

# **Enquête Publique**

## **PLAN LOCAL d'URBANISME**

### **Commune de Fontaine-sur-Aÿ**



#### **CHAPITRE :**

- 1- RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR.**
- 2- CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR.**
- 3- ANNEXES.**

**Réalisé par le Commissaire Enquêteur Monsieur Rémy COUCHON**

**Adresse : 9 rue Léon TIXIER 51100 REIMS**

**Mail : [remycouchon@aliceadsl.fr](mailto:remycouchon@aliceadsl.fr)**

**GSM : 06-46-35-30-45**

**Fait à Reims le 10 Novembre 2023**

## Table des matières

### Chapitre 1 RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

<b>1.</b>	<b>DONNEES GENERALES.</b>	<b>4</b>
1.1	Les données administratives et géographiques.....	4
1.2	Approche sociodémographique du territoire : .....	4
1.3	Equipements communaux : .....	6
1.4	Les objectifs de l'élaboration du PLU.....	7
1.5	Les étapes de la procédure d'élaboration du PLU de Fontaine-sur-Aÿ. ....	8
1.6	Compatibilité et articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes. ....	9
<b>2</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.</b>	<b>11</b>
2.1	Milieu physique.....	11
2.2	Environnement naturel.....	15
2.3	Environnement humain. ....	20
2.3.1	Organisation des espaces bâtis .....	20
2.3.2	Transports en commun .....	21
2.3.3	Promenades et randonnées.....	21
2.3.4	Caractéristiques principales des constructions.....	21
2.3.5	Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2009 et 2021. ....	22
<b>3</b>	<b>SYNTHESE DU DIAGNOSTIC.</b>	<b>22</b>
3.1	Synthèse du diagnostic communal et enjeux. ....	23
3.1.1	L'habitat, les activités économiques.....	23
3.1.2	Pour les activités agricoles et viticoles.....	24
3.1.3	Les transports et déplacements.....	24
3.1.4	Les équipements et les réseaux : .....	25
3.2	Synthèse de l'état initial de l'environnement.....	25
3.2.1	Les milieux naturels.....	25
3.2.2	Les paysages.....	25
3.2.3	Risques et nuisances. ....	25
3.2.4	Patrimoine et cadre de vie. ....	26
3.3	Traduction et justifications des orientations du PADD dans les documents réglementaires (plans de zonage et règlement du PLU). ....	26
3.3.1	Les orientations concernant l'habitat.....	26
3.3.2	Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique. ....	27
3.3.3	Les orientations concernant les loisirs et les équipements. ....	27
3.3.4	Les orientations concernant les transports et les déplacements. ....	27
3.3.5	Les orientations concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques.....	28
3.3.6	Les orientations concernant le patrimoine et le cadre de vie. ....	28
3.3.7	Les orientations concernant les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques.....	28
3.3.8	Traduction des orientations dans les OAP. ....	30
3.3.9	Traduction de ces orientations dans le document écrit (règlement du PLU) et motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol.....	31
<b>4</b>	<b>LES MOTIFS RETENUS et LES SCENARIOS.</b>	<b>32</b>
4.1	Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes opposables.....	32
4.2	Incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement. ....	33
<b>5</b>	<b>LES AVIS des PPA et de la MRAE</b>	<b>35</b>
5.1	Avis de la MRAE. ....	35
5.2	Avis des Personnes Publiques Associées. ....	37
<b>6</b>	<b>BILAN DE LA CONCERTATION</b>	<b>40</b>

6.1	Synthèse des remarques lors de la réunion publique du 24 janvier 2023 .....	40
6.2	Synthèse des observations transmises via le site internet du bureau d'études. ....	41
6.3	Synthèse des observations inscrites sur le registre communal. ....	43
6.4	Synthèse des observations reçus par mail et courrier.....	46
6.5	Synthèse des observations sur le registre d'Enquête Publique.....	50
<b>7</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>51</b>
7.1	Cadre réglementaire de l'enquête publique.....	51
7.2	Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	53
7.3	Synthèse et analyse de l'ensemble des observations du public.....	53

## **Chapitre 2 AVIS et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE d'ENQUETEUR**

## **Chapitre 3 ANNEXES.**

# CHAPITRE 1 - RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

## 1. DONNEES GENERALES.

### 1.1 Les données administratives et géographiques.

La commune de FONTAINE-SUR-AÏ est située au Nord-Ouest du département de la Marne, à 12km d'Épernay et à 25km de Reims.

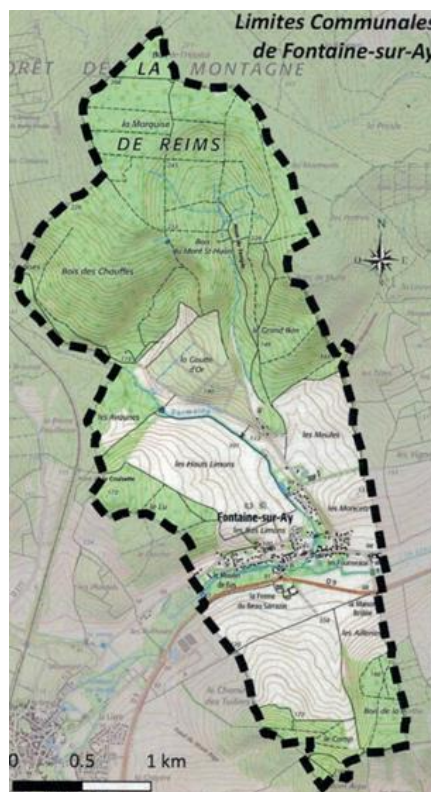
Le territoire communal se situe à une altitude variée entre 87 et 271 mètres NGF. Le relief est assez prononcé, surtout au Nord du territoire où se situent les coteaux viticoles et la Forêt de la Montagne de Reims.

- Arrondissement d'Épernay ;
- Canton d'Épernay 1 ;

#### Situation administrative et géographique

La Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne :

la commune de FONTAINE-SUR-AÏ fait partie de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne depuis le 16 décembre 1992. Cette communauté de communes regroupe les communes de : Ay, Champillon, Dizy, Germaine, Hautvillers, Nanteuil-la-Forêt, Saint-Imoges, Val de Livre, Avenay-Val-d'Or, Tours-sur-Marne, Bouzy et Ambonnay.



### 1.2 Approche sociodémographique du territoire :

La commune en 2019 compte 340 habitants.

Sa superficie est de : 7,72 km<sup>2</sup>.  
Sa densité en 2019 est de 44 habitants / km<sup>2</sup>.

### Démographie.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Habitants	154	170	179	209	237	323	343	340

Depuis 1968, le nombre d'habitants de Fontaine-sur-Aÿ a nettement augmenté, il est passé de 154 en 1968 à 340 en 2019 (augmentation de plus de 120 %).

La population est stable depuis 2013 à 340 habitants.

	1990	1999	2008	2013	2019
Population	209	237	323	343	340
Nbr ménages	65	87	117	128	132
Taille moy.	3.22	2.72	2.77	2.69	2.56

La taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2,40 personnes. De fait, **11 logements sont donc nécessaires au maintien du nombre d'habitants à 340 habitants.**

### Logement.

Un recensement exhaustif dénombre en 2021, deux logements vacants sur le territoire communal.

Les résidences principales représentent donc l'essentiel du parc de Fontaine-sur-Aÿ (89,86 %).  
Le parc de logements se compose exclusivement de maisons individuelles.

### L'emploi.

La commune comptait 179 actifs en 2019, soit 52,65 % de la population totale. Il s'agit pour la plupart de salariés.

Le taux de chômage (5,6 % en 2019) est nettement en deçà de la moyenne départementale (13,2 %). Le chômage touche plus fortement les moins de 25 ans.

### Déplacements domicile / travail.

Population active	173
Travaillent et résident dans la commune	31
Travaillent et résident dans différentes communes	142

La plupart des ménages dispose au moins d'un véhicule (93,8 %) dont 70,9 % en détiennent 2 ou plus.

L'automobile est utilisée dans 90 % des déplacements domicile/travail, 6 % se déplacent à pied.

### Activités locales.

La commune compte 5 entreprises artisanales et 2 commerces.

### Activités agricoles et viticoles.

Le Recensement Général Agricole (RGA) faisait état en 2020 de 34 sièges d'exploitations agricoles et/ou viticoles, 7 implantés sur la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

L'activité génère en 2010, l'emploi de 28 équivalents temps plein (UTA).

Selon les informations communales, en 2021, la commune dénombre :

- 1 agriculteur : ferme Schelfhout ;
- 5 viticulteurs : Champagne Remion ; Champagne Gaiffe-Brun ; Champagne Billiard ; Champagne Jacqueminet ; Hentzien David ;
- Un centre équestre ;

### Le Registre Parcellaire.

Le Registre Parcellaire Graphique de 2021 recense 244.50 hectares en terres agricoles cultivées sur la commune de Fontaine-sur-Aÿ (soit 35 % de la surface communale) répartis comme suit :

- En herbe : 18,88 hectares.
- Labours : 214.34 hectares.
- Gel agricole : 4,71 hectares.
- Vergers, maraîchage : 6.57 hectares.

La commune se trouve dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC) « Champagne » et « Coteaux champenois ».

- Les surfaces viticoles représentent 29,90 hectares.

### 1.3 Equipements communaux :

La commune met à disposition de ses habitants : une salle des fêtes, un terrain de tennis et des terrains de boules.

#### **Equipements scolaires et périscolaires.**

Les enfants sont scolarisés au regroupement scolaire du Val de Livre, les classes sont situées sur Tauxières-Mutry.

**La gestion du regroupement est assurée par le SISVAL (Syndicat Intercommunal Scolaire du Val de Livre), la restauration et la garderie sont gérées par une association.**

#### **Offre touristique.**

- **5 hébergements locatifs (Gîtes ou chambres d'hôte)**
- **1 restaurant**
- **1 centre équestre**
- **3 caveaux de dégustation de champagne**

#### **Le réseau d'eaux potables :**

L'alimentation en eau potable de la commune est de la compétence de la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne (CCGVM).

L'exploitation des réseaux d'eau, de l'assainissement et des équipements sont **par** la société VEOLIA EAU pour la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

#### **L'assainissement :**

**L'assainissement collectif** est assuré par la Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne pour la création, la gestion, l'entretien des réseaux de collecte, des installations de traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

La station de type microstation biologique d'une capacité de 350 eh existante n'est pas conforme. Pour résoudre cette problématique, la meilleure solution technico-économique est la réalisation d'une connexion entre les systèmes de Fontaine-sur-Aÿ et d'Avenay-Val-d'Or, avec reconstruction d'un bassin d'aération dimensionné pour 2000 eh.

**Assainissement non collectif** : une partie du territoire de la commune (quelques hameaux) n'est pas raccordée au réseau collectif. Le service eau assainissement assure tout de même les contrôles sur les installations neuves afin de s'assurer de la conformité des nouvelles constructions.

#### **La défense incendie.**

En application de l'Article L.2212-2 5ème alinéa et de l'Article R.2225-2 du code général des collectivités territoriales, la défense extérieure contre l'incendie (D.E.C.I.) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des services d'incendie et de secours.

#### **La collecte et le traitement des déchets.**

La Communauté de Communes gère la collecte des déchets ménagers, le recyclage et les bennes à verre ainsi que la déchèterie.

Le plan départemental d'élimination des déchets de la Marne a été approuvé en juin 1996 et révisé en décembre 2003.

Ce plan a pour objet :

- De prévenir ou de réduire la production et la nocivité des déchets ;
- D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- De valoriser les déchets par réemploi et recyclage ;
- D'assurer l'information du public sur les effets liés à l'environnement, à la santé publique et à l'élimination des déchets ;

#### **Le réseau de communications numériques.**

Fontaine-sur-Aÿ dispose d'une connexion Internet grâce au nœud de raccordement (NRA), situé sur la commune d'Avenay-Val-d'Or.

Le NRA desservant la commune dépend des caractéristiques de la ligne téléphonique disponible sur lequel les logements sont raccordés.

## **1.4 Les objectifs de l'élaboration du PLU.**

Les élus de la commune de Fontaine-sur-Aÿ (délibération en date du 13 octobre 2020) ont décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme répondant aux objectifs suivants :

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

#### **Le PLU de FONTAINE-SUR-Aÿ est structuré de la manière suivante :**

- 1- Le rapport de présentation ;
- 2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 4- Le règlement fixe en cohérence avec le PADD
- 5- Les annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique ;

#### **Les grandes orientations Le PLU de la commune :**

- 1- De la CCGVM (Communauté de Communes de la Grande Vallée de la Marne) :
  - Aménagement de l'espace
  - Actions en faveur du logement ;
  - Développement économique
  - Protection et mise en valeur de l'environnement ;
  - Action sociale ;
  - Patrimoine, Culture, Sport et Tourisme ;
  - Secours et incendie ;
  - Gens du voyage ;
- 2- Le SCoT d'Epernay et de sa Région.

- Stimuler l'attractivité territoriale en mettant en œuvre une stratégie touristique coordonnée à un urbanisme durable ;
- Affirmer une vocation productive globale qui intègre activités agricoles, industrielles et tertiaires ;
- Renforcer l'armature urbaine pour irriguer et développer les services.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du :

- Pays d'Eprenay Terres de Champagne ;
- Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ;

### **Evaluation environnementale du PLU.**

Le PLU est soumis à la procédure d'évaluation environnementale en vertu de l'Article R104-9 du Code de l'Urbanisme.

Une partie du territoire de la commune de Fontaine-sur-Aÿ se situe en site Natura 2000, le massif forestier de la Montagne de Reims sur 130.50 ha.

### **1.5 Les étapes de la procédure d'élaboration du PLU de Fontaine-sur-Aÿ.**

Pour mémoire, la commune de Fontaine-sur-Aÿ était dotée d'un POS approuvé le 28/09/1982, révisé le 22/03/1994 et devenu caduc le 31/12/2015.

Lancement de la procédure d'élaboration du PLU le 13 octobre 2020.

Cette procédure va permettre de :

- Doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations inscrites dans le Schéma de Cohérence Territorial d'Eprenay et sa Région ;
- Organiser le développement urbain dans le respect des capacités d'accueil de la commune et des possibilités offertes par le renouvellement urbain ;
- Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain ;
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune ;
- Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels, agricoles et viticoles ;
- Protéger la population contre les risques naturels ;

#### Le phasage de la procédure :

Phase 1- Etude et concertation avec la population de janvier 2021 à février 2023.

Phase 2- Les études :

- 10 Réunions de travail avec la commission urbanisme de la commune de Fontaine ;
- 2 réunions avec les Personnes Publiques Associées : le 6 janvier 2022 et le 30 novembre 2022 ;
- 2 réunions spécifiques « ZH » avec le Parc Naturel de la Montagne de Reims : le 1er février 2022 et le 4 mai 2022 ;

Phase 3- Concertation avec les habitants :

- Information au public avec la présentation de la procédure d'élaboration du PLU par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.
- Mise à disposition en mairie et sur le site internet du bureau d'études de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Porter à Connaissance du PN, Projet d'Aménagement et de développement Durables, projet de règlement et projet de



zonage...) Cette disposition a permis aux habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être associés au projet.

- Parutions d'articles dans le bulletin municipal « Murmures »
- Tenue d'une réunion publique d'information le 24 janvier 2023 pour présenter aux habitants le projet de PLU ;

Phase 4- Les délibérations du Conseil Municipal.

- 2 débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : le 29 juin 2022 et le 13 décembre 2022

Phase 5- Arrêt du PLU par le conseil municipal le 16 février 2023.

Phase 6- Lancement de l'enquête publique par arrêté du 22 août 2023.

- Enquête publique du 8 septembre au 14 octobre 2023.

## **1.6 Compatibilité et articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes.**

### **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)**

La commune de Fontaine-sur-Aÿ est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Épernay et sa région, approuvé le 5 décembre 2018. Le PLU doit être compatible avec les dispositions de ce schéma dont les objectifs sont les suivants :

- Stimuler l'attractivité territoriale en mettant en œuvre une stratégie touristique coordonnée à un urbanisme durable ;
- Affirmer une vocation productive globale qui intègre activités agricoles, industrielles et tertiaires ;
- Renforcer l'armature urbaine pour irriguer et développer les services ;

### **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La loi sur l'eau de 1992, renforcée par la directive sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les objectifs environnementaux.

Fontaine-sur-Aÿ est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin de la Seine. Ce document définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre.

### **Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine Normandie (PGRI).**

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI) approuvé le 7 décembre 2015 fixe pour une période de six ans (2016-2021), quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances et la culture du risque.

Nota : Il n'existe pas actuellement sur le territoire communal de zones recensées comme étant soumises à un risque notable d'inondation.

### **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).**

La déclinaison du SDAGE au niveau des bassins versants s'effectue par le biais de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SAGE est un outil réglementaire à la disposition des acteurs locaux pour leur permettre d'atteindre les objectifs de qualité et de remplir l'obligation de résultat, imposés par l'Europe dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Nota : Fontaine-sur-Aÿ n'est inclus dans aucun SAGE.

### **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).**

La Région Grand Est a adopté son SRADDET par arrêté préfectoral du 24 janvier 2020.

Le SRADDET a fixé 30 objectifs qui convergent autour de 2 axes :

- Axe 1 : changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires ;
- Axe 2 : dépasser les frontières et renforcer la cohésion pour un espace européen ;

Nota : La commune étant couverte par un SCOT approuvé, le PLU n'est pas directement compatible avec le SRADDET, mais avec le SCOT.

Lorsque le SCOT est antérieur à l'approbation du SRADDET, le SCOT devra être mis en compatibilité avec celui-ci lors de sa première révision (Article L 131-3 du code de l'urbanisme et Article L 4251-3 du code général des collectivités territoriales). La révision du SRADDET est prévue à l'horizon 2025-2026.

### **La charte du Parc naturel régional.**

Conformément à l'Article 2, alinéa 1, de la Loi du 10 Juillet 1976, les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations environnementales, ceux-ci doivent désormais être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte (cf. articles L.333-1 du Code de l'Environnement et L.122-1-5 et L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme).

Le syndicat mixte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims doit être également associé à l'élaboration des PLU (L.121-4 du Code de l'Urbanisme).

Globalement pour toutes les communes du Parc (adhérentes et associées), le rapport de présentation du PLU devra identifier et délimiter les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur. Les prescriptions doivent assurer leur protection et définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement des abords.

### **Plan de Déplacements Urbains (PDU).**

Les articles L.1214-1 et suivants du code des transports relatifs aux Plans de Déplacements Urbains définissent les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement.

Ce document permet d'organiser les différents modes de transport pour diminuer la part du trafic automobile.

Nota : Le territoire de Fontaine-sur-Aÿ n'est concerné par aucun PDU.

### **Patrimoine archéologique.**

Vu la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945,

Vu la loi n°80-532 du 15 juillet 1980,

Vu l'article R.111-4 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986.

Vu l'article R.111-4 du code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, la loi du 1er août 2003

Vu le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif à l'archéologie préventive ;

Ces textes sont à prendre en compte.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont :

- Les sites situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- Les opérations de lotissement d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- La réalisation de zones d'aménagement concertées d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

- Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10 000m<sup>2</sup> et sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

#### **Servitudes d'utilité publique et contraintes territoriales.**

Le territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ est grevé des servitudes suivantes :

- Servitude A4 concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (arrêté préfectoral du 15 octobre 2020) ;
- Servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques ;
- Servitude PM1 résultant des plans d'expositions aux risques naturels prévisibles : le PPRnGT Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne (arrêté préfectoral du 5 mars 2014) ;
- Servitude T7 attachée à la protection de la circulation aérienne ;

#### **Projet d'intérêt général.**

La commune n'est concernée par aucun projet d'intérêt général.

#### **Les Contraintes particulières.**

##### **Nuisances sonores**

Fontaine-sur-Aÿ est soumise aux dispositions d'arrêtés préfectoraux relatifs au classement sonore du réseau routier ou ferroviaire.

La zone de bruit concerne la voie ferrée qui passe en limite communale à l'ouest.

##### **Autres sources de nuisances**

Les informations communales sont également à signaler :

- Les nuisances lumineuses liées à la zone d'activités d'Avenay-Val d'Or.
- Les nuisances sonores liées au trafic routier de la RD 9 accentuées par le déboisement du cordon riverain de la Livre.

##### **Sites et sols pollués.**

La commune n'est pas concernée.

##### **Installations classées.**

Seul un établissement en activité soumis à déclaration au titre des installations classées est présent sur le territoire communal :

- RICHER Bernard, 4 rue d'Avenay, Déclaration 4331 Dépôt de liquide inflammable de 2e catégorie (stockage de bouteilles de gaz).

## **2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.**

### **2.1 Milieu physique.**

#### **Relief.**

Le territoire communal se situe à une altitude entre 87 et 271 mètres NGF.

Les parties urbanisées se trouvent à une altitude moyenne de 100 mètres. La topographie est particulièrement prononcée au niveau des coteaux viticoles.

#### **Contexte géologique.**

Fontaine-sur-Aÿ se situe sur l'extrémité d'un ensemble sédimentaire du Bassin Parisien.

La description du territoire se compose des trois caractéristiques suivantes :

- Terrains sédimentaires ;
- Formations superficielles ;
- Ressources minières ;

Le schéma départemental des carrières n'est pas opposable aux documents d'urbanisme.

#### **Hydrologie**

##### **Les bassins versants.**

Le territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ s'inscrit totalement dans le bassin versant de la Marne (couvre 12 920 km<sup>2</sup>).

La commune reçoit donc les eaux de très nombreuses communes, les eaux de son territoire rejoignent les communes en aval.

La Marne (514 km) prend sa source sur le plateau de Langres (Balesmes-sur-Marne, Haute-Marne) et s'écoule d'Est en Ouest jusqu'à la Seine. Elle est en outre navigable et canalisée sur 183 km depuis Épernay jusqu'à son confluent.

#### Les cours d'eau.

La commune de Fontaine-sur-Aÿ est traversée par deux cours d'eau : la Livre et La Germaine.

Etat écologique et chimique de ces deux cours d'eau :

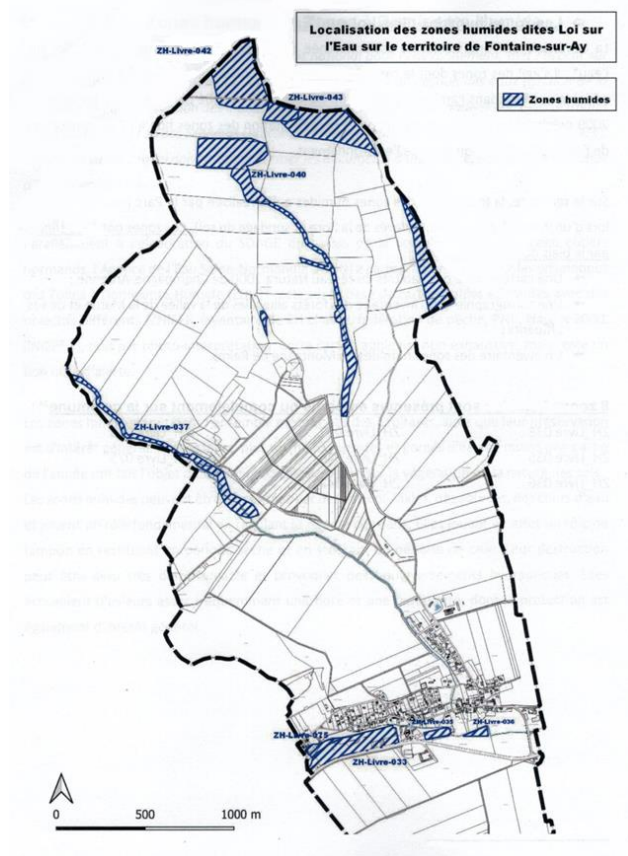
- La Livre est classée dans un état écologique « moyen » et un état chimique « mauvais ».
- La Germaine est classée dans un état écologique « médiocre » et un état chimique « mauvais ».

Pour ces deux ruisseaux l'objectif d'atteinte du bon état général est fixé pour 2027.

#### Zones humides et Zones à dominante Humide.

Les zones humides doivent être préservées, elles sont d'intérêt général.

La commune de Fontaine-sur-Aÿ est concernée par plusieurs zones humides dites "loi sur l'eau". Le caractère humide a été défini selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié et par l'arrêté du 1er octobre 2009. Les critères de définition et de délimitation sont conformes à l'Article R.211-108 du code de l'environnement.



Nota : Ces zones humides doivent être impérativement protégées dans le document d'urbanisme.



**Les zones à dominante humide (ZDH).**

**Conclusion : La majeure partie du bourg est potentiellement en zone humide. Une attention particulière est donc à porter sur les parcelles en dents creuses du bourg et les extensions potentielles de l'enveloppe urbaine.**

**Les relevés complémentaires réalisés par le Parc Naturel de la Montagne de Reims :**

La localisation des zones humides réalisée par le Parc Naturel Régional dans un inventaire in situ (relevés de la flore et sondage du sol). Ces zones ont été définies par le biais de plusieurs études :

- Une cartographie des habitats du réseau Natura 2000 de Champagne-Ardenne ;
- Une cartographie et un inventaire des forêts alluviales de la vallée de la Marne et de ses affluents ;
- Un inventaire des zones humides en Montagne de Reims ;

8 zones humides sont présentes en partie ou complètement sur la commune :

ZH_Livre 033	ZH_Livre 037	ZH_Livre 043
ZH_Livre 035	ZH_Livre 040	ZH_Livre 075
ZH_Livre 036	ZH_Livre 042	

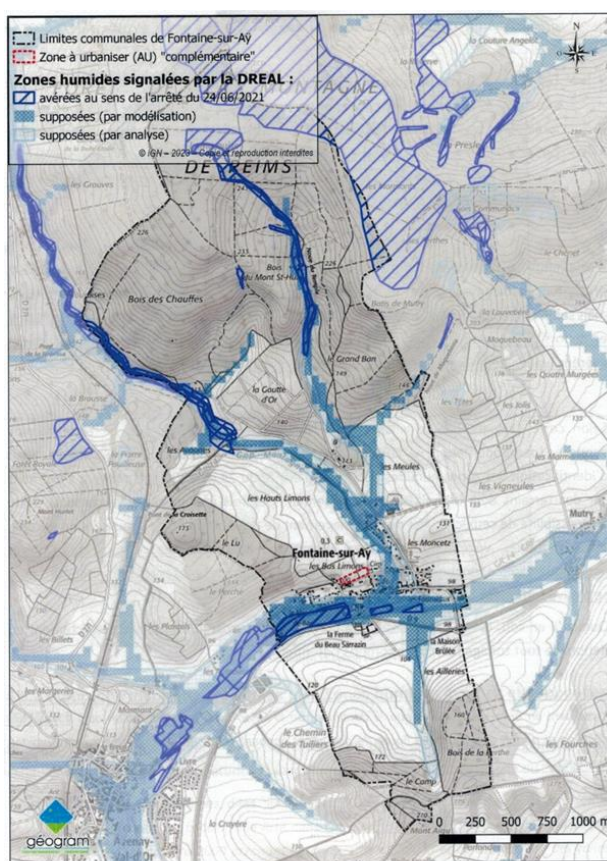
**Les zones humides de Fontaine-sur-Aÿ sont plus importantes que ce qui a pu être décrit dans le porter-à-connaissance.**



Cartes p88-89

Dans un objectif de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau au sein de la commune, il semble nécessaire d'adapter les politiques publiques au changement climatique, le PNRMR suggère d'élargir le zonage « Zone humide certaine protégée (151-23 du CU) »

### Zones humides signalées par la DREAL (p244)



Zones Humides avérées et supposées (DREAL, décembre 2015)

**Conclusion : Aux vues des différentes sources il est nécessaire de dégager une cohérence pour établir les zones humides de type inondation ou type remontée de nappe.**

### Climatologie.

La région de Fontaine-sur-Aÿ à l'image du Bassin Parisien est caractérisée par des vents faibles orientés à l'ouest. Ils sont plus fréquents et plus violents en hiver.

L'ensoleillement moyen à Fontaine sur Ay est d'environ 1600 heures par an

### **Energies renouvelables.**

Le Plan Climat Air Énergie Régional donne un cadre commun d'orientations stratégiques. Il définit la politique territoriale face au changement climatique, à la préservation de la qualité de l'air et à la maîtrise des consommations d'énergie.

D'après le PCAER, Fontaine-sur-Aÿ n'est pas située en zone favorable pour le développement éolien et n'est pas située en zone sensible pour les polluants comme le dioxyde d'azote (NO2) et les poussières (PM10).

### **Qualité de l'air.**

La commune de Fontaine-sur-Aÿ ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air.

Aucune activité susceptible de générer des pollutions atmosphériques n'est identifiée sur le territoire.

## **2.2 Environnement naturel.**

### **Approche paysagère.**

Présentation générale :

La commune de Fontaine-sur-Aÿ est partagée entre la Champagne Centrale et les Plateaux Occidentaux.

La Champagne Centrale est découpée en cinq sous-unités paysagères :

- La Champagne Crayeuse ;
- La Cuesta d'Ile-de-France ;
- La Marne Viticole ;
- Le Pays d'Othe ;
- Les Marais de Saint Gond ;

Les Plateaux Occidentaux sont découpés en quatre sous-entités paysagères :

- Le Tardenois ;
- La Montagne de Reims ;
- La Brie Forestière ;
- La Brie Champenoise ;

La commune de Fontaine-sur-Aÿ est implantée en limite de la plaine Ouest de la Champagne crayeuse et de la Montagne de Reims, sur la Cuesta d'Ile de France.

### **La Cuesta d'Ile-de-France.**

Fontaine-sur-Aÿ se situe dans la Cuesta d'Ile-de-France, le paysage se caractérise par des coteaux couverts de vignes en face de la plaine et le village en fond de vallon. La Cuesta d'Ile-de-France marque la limite entre les plateaux tertiaires du centre du Bassin Parisien et la plaine de Champagne Crayeuse. Le relief de cette Cuesta présente un vaste versant exposé à l'Est favorisant l'exposition du vignoble champenois.

### **Unités paysagères sur le territoire communal.**

La commune de Fontaine-sur-Aÿ est située dans un environnement naturel recherché alternant entre forêts, vignobles et champs. Les zones résidentielles de la commune se sont développées et l'urbanisation s'est étalée aux franges du bourg et le long des axes de circulation.

La commune se caractérise en quatre paysages :

- Le paysage urbain, le village et ses deux fermes isolées ;
- Les boisements ;
- La viticulture ;
- Les terres agricoles ;

Surface totale du territoire communal : 774ha	
Espaces urbains	3.6%
Terres agricoles	35%
Terres viticoles	3.8%
Forêt et milieux naturels	57.6%

## Les milieux naturels identifiés

### Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

Sur la commune sont identifiées deux ZNIEFF de type 1 :

1. ZNIEFF du « Bois des Chauffes, des Brousses » et « du Pont de la Croisette à Fontaine-sur-Aÿ et Avenay-Val-d'Or » ;  
Elle est située au Nord des villages de Fontaine-sur-Aÿ et d'Avenay-Val-d'Or et fait partie de la grande ZNIEFF de type II du massif forestier de la Montagne de Reims.  
Sont observées 24 espèces d'oiseaux, dont 4 espèces présentant un enjeu particulier sur le territoire. Il s'agit du Pic noir, inféodé aux peuplements forestiers matures de feuillus ou encore le Serin cini et le Verdier d'Europe, passereaux en forte régression ces dernières années. Le Verdier d'Europe est fortement impacté du fait de l'utilisation massive de produits chimiques. L'Alouette lulu profite de l'évolution positive des pratiques culturales du vignoble (en herbage des vignes et la limitation des insecticides).  
Dans les secteurs plus humides du boisement, la présence de la Salamandre tachetée est répertoriée. Ces milieux sont favorables pour la botanique notamment pour l'Ail des ours, en revanche l'orchidée comme « la Céphalanthère rouge » est très rare et vulnérable, elle se développe dans les Hêtraies-chênaies, hêtraies sèches, chênaies-charmais ou encore chênaies pubescentes sur sol calcaire. Cette espèce est menacée par la disparition progressive de ces différents peuplements et par la plantation de résineux.  
On note la présence d'Epipactis pourpre pour le bois de chauffe. Les Hêtraies pâtissent des méthodes de gestion forestière intensive et des coupes à blanc.
2. ZNIEFF du « Savarts et pinèdes des escaliers de Bisseuil jusqu'à la noue des Gendarmes à l'Est d'Avenay-Val-d'Or ».  
Une vingtaine d'espèces d'oiseaux a été identifiée sur le secteur. On note la présence du Pic noir et de la Tourterelle des bois, espèce à enjeu fort sur le territoire. Celle-ci occupe les zones ouvertes bordées de haies et de bosquets comme les secteurs agricoles que l'on retrouve au sud de la commune. Cette espèce est en déclin du fait de son statut d'espèce chassable combiné à une utilisation massive de pesticides en agriculture. Sur ce secteur la présence de la Pie-grièche écorcheur, typique des habitats buissonnant à épineux et de zones rases pour la chasse. Le Chat forestier observé en 2015 atteste du rôle majeur de la conservation d'une mosaïque d'habitats ouverts et fermés au sud de la commune. De nombreuses espèces de papillons de jour ont été observées sur les lisières calcaires du boisement, très riche d'un point de vue floristique. La présence du Flambé, espèce peu commune à enjeu sur le territoire.  
Au niveau botanique, on remarque un faciès de pelouse calcaire au niveau d'un sentier forestier avec la présence d'espèces comme la Gentiane croisette, plante hôte de l'Azuré de la croisette.

### Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont un outil de protection des espaces naturels.  
Aucun ENS n'est situé sur le territoire, ni à proximité de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

### Site Natura 2000.

Un site Natura 2000 est recensé sur le territoire communal. Il s'agit du SIC « Massif forestier de la Montagne de Reims (versant Sud) et étangs associés » (FR2100312).  
Description écologique de quelques habitats et espèces d'intérêt écologique fort.

### Communautés à characées :

Ces communautés se développent dans des milieux aquatiques pionniers formés en contrebas d'anciennes carrières.

### Sites à chauves-souris :

Cet habitat doit être regardé avec attention, la valeur écologique des sites est étroitement liée aux milieux associés : zones de nourrissage, gîtes de reproduction et de repos estival.



### **Grottes et cavités karstiques :**

Ces réseaux de cavités, de fissures et de galeries ne sont que partiellement accessibles à l'homme. C'est un habitat à substrat humide qui est composé de parois concrétionnées plus ou moins argileuses, de stalactites et de stalagmites, d'argile, de dépôts sablo-argileux, de blocs ou pierres.

### **Les espèces animales :**

Les espèces présentes dans le site sont constituées par :

- Trois espèces de chiroptères :
  - Le vespertilion à oreilles échancrées ;
  - Le vespertilion de Bechstein ;
  - Le grand murin ;
- Une libellule : la leucorrhine à gros thorax ;
- Un amphibien : le sonneur à ventre jaune ;
- Un coléoptère : Le lucane cerf-volant ;
- Le chat sauvage ;

D'autres espèces observées en dehors du périmètre du site :

- Le triton crêté ;
- La grenouille agile ;
- Le lézard des souches ;
- La coronelle lisse ;

### **Les sites implantés en dehors du territoire communal.**

A moins de 15 kilomètres, on recense également les sites suivants :

- Le SIC « Marais d'Athis-Cherville » ;
- Le SIC « Marais de la Vesle en amont de Reims » ;
- Le SIC « Massif forestier d'Epernay et étangs associés » ;
- Le SIC « Pâtis de Damery » ;
- Le SIC « Landes et mares de Mesnil-sur-Oger et d'Oger » ;

### **Etudes et inventaires réalisés par le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.**

- Les pelouses calcaires ;
- Les chauves-souris ;
- Les chouettes chevêches ;

### **Forêts soumises au régime forestier.**

Le territoire de Fontaine-sur-Aÿ est en partie couvert par la forêt communale de Fontaine-sur-Aÿ d'une superficie de 35,62 ha soumise au régime forestier et dotée d'un plan de gestion pour la période 2016 - 2035.

### **Continuités écologiques : trame verte et bleue.**

Les principaux enjeux en termes de Trame verte et bleue de la commune de Fontaine-sur-Aÿ sont les suivants :

- La Livre et la Germaine, les ripisylves bordant ces cours d'eau constituent également des corridors écologiques importants.
- Le Plateau forestier, zone calcaire au niveau d'un sentier forestier. Il est possible sur l'unique station récente la Gentiane croisette, plante hôte de l'Azuré de la croisette.
- La Goutte d'Or est une pelouse sèche calcicole sur un talus au lieu-dit « la Goutte d'Or ». Les pelouses sèches sont particulièrement rares en Montagne de Reims.
- Le Mont Aigu, la ZNIEFF « Savarts et Pinèdes des escaliers de Bisseuil à la Noue des gendarmes à l'Est d'Avenay Val d'Or » au sud de la commune, est un réservoir de biodiversité des milieux ouverts (inscrit au SRADDET). Le boisement au sud de la commune doit être préservé du défrichement.

**Biodiversité communale** (doc. Parc Naturel de la Montagne de Reims).

L'atlas de la biodiversité permet une meilleure compréhension des enjeux pour préserver le patrimoine naturel ; c'est un outil pour l'action des collectivités locales. Centré autour « des nouvelles connaissances sur la biodiversité à l'échelle des territoires » et grâce à des inventaires naturalistes. Ce projet permet d'établir une cartographie des enjeux locaux pour préparer les plans d'action sur la protection de l'environnement.

#### **Relevés naturalistes.**

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de la commune, des relevés naturalistes spécifiques ont été réalisés sur des secteurs de développement de l'urbanisation. Il est noté que la haie longeant le chemin de la Fontaine aux Pierres a également fait l'objet d'une attention particulière. Les terrains limitrophes, correspondants à des milieux forestiers, vergers et haies se sont révélés nettement plus intéressants en particulier pour l'avifaune.

Nota : les relevés sur un seul passage ne sauraient être exhaustifs. Au regard des caractéristiques des terrains, il n'apparaît pas justifié d'engager une expertise naturaliste plus poussée. Les terrains prospectés disposent d'une information suffisante et ciblent convenablement les intérêts et les enjeux existants et potentiels.

#### **Zone AU des Bas Limons**

##### **Flore et habitats**

La végétation spontanée y est plus riche que sur les « aux Hautes Damotes ». Sont présents : Le Vulpin des champs, le Brome stérile, le Cirse des champs, le Grand Coquelicot, la Moutarde des champs et le Peigne de Vénus.

En conclusion, aucun enjeu floristique n'est à signaler concernant ce secteur.

La parcelle n°87 est bordée par une végétation arbustive : une haie au Sud et des fourrés à l'Ouest.

Sont présents : Sureau noir, Érable sycomore, Fruticée à Prunus spinosa, Rubus fruticosus, Cornouiller sanguin (haie), Fusain d'Europe et de Ronces.

En conclusion, il n'existe pas de réelle transition entre les cultures et la haie.

##### **Faune**

Il s'agit de terres cultivées ne présentant pas de véritable intérêt naturaliste.

En revanche, les milieux alentours plus diversifiés se révèlent plus intéressants et attractifs avec :

- à l'Ouest, le talus boisé en limite de culture ;
- au Nord, un terrain "mosaïque" avec divers milieux (haie, arbres isolés, "pâturage" à cheval...) ;
- à l'Est, le cimetière et sa végétation herbacée qui n'est pas "éradiquée" (élément très positif), mais aussi et surtout le grand parc privé attenant.

En conclusion :

Les terrains agricoles ici visés par le projet de zonage permettant une ouverture à l'urbanisation ne remettent pas en cause le maintien des espèces présentes aujourd'hui sur les milieux.

Il est nécessaire de garantir le maintien et la protection avec trois recommandations principales :

- Assurer un retrait conséquent (10 à 15 mètres) de la zone AU vis-à-vis du talus boisé ouest ;
- Assurer la protection réglementaire du talus boisé dans son intégralité (tout le linéaire) ;
- Assurer une dimension paysagère et écologique à tout projet futur, avec l'intégration d'une haie sur ses limites nord qui permettrait de "relier" le talus boisé au terrain "mosaïque", dans un quasi-continuum écologique "côté village", entre le massif forestier des Hautes Damotes et le vallon de la Germaine.

#### **Zone UB de la Germaine**

##### **Flore et habitats**

La parcelle n°484 (section B) dans sa moitié nord serait classée en zone UB au projet de PLU. Cette parcelle, également cultivée en céréales, la flore y est limitée. Deux espèces principales à signaler étant le Vulpin des champs et la Prêle des champs.

#### **Faune**

La parcelle cultivée ne présente pas d'intérêt notable pour la faune : il n'y a pas d'enjeu particulier. La plupart des espèces a été inventoriée (avifaune surtout) sur le linéaire boisé le long de la Germaine. Sont présentes des espèces plutôt forestières comme le pic épeiche, la fauvette à tête noire, le pinson des arbres et de bocage (rossignol Philomèle), le pigeon ramier et le merle noir. Le cours d'eau et sa ripisylve apparaissent tout autant attractifs pour les autres taxons.

#### **Flore et habitat**

##### **Haie longeant le chemin Fontaine aux Pierres**

Le chemin « Fontaine aux Pierres » est séparé des cultures par une haie dont la composition évolue selon la section concernée. À l'Ouest, elle prolonge un jardin particulier constitué de la charmille et du pyracantha. Ensuite elle devient plus standard avec des Fruticées à Prunus spinosa et le Rubus fruticosus, le Sureau noir, le Cornouiller sanguin, le Prunellier, la Clématite des haies, et l'Érable champêtre.

Cette haie est doublée au Sud par une strate herbacée plus ou moins large. Dans sa section ombragée, on observe de nombreux Alliaire officinale et le Cerfeuil sauvage. Le talus est le plus exposé, la végétation prend des traits de Pelouses calcaires avec l'Épiaire dressé et le Brachypode penné. D'autres espèces, comme le Panicaut champêtre, le Gaillet jaune, l'Euphorbe petit-cyprès voire l'Orchis bouc sont présentes.

En conclusion :

Cette haie ne représente pas un enjeu majeur. Toutefois, indépendamment de sa composition floristique, du fait du contexte topographique dans lequel elle s'inscrit, cette haie n'en constitue pas moins un élément essentiel de Fontaine-sur-Aÿ. Elle limite l'érosion des sols et protège du ruissellement et des coulées de boue les habitations en contrebas.

#### **Faune**

Il s'agit d'une haie "structurante" entre les cultures et la zone habitée. Elle représente une barrière "naturelle", préservant d'éventuelles pollutions et participe à la protection des sols. Elle est d'autant plus importante que la culture attenante est en pente. Cette haie participe tout autant à la qualité paysagère du secteur. Elle garantit du fait de ses fonctionnalités écologiques une attractivité forte pour la faune. Les naturalistes ont observé une quinzaine d'espèces d'oiseaux le long de la haie et au niveau des jardins attenants : la plupart sont des espèces protégées, sans présence de reptile.

En conclusion : la conservation de cette haie représente un objectif important qu'il convient de matérialiser dans le PLU.

#### **Les risques naturels**

##### **Zones à risque**

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 mars 2011 fait état des risques suivants :

- Risques naturels (inondation, mouvement de terrain, tempête) ;
- Risques technologiques (industriel, transport de matières dangereuses, ...) ;
- Risques particuliers (changement climatique, incendie dans les ERP, ...).

Depuis 1983, trois arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune :

Type de catastrophe	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	16/05/1983
Inondations par remontées de nappe phréatique	10/06/1988
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	29/12/1999

#### **Plan de Prévention du Risque Naturel**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne (Tranche 1 et 2) a été approuvé en mars 2014.

Fontaine-sur-Aÿ est concernée par ce plan qui vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLU.

En conclusion : ce PPRnGT affecte principalement le massif forestier et les hauts de coteaux viticoles. La zone bâtie n'est pas touchée.

#### **Cavités.**

En conclusion : La commune de Fontaine-sur-Aÿ n'est pas concernée par des cavités souterraines

#### **Aléa de retrait/gonflement des argiles.**

En conclusion : La nature du sous-sol de Fontaine-sur-Aÿ est touchée par ce phénomène. L'aléa est faible à moyen au niveau de la zone bâtie.

Au Nord du territoire, au niveau des coteaux de la Forêt de la Montage de Reims, l'aléa est fort.

#### **Mouvements de terrain.**

Cinq phénomènes de mouvements de terrain sont géographiquement identifiés. Il s'agit de glissement. Deux sont situés au lieu-dit Le Bois des Chauffes, deux au lieu-dit Le Grand Ban et un entre le lieu-dit du Grand Ban et de la Noue du Temple.

#### **Remontées de nappe phréatiques.**

La commune est touchée par ce phénomène. En effet, la nappe est sub-affleurante sur différentes zones du territoire et notamment au niveau de la zone bâtie.

#### **Risque sismique**

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé l'intégralité du département marnais, en zone de sismicité très faible.

En conclusion : Fontaine-sur-Aÿ s'inscrit donc dans cette zone de sismicité très faible et n'est donc soumis à aucune contrainte particulière.

## **2.3 Environnement humain.**

### **2.3.1 Organisation des espaces bâtis**

Fontaine-sur-Aÿ est un village de type « village rue », implanté en bordure de la Livre au point bas du territoire. Masqué derrière un rideau végétal, le village est peu perceptible depuis la RD9, axe routier d'importance.

Les extensions récentes de l'habitat par la création de lotissements ont déformées la structure d'origine.

On dénombre deux écarts :

- ✓ La brasserie située en bordure de la RD9 (lieu-dit « la Maison Brulée »)
- ✓ Au nord du village, route de Germaine, deux constructions isolées entraînant un début de mitage.

#### **Desserte de la zone bâtie**

La commune se situe à 12,3 km au Nord-Est d'Épernay, à 25,1 km au Sud de Reims et à 30,3 km au Nord-Ouest de Châlons.

La commune est traversée par une route départementale n°9, elle se trouve au sud de la zone bâtie de Fontaine-sur-Aÿ, reliant Avize à Reims.

Les infrastructures routières et autoroutières à proximité sont :

- Route départementale RD9 (Épernay-Châlons), accessible à 10 km ;
- Échangeur n°27 de l'autoroute A4, accessible à 28 km.

La commune de Fontaine-sur-Aÿ ne dispose pas de halte ferroviaire. La gare la plus proche est située à Avenay-Val-d'Or à 3 km.

### **Urbanisation le long des routes départementales**

Le conseil départemental de la Marne a défini des recommandations de marges de recul hors agglomération pour l'implantation des constructions riveraines : pour toutes les zones situées le long de la RD 09 (trafic de 2 500 à 5 000 véhicules/j), 35 m/axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions.

### **Capacités de stationnement et mutualisation.**

La commune dispose d'environ 60 places de stationnement public :

- Devant la mairie (stationnement longitudinal)
- A proximité du terrain de tennis.

La commune ne dispose pas de borne de recharge pour les véhicules électriques.

On dénombre 6 arceaux pour le stationnement des vélos.

### **2.3.2 Transports en commun**

Hormis une desserte de transports scolaires, la commune ne bénéficie pas de liaison par cars ni de transports en commun urbains. La communauté de communes de la Grande Vallée de la Marne est toutefois « Autorité Organisatrice de la Mobilité » elle étudie la possibilité de mettre en œuvre un système de transport à la demande.

### **2.3.3 Promenades et randonnées.**

La commune est traversée par plusieurs itinéraires :

- Le GR14.
- Le GRP de la Montagne de Reims dit « sentier de la Montagne de Reims »

Des circuits permanents de randonnées pédestres :

- Le circuit de Petite Randonnée inscrite au PDIPR
- La balade de Lucie de 6.2 km.

### **2.3.4 Caractéristiques principales des constructions.**

#### **Le tissu urbain ancien.**

Le tissu ancien de Fontaine-sur-Aÿ est situé en deux ponts près et autour du carrefour de l'allée des tilleuls. Les constructions traditionnelles, peu nombreuses, sont organisées en petits ensembles bâtis regroupant l'habitat et les dépendances autour d'une cour fermée.

Les volumétries générales sont simples, le plus souvent sur 2 ou 3 niveaux avec des toits à deux pans, avec ou sans croupes. Les couvertures sont principalement en tuiles de terre cuite rouge. Les constructions sont en maçonnerie de pierres et de carreaux de terre, enduite dans les tons beiges plus ou moins foncé avec un soubassement marqué.

Certaines constructions traditionnelles ont été modifiées sans cohérence avec la construction originelle.

En conclusion : Le village de Fontaine-sur-Aÿ présente quelques rares et beaux éléments de patrimoine architectural traditionnel. Plusieurs porches importants peu transformés et un bâti d'intérêt autour de l'église et du pont de pierre.

#### **Les fermes**

Les fermes du chemin des Tuiliers et du Beau Sarazin constituent un ensemble de bâtiments « de gros volumes ». Elles sont constituées de bâtiments traditionnels avec des annexes plus récentes à ossature et bardage métalliques.

#### **Le tissu urbain contemporain.**

Le bâti récent est sous forme de lotissement. Les constructions ont en général un style d'inspiration traditionnelle mais avec beaucoup de diversité en termes de volumétrie.

### **Patrimoine architectural et vernaculaire.**

Le patrimoine vernaculaire rassemble des richesses architecturales souvent délaissées, dont l'usage se perd peu à peu. Le patrimoine vernaculaire regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle aujourd'hui révolue, comme des lavoirs, des fontaines, des pigeonniers, les croix de chemin, etc.).

#### **Les deux lavoirs.**

- Le lavoir rue des Seigneurs construit en 1874 et alimenté par la Livre.
- Le lavoir Grande Rue datant du 19ème siècle.

#### **L'ancien moulin à eau.**

Construit en 1793, il est alimenté par le courant du chenal. Le barrage situé entre le lavoir et le chenal ne permet plus d'exploiter la force hydraulique.

#### **La fontaine, place de la Mairie.**

Cette fontaine en parfait état de conservation est alimentée par la Livre.

#### **Le pont de pierre**

A proximité de l'église, le pont en pierre enjambant la Livre.

#### **L'église Saint-Aignan.**

Construite en 1876, à la place d'une église du 16ème siècle, dans le style de la fin du 12ème siècle. Sa flèche à une hauteur de 205 m. La nef est recouverte d'une voûte en plein cintre dont les nervures reposent sur des consoles. Chaque travée est percée d'une petite fenêtre et le chevet d'une triple baie.

Le mobilier ancien est conservé :

- Statue de la Sainte Vierge du 16ème siècle
- Fonds baptismaux du 17ème siècle

### **2.3.5 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2009 et 2021.**

Ont été artificialisés sur le territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ, entre 2009 et 2021 environ 7000m<sup>2</sup> d'espaces naturels, agricoles ou forestiers essentiellement à vocation d'habitat.

#### **Etude de densification.**

##### **Identification des capacités de densification.**

Après vérification, le potentiel en renouvellement urbain au sein du bourg de Fontaine-sur-Aÿ est inexistant.

Les logements vacants recensés par la commune en 2020 sont au nombre de 2 logements vacants.

Espaces résiduels mobilisables.

L'analyse des espaces résiduels se base sur le recensement des espaces "vides" au sein des espaces bâtis.

Sont prises en compte les dents creuses : espaces non construits desservis par les réseaux entourés de parcelles bâties.

La capacité résiduelle de ces « dents creuses » est estimée à **1.60 hectares**.

## **3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.**

### **Préambule : traduction et justifications des orientations du PADD.**

Dans le cadre du PADD, le PLU de Fontaine-sur-Aÿ a pour objectifs de :

- Doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations inscrites dans le SCoT d'Epernay et sa Région ;
- Organiser le développement urbain ;
- Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain ;
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune ;
- Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels, agricoles et viticoles ;
- Protéger la population contre les risques naturels ;

Le PADD conforte cette volonté politique en :

- Poursuivant la dynamique démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants ;
- Maintenant les activités économiques locales et en permettant l'accueil de nouvelles activités compatibles avec les zones d'habitat ;
- Anticipant les besoins d'équipements ;
- Organisant cette politique d'aménagement du territoire en maintenant et en renforçant :
  - La qualité des paysages urbains et naturels
  - La mobilité et la prise en compte des risques.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune s'articule autour de trois axes :

- Développer ;
- Equiper ;
- Préserver ;

### **3.1 Synthèse du diagnostic communal et enjeux.**

#### **3.1.1 L'habitat, les activités économiques.**

##### **Constat et enjeux.**

Le diagnostic met en évidence :

- La commune de Fontaine-sur-Aÿ connaît depuis le début des années 90 une augmentation constante et régulière de sa population. Sur la période 2008 à 2019, on dénombre 17 habitants supplémentaires. En 2019, la population communale est de 340 habitants.
- Fontaine-sur-Aÿ est une commune attractive (10 km d'Epernay et 27 km de Reims) et sa desserte routière (RD9) bénéficie d'une réelle attractivité résidentielle. Une halte ferroviaire à Avenay-Val-d'Or renforce cette attractivité (liaison ferrée Reims- Epernay).
- Le SCoT de la Région d'Epernay confirme cette attractivité. Il est permis d'envisager une perspective de développement de la surface urbanisée.
- La baisse notable de la taille des ménages, ces dernières décennies, traduit un phénomène de desserrement de la population. Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, en 2035, un ménage se composera de 2,4 personnes. De fait, 11 logements sont donc nécessaires au maintien du nombre d'habitants à son niveau actuel soit : 340 habitants.
- Une vacance très peu élevée en 2022, 2 logements récentes.
- Un parc de logements composé presque exclusivement de maisons individuelles de type T4 et T5. Une offre quasi inexistante de logements de type T1 et T2.
- Un taux de logements locatifs non négligeable montrant un effort de diversification.
- Une consommation d'espace entre 2009 et 2021 estimée à 7000 m<sup>2</sup>, majoritairement pour l'habitat.
- Des espaces résiduels mobilisables au sein des zones urbaines desservies par les réseaux : 1.60 hectares potentiels.
- Quelques artisans et deux commerces ;
- La présence de quelques équipements et de services à la population : Equipements socioculturels et équipements sportifs ;
- Une activité agricole et viticole importante :
  - 237.93 hectares de terres agricoles cultivées soit plus de 30 % de la surface totale du territoire.
  - Une zone viticole s'étendant sur 29.90 hectares.
  - La présence en 2021 d'un exploitant agricole et 5 exploitants viticoles.

##### **Pour l'habitat :**

La commune de Fontaine-sur-Aÿ souhaite poursuivre son développement démographique tout en préservant son cadre de vie résidentiel et son caractère rural.

En cohérence avec le SCoT en matière de développement urbain, Fontaine-sur-Aÿ dans son PLU vise une croissance régulière et raisonnable de population communale pour atteindre à l'horizon 2035 environ 380 habitants (croissance annuelle d'environ 0.7 %).

L'objectif étant de 27 logements pour compenser le desserrement des ménages et permettant l'accueil d'une trentaine d'habitants supplémentaires.

Ces logements sont envisagés au sein du village sur les terrains libres desservis par les réseaux (dents creuses).

En conclusion : les capacités d'accueil au sein du bourg et le potentiel de logements vacants ne permettent pas de répondre aux objectifs de croissance. Un nouveau secteur de développement a été délimité.

Ce secteur situé au nord du centre bourg dans la continuité des espaces bâtis s'étend sur une surface limitée 0.9 hectare en cohérence avec les orientations du SCoTER.

L'ouverture à urbanisation est conditionnée aux travaux d'assainissement prévus pour raccorder les habitants de Fontaine-sur-Aÿ à la station d'épuration d'Avenay-Val-d'Or.

#### **Pour les activités économiques et commerciales, la commune souhaite :**

- Renforcer et compléter l'offre commerciale existante en permettant l'accueil de nouveaux commerces au sein du village.
- Faciliter le maintien, l'adaptation et le développement des entreprises implantées sur son territoire et soutenir l'emploi, répondre aux besoins de développement de ces activités.

### **3.1.2 Pour les activités agricoles et viticoles**

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants pour pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution, de diversification et d'adaptations aux mutations en :

- Protégeant les espaces agricoles et viticoles par un zonage et une réglementation spécifique ;
- Répondant aux besoins des exploitants ;
- Rationnalisant les zones d'urbanisation afin de limiter les pertes de surface agricoles et de fragmentation des terres. ;

En termes de consommation foncière, la commune de Fontaine-sur-Aÿ a l'ambition de limiter son développement urbain en réduisant la consommation foncière à 0.9 hectare et s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoTER ;

Parallèlement à cet objectif de préservation de l'outil de production agricole et viticole, la commune souhaite limiter les risques de conflit d'usage entre les activités agricoles, viticoles et les riverains en préservant les abords du village de l'implantation de bâtiments volumineux impactant les paysages.

### **3.1.3 Les transports et déplacements.**

#### **Constat et enjeux.**

Le diagnostic met en évidence :

- Un territoire bénéficiant d'une desserte routière facilitant les déplacements ;
- La présence de réseaux de transport scolaire ;
- Le véhicule individuel comme moyen de transport le plus utilisé ;
- Un grand nombre de places de stationnement public, notamment aux abords de la gare, de l'école, de la salle des fêtes, de la mairie et des commerces ;
- De nombreux sentiers de randonnées sur le territoire communal. ;
- La création de nouvelles liaisons douces dans les aménagements à venir ;
- L'absence de borne de rechargement pour les véhicules électriques et hybrides ;



### **3.1.4 Les équipements et les réseaux :**

- La commune souhaite assurer l'accès au cimetière aux Personnes à Mobilité Réduite et créer des places de stationnement ;
- La commune de Fontaine-sur-Aÿ est desservie par le réservoir situé sur la commune de Bisseuil. Le taux de conformité microbiologique de 98,15 % doit être atteint en 2019 sur l'ensemble du territoire. Le taux de conformité physico-chimique global est également de 100 % en 2019.
- La STEP (système d'assainissement collectif) situé sur Fontaine-sur-Aÿ n'est plus conforme. Une interconnexion avec la STEP située sur Avenay-Val-d'Or est programmée pour 2024. La STEP sera dimensionnée pour une population de 2000 eh ;
- Concernant la Défense Incendie, 13 points de défense sont répartis sur l'ensemble du bourg ;

## **3.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement.**

### **3.2.1 Les milieux naturels**

Fontaine-sur-Aÿ fait partie du Parc Naturel de la Montagne de Reims et son cadre naturel est préservé :

- ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 ;
- Un site Natura 2000 ;
- Des zones humides avérées principalement localisées le long du réseau hydrographique ;
- Des réservoirs de biodiversité avec :
  - La Livre et la Germaine ;
  - Le plateau forestier ;
  - La ZNIEFF Savart et Pinèdes des escaliers de Bisseuil à la Noue des Gendarmes ;

### **3.2.2 Les paysages.**

La commune de Fontaine-sur-Aÿ possède des paysages variés. Faisant la transition entre le Massif forestier, le Vignoble Champenois, la Champagne céréalière, la commune regroupe la quasi-totalité des entités naturelles présentes sur le Parc Naturel de la Montagne de Reims.

- Les boisements de la Montagne de Reims ;
- Le bois du Mont Aigu et le bois de la Perthe ;
- Les boisements le long de la Livre et de la Germaine ;
- Les champs cultivés, les pâtures et les espaces viticoles et boisés ;
- La trame végétale du centre-bourg ;

Aussi, les caractéristiques géographiques, écologiques et historiques de la commune forment un environnement naturel de qualité.

Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune de Fontaine-sur-Aÿ souhaite :

- Préserver les grandes entités paysagères de la commune ;
- Maintenir la compacité urbaine et éviter le mitage ;
- Protéger les espaces naturels sensibles et les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver les boisements et les linéaires boisés pour maintenir les sols et la biodiversité ;
- Protéger les zones humides avérées ;
- Interdire les activités susceptibles de générer des nuisances environnementales ;
- Protéger la trame végétale du centre bourg ;
- Préserver l'environnement paysager de l'implantation de bâtiments volumineux aux abords du village ;
- Limiter la pollution lumineuse ;

### **3.2.3 Risques et nuisances.**

- Le territoire communal est concerné par le PPRn Mouvement de terrain de la côte d'Ile de France.

- La commune compte une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ;
- Aucun site n'est référencé dans la base de données de BASOL ;
- Nuisances lumineuses liées à la zone d'activités d'Avenay-Val-d'Or ;
- Nuisances sonores liées au trafic routier de la RD 9 ;

### 3.2.4 Patrimoine et cadre de vie.

Le diagnostic souligne la présence d'un patrimoine bâti qui témoigne du caractère rural et de l'histoire de la commune avec :

- Plusieurs édifices, témoins de l'histoire de la commune : lavoirs, ponts en pierre, pigeonnier, grenier à sel, église... ;
- Une identité architecturale typique et caractéristique des communes champenoises de la reconstruction ;
- Une image rurale renforcée dans un paysage verdoyant ;

Pour préserver ce patrimoine architectural et paysager, la commune de Fontaine-sur-Aÿ souhaite : Identifier et protéger le bâti présentant un intérêt architectural.

- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien ;
- Encourager le maintien (protection des structures arborées existantes) et le développement du végétal en milieu bâti ;
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs : respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions...

**Les orientations du PADD sont traduites dans différents documents du PLU à savoir :**

- Le règlement graphique, le plan de zonage ;
- Le règlement définissant les règles applicables pour les zones et secteurs ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur le territoire.

## 3.3 Traduction et justifications des orientations du PADD dans les documents réglementaires (plans de zonage et règlement du PLU).

### 3.3.1 Les orientations concernant l'habitat.

Faciliter la densification des espaces résiduels au sein des zones bâties desservies par les réseaux.  
Délimiter une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Traduction : classement en zones UA et UB des zones bâties du bourg.

**La zone UA** regroupe le centre ancien de Fontaine-sur-Aÿ. Elle présente un tissu urbain dense et compact caractérisé par une homogénéité architecturale et des alignements continus. Cette zone est le centre bourg de la commune.

**La zone UB** englobe les extensions plus récentes de l'habitat construites sous forme :

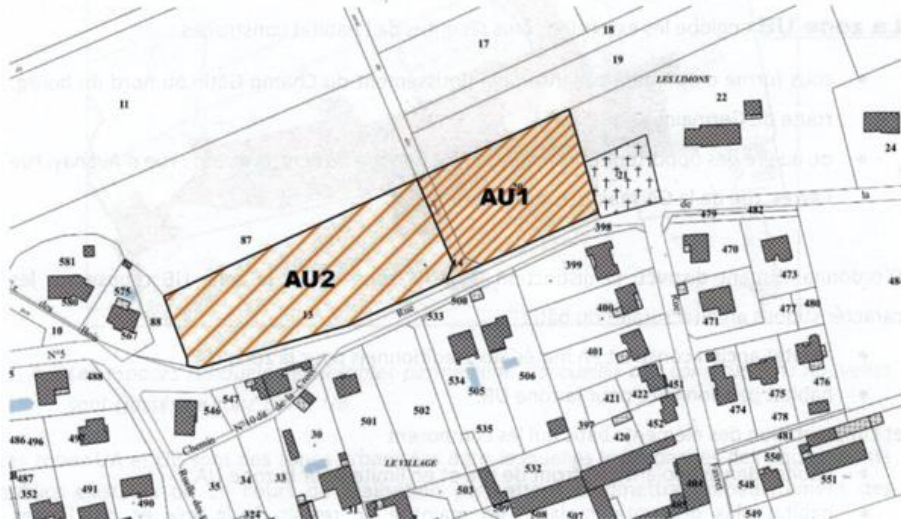
- D'opération d'ensemble (lotissement).
- D'opportunités foncières en périphérie du centre ancien.

Au sein de l'ensemble des zones UA et UB, la réglementation autorise :

- Le renforcement de l'habitat ;
- Le développement des services et des activités compatibles en milieu urbain et de mixité ;

Traduction : classement en zone AU1 et AU2 des terrains situés rue de la Germaine ;

**Traduction : classement en zone AU1 et AU2 des terrains situés  
rue de la Germaine**



La localisation de cette zone AU répond à la volonté communale de développer l'urbanisation dans la continuité du bâti.

Pour l'ensemble de la zone AU, les règles relatives à l'implantation des constructions, la hauteur, les aspects extérieurs, les plantations sont identiques aux règles définies pour la zone UB dans un souci d'homogénéisation du tissu urbain ;

### **3.3.2 Les orientations concernant l'équipement commercial et le développement économique.**

Il n'est pas envisagé de créer une zone réservée à l'accueil d'activités économiques sur le territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ ;

Les activités nouvelles seront autorisées au sein du tissu urbain existant (zone UA et UB) afin de pouvoir offrir aux habitants des commerces et services de proximité et répondre à la demande de mixité des fonctions urbaines.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve que leur périmètre d'isolement n'affecte pas une parcelle tierce.

### **3.3.3 Les orientations concernant les loisirs et les équipements.**

- Un emplacement réservé (superficie 840m<sup>2</sup>) est également prévu pour permettre l'agrandissement du cimetière.

Le PLU peut instaurer des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés assurent la programmation rationnelle des futurs équipements publics.

Aucun équipement de loisir n'est prévu comme une aire de jeux pour les enfants.

### **3.3.4 Les orientations concernant les transports et les déplacements.**

- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés sur les plans de zonage. Ces chemins seront maintenus.
- Un emplacement réservé est prévu pour la collectivité, dédié à l'accessibilité du cimetière et au stationnement (superficie 236m<sup>2</sup>).

### 3.3.5 Les orientations concernant les réseaux d'énergie et les communications numériques

- Le règlement du PLU permet le recours aux énergies renouvelables ;
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux ;

### 3.3.6 Les orientations concernant le patrimoine et le cadre de vie.

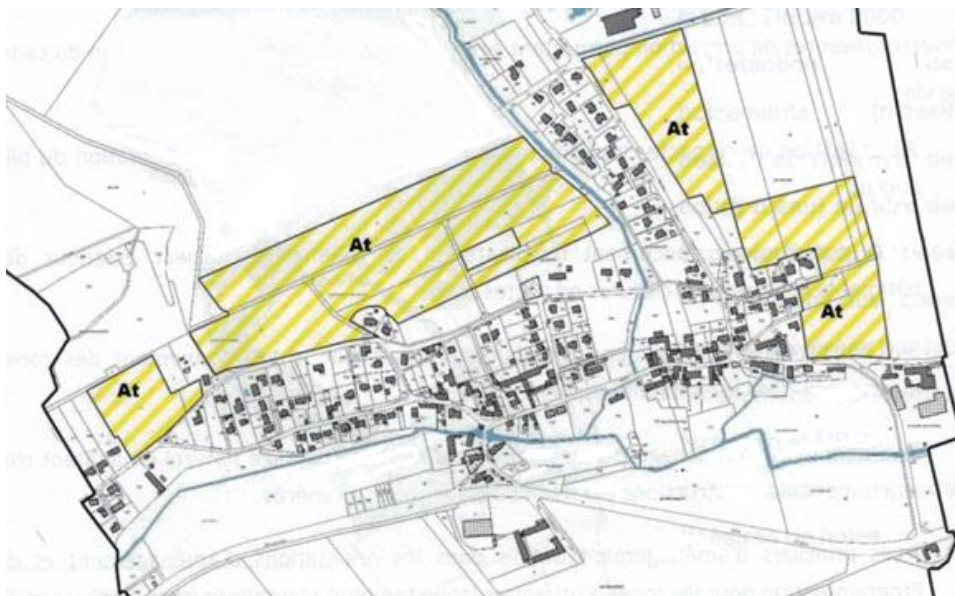
Traduction au PLU :

Protection du patrimoine bâti - Article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural certain est identifié au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme, 9 constructions ont été identifiées sur le plan de zonage au sein de la zone UA (église, pigeonnier, pont de pierre, ...)

#### Délimitation d'une zone tampon aux abords du village (At).

Pour préserver la qualité paysagère du village et limiter les conflits d'usage entre les activités agricoles et les riverains, une zone protégée (At) définie au nord et à l'est du village est maintenue inconstructible y compris pour les constructions à vocation agricole et viticole.



#### Maintien de la compacité urbaine et le mitage.

- Les zones de développement (AU) sont délimitées dans la continuité du bourg et dimensionnées pour répondre au projet urbain.
- Les habitations isolées du bourg sont classées en zone agricole et ou naturelle. Elles sont repérées sur le plan de zonage. L'évolution possible de ces constructions est prise en compte dans le règlement de la zone agricole et naturelle.

#### Autres mesures réglementaires.

Diverses mesures de protection permettent également de garantir la préservation du cadre de vie.

### 3.3.7 Les orientations concernant les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques.

#### Assurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Traduction :

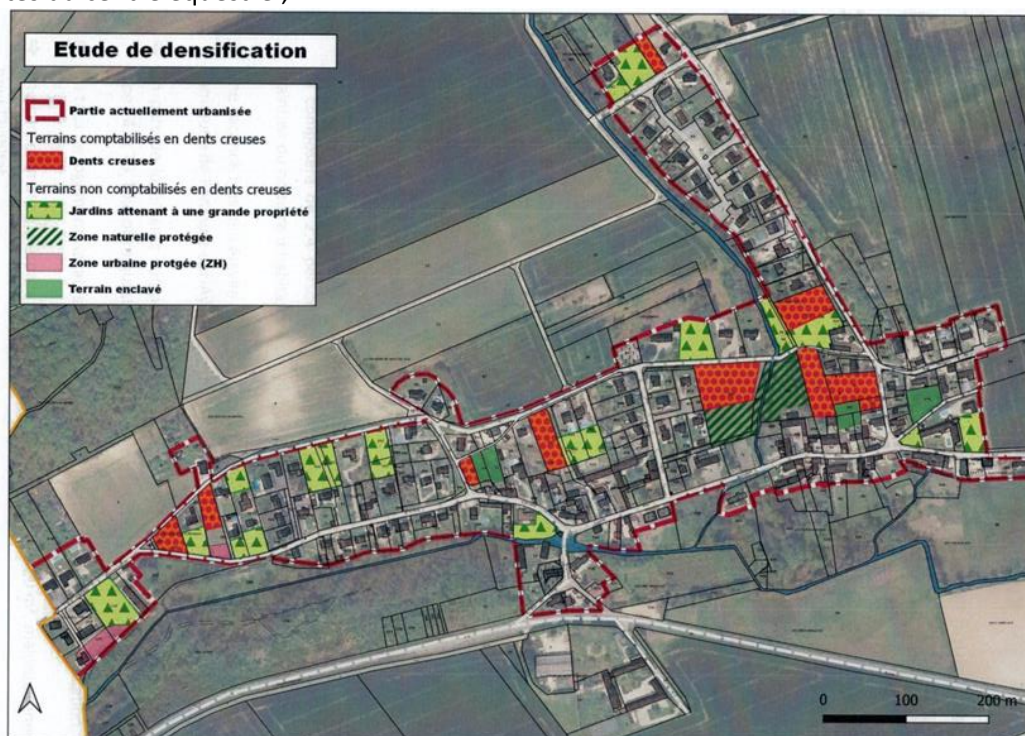
- Classement en zone N des espaces naturels.

- Classement en secteur Np des zones naturelles patrimoniales regroupant les ZNIEFF et la zone Natura 2000 ; Protection des boisements (massifs boisés et ripisylve des cours d'eau) au titre des Espaces Boisés Classés ;
- Protection des zones humides avérées par leur classement en secteur Nzh, Azh et UBzh ;
- Protection des linéaires de haies ;

### Protéger les terres agricoles et viticoles.

Traduction au plan de zonage : zone A, Ae et Av.

- Les terres agricoles cultivées (RPG de 2021) à protéger en raison de leurs potentiels agronomique, biologique ou économique sont classées en zone A. Sont autorisées les constructions nécessaires à une exploitation agricole et/ou viticole ;
- Les terrains compris dans la zone d'appellation « champagne » sont classés en secteur Av. Dans ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites afin de garantir la stricte protection de cette zone d'appellation.
- Le centre équestre est situé à la sortie du village route de Germaine. Pour répondre aux besoins d'extension de cette activité, le secteur fait l'objet d'un classement en Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), dans cette zone agricole sont autorisées les constructions liées aux activités du centre équestre ;



### Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU.

Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones.

Dénomination	Surface Ha
Zones urbaines	
UA	6.68
UB	16.78
UBzh	0.17
<b>Total zones urbaines</b>	<b>26.63</b>
Zones à urbaniser	
AU1	0.36
AU2	0.57
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>0.93</b>
Zones agricoles	
A	228.49
Ae	2.6

At	23.4
Av	30.62
A zh	2
<b>Total des zones agricoles</b>	<b>287.11</b>
<b>Zones naturelles</b>	
N	272.95
Np	162.28
N zh	27.1
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>462.33</b>
<b>Total des surfaces</b>	<b>774</b>
Espaces de bois classés	393.62

### Nombre de logements envisagés

#### Capacités d'accueil.

Logements vacants : 2 logements.

Espaces résiduels mobilisables (dents creuses) identifiées dans l'enveloppe urbaine, urbanisables au coup par coup : 1.60 hectare.

Surface totale des dents creuses	16 000 m <sup>2</sup>
Projection en nombre de logements	21 logements
Taux de rétention retenu sur la commune : 40 %	12 logements

Capacité d'accueil de la zone d'extension (AU)

- Zone AU1 : 3 600 m<sup>2</sup>
- Zone AU2 : 5 700 m

Surface totale	9 300 m <sup>2</sup>
Projection en nombre de logements	13 logements

Total général : 27 logements

Croissance démographique.

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2022	340	11.1%	0.7%
2035	378		

### 3.3.8 Traduction des orientations dans les OAP.

#### OAP de la zone AU.

Le PLU de Fontaine-sur-Aÿ, une OAP sectorielle a été créée dans le périmètre de la zone AU1 et AU2.

Ces principes d'aménagement concernent :

- L'obligation de réserver au minimum 20 % du terrain en surface non imperméabilisée (espace vert en pleine terre et ou revêtement perméable ou semi végétalisé) afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux de pluie ;
- La création d'une haie de 2 mètres de large en limite nord et en limite sud de la zone de la zone AU1 et de la zone AU2 pour créer un continuum écologique permettant de relier :
  - La haie protégée située derrière le cimetière ;
  - La haie protégée située le long de la rue de la Germaine ;
  - Le talus boisé situé à l'ouest de la zone AU2 ;
- La création d'une zone de transition paysagère (10 à 15 mètres d'emprise) à préserver entre le talus boisé et la zone AU. ;
- La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse ;
- L'interdiction d'utiliser des espèces végétales invasives ;

#### Les accès et la desserte.

- L'aménagement se fera en continuité avec le réseau viaire existant ;
- Le règlement fixe des caractéristiques minimums pour les voiries nouvelles à créer ;
- Pour favoriser les déplacements doux, des cheminements piétons pourront être prévus lors de l'aménagement.

#### Phasage de l'urbanisation

- La zone AU1 ne sera pas ouverte à l'urbanisation, seuls les travaux de raccordement à la station d'épuration d'Avenay-Val-d'Or pourront être réalisés (en 2024).
- La zone AU2 ne sera ouverte à l'urbanisation que si 70% de la zone AU1 est aménagée.

#### OAP spécifiques

Une OAP a été réalisée pour une parcelle classée en zone UB au PLU et dans sa partie sud en secteur UBzh pour préserver une zone humide avérée.

Les principes d'aménagement ont été définis pour préserver cette zone humide identifiée.



### 3.3.9 Traduction de ces orientations dans le document écrit (règlement du PLU) et motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol.

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Fontaine-sur-Aÿ s'attache à :

- Préserver le caractère résidentiel du bâti ;
- Préserver les lieux identitaires de la commune ;
- Préserver la qualité du cadre de vie ;
- Assurer la diversité fonctionnelle au sein des zones de développement ;
- Faciliter l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions ;
- Donner les moyens aux exploitants agricoles de pérenniser leur activité ;
- Protéger l'activité agricole de la concurrence foncière ;
- Apporter un soin aux franges entre espaces urbanisés et espaces agricoles ;

Les dispositions du règlement ont été déclinées dans le règlement en section :

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions ;

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;

Section 3 – Les réseaux ;

#### Le socle réglementaire commun aux zones du PLU.

- Interdiction d'usages et d'activités : limiter les nuisances et les conflits d'usages ;
- Les obligations en matière de desserte : assurer un même niveau d'équipement et d'accessibilité ;

- Les prescriptions en matière de desserte par les réseaux ;
- Les dispositions en matière de desserte des terrains par les réseaux électriques et numériques : développer les communications électroniques comme support de mobilité ;
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.)

Les dispositions applicables aux zones :

- Urbaines (UA et UB) ;
- A urbaniser (AU) ;
- Agricoles (A) ;
- Naturelles (N) ;

## 4 LES MOTIFS RETENUS et LES SCENARIOS.

Les motifs retenus du projet :

- Le scénario « au fil de l'eau » n'a pas été retenu en raison d'une consommation foncière dédiée à l'habitat trop importante, ne correspondait pas aux objectifs de développement démographique de la commune. Ce scénario ne garantit pas la compatibilité avec le SCoT au regard de la surface des espaces consommés ;
- Le scénario « zéro consommation » n'a pas été retenu, il ne permettait pas d'atteindre les objectifs définis dans le PADD en matière de production de nouveaux logements ;
- Le projet retenu répond aux objectifs de développement de la commune de Fontaine-sur-Aÿ, tout en garantissant une consommation modérée de l'urbanisation. Ce projet permet :
  - Optimiser les capacités de densification en zone urbaine ;
  - Délimiter une zone à urbaniser calibrée pour répondre aux objectifs démographiques affichés pour un phasage de l'urbanisation (AU1 et AU2) en échelonnant dans le temps l'accueil de constructions nouvelles ;
  - Enfin, le projet de PLU met également l'accent sur la préservation du patrimoine végétal, naturel et bâti de la commune par :
    - l'identification des éléments du patrimoine bâti et végétal présents sur le bourg qui participent à la qualité du cadre de vie.
    - La préservation des espaces boisés dispersés au sein des espaces agricoles.
    - Le maintien de l'identification et de la préservation des haies en milieu agricole.
    - L'identification des milieux naturels sensibles : zones humides afin de préserver toute modification de leur fonctionnalité écologique.

### 4.1 Compatibilité et prise en compte des autres plans et programmes opposables.

- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :  
Satisfaire les orientations du SCoT.
- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :  
Cohérence vis-à-vis des orientations du SDAGE.
- Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :  
La compatibilité du PLU est donc à analyser avec le SCoT approuvé et non avec le SRADDET. Néanmoins la traduction de ses objectifs de la commune de Fontaine-sur-Aÿ à travers le présent PLU suivant les cinq thématiques du SRADDET.
- Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)



## 4.2 Incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

### Mesures d'Évitement, Réduction, Compensation, définies en conséquence.

Développement économique et activités créées.

L'incidence du PLU sur le développement économique et les activités est donc largement positive et n'appelle pas de mesure d'évitement, réduction, voire compensation.

### Incidences sur l'agriculture, consommation d'Espaces Agricoles.

La ponction sur les terres agricoles en zone urbaine (UB) et en zone à urbaniser (AU) cultivées sera de **1.48 hectares soit 0.6 % de la surface agricole** cultivée du territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ

### Incidences sur le paysage.

- Paysage naturel :  
Les mesures d'évitement et de réduction permettant de réduire les incidences sur les paysages à un niveau minime, aucune mesure de compensation particulière n'a été mise en place dans le cadre de ce PLU.
- Paysage urbain :  
Les mesures d'évitement et de réduction permettant de réduire les incidences sur les paysages à un niveau minime, aucune mesure de compensation particulière n'a été mise en place dans le cadre de ce PLU.

### Incidences et mesures sur le milieu physique.

#### Eaux de surface :

Les mesures permettant d'assurer les atteintes tant quantitatives que qualitatives aux eaux de surface et à la Livre sont suffisamment faibles pour ne pas rendre nécessaires des mesures de compensation.

#### Eaux souterraines :

Les mesures permettant de réduire les incidences sur les eaux souterraines à un niveau minime, aucune mesure de compensation particulière n'est nécessaire dans le cadre de ce PLU.

#### Zones humides :

Les mesures permettant d'assurer que les atteintes aux zones humides sont minimales et ne rendent pas nécessaires des mesures de réduction ou de compensation.

### Incidences sur le milieu naturel (hors zone Natura 2000).

#### Les Réserves biologiques et les Réserves Naturelles :

La réserve naturelle la plus proche se situe à 13 km au sud du territoire communal. La distance et l'absence de vecteur hydraulique par rapport à la réserve naturelle la plus proche rendent les impacts potentiels indirects inexistantes.

#### Incidences sur les Arrêtés de Protection de Biotope :

La grande distance et l'absence de vecteur hydraulique par rapport aux autres Arrêtés de Protection de Biotope rendent les impacts potentiels indirects inexistantes (L'APB le plus proche étant situé à 25 km).

### Incidences sur les Espaces Naturels Sensibles du Département.

La grande distance par rapport aux deux seuls ENS définis dans le département rend les impacts potentiels indirects inexistantes.

### Incidences sur Zones Humides :

Le PNR de la Montagne de Reims a mené en 2022 une étude spécifique visant les parcelles susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation par le présent PLU. Le projet de la commune vise des terres cultivées au lieu-dit les Bas Limons (secteur de l'étude bibliographique).

### Les Zones à dominante Humide suivant l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN).

La Zone à Dominante Humide identifiée par l'AESN sur la commune de Fontaine-sur-Aÿ ne concerne l'enveloppe urbanisée qu'à la marge (le côté sud de la rue d'Avenay).

La zone d'extension de l'urbanisation apparaît strictement en dehors de tout zonage humide.

Doit être précisé.

### Les Zones humides avérées et supposées (DREAL).

Cette cartographie, le village de Fontaine-sur-Aÿ apparaît en zone humide supposée (par modélisation), y compris son cœur historique autour de l'église. Les critères d'identification des zones humides définies par l'arrêté du 24 juin 2008 ne peuvent pas concerner des terrains déjà urbanisés, les sols étant décapés,

terrassés avec des dalles béton ou d'enrobés, terrains drainés, végétation spontanée absente ou limitée... Dans ce contexte, l'intérêt écologique comme fonctionnel des zones humides se trouve fortement limité. La zone d'extension d'urbanisation apparaît en dehors de tout zonage humide. On ne prend pas en considération les zones déjà urbanisées !!!

#### **Contexte géologique.**

La possibilité de développement d'une zone humide apparaît hautement improbable compte tenu du contexte limono-crayeux de la zone AU des Bas Limons.

#### **Observations floristiques.**

Dans un contexte de zone humide aucune espèce au sens de l'arrêté du 24 juin 2008, n'a été observée dans ce secteur.

La seule espèce indicatrice de zone humide au sens de la loi, à savoir le Houblon (*Humulus lupulus*), est anecdotique, aucune autre espèce indicatrice n'y a été recensée.

En conclusion :

La présence de zones humides en zone AU projetée au PLU de Fontaine-sur-Aÿ au lieu-dit « les Bas Limons » apparaît hautement improbable. Toute investigation semble superflue et le secteur d'inventaires couvert par le PNR de la Montagne de Reims apparaît suffisant.

#### **Incidences sur les ZNIEFF.**

- L'urbanisation permise par le PLU n'impacte pas ces milieux naturels recensés ;
- Le PLU a donc un effet positif sur la protection de ces milieux ;

#### **Incidences sur les enjeux spécifiques Natura 2000.**

##### **Incidences directes sur la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Massif forestier de la Montagne de Reims et étangs associés »**

Le PLU n'aura pas d'incidence sur les chiroptères observés sur la ZSC.

En classant l'ensemble le massif forestier et les rebords des coteaux en zone naturelle, le PLU participe à la préservation des espaces vitaux de l'espèce.

##### **Impact sur le Sonneur.**

Le PLU et des règles d'urbanisme associées, n'auront pas d'incidence et la préservation de cette espèce n'est pas remise en cause sur le site Natura 2000, le développement urbain inscrit dans le bourg de Fontaine-sur-Aÿ étant localisé à plus de 1,5 km des habitats potentiels du Sonneur.

##### **Impact sur le lucane cerf-volant.**

Le PLU n'ayant aucun impact réglementaire sur la gestion des espaces boisés, la préservation de l'espèce dépend de la mise en œuvre des bonnes pratiques sylvicoles par le maintien de bois morts au sein du massif forestier.

##### **Impact sur le chat forestier.**

L'habitat du Chat forestier n'est pas remis en cause par le PLU, l'ensemble du massif forestier étant identifié en zone naturelle.

##### **Les autres espèces observées en dehors du périmètre du site.**

Leurs espaces vitaux sont intégrés dans le massif forestier ou dans les secteurs de lisières implantés au-dessus du vignoble, tous deux classés en zone naturelle dans le PLU. L'impact du document est négligeable au regard de la réglementation stricte de cette zone.

##### **Incidences indirectes sur le site Natura 2000**

- De type hydraulique.
- Liées à la production de déchets
- Au bruit.
- Liées à la qualité de l'air.
- Liées à la lumière.
- Liées à la fréquentation.

L'ensemble de ces impacts du PLU sur la zone Natura 2000 seront faibles à négligeables.

##### **Autres incidences.**

- Incidences sur les secteurs à risque identifiés.
- Incidences sur le trafic et sécurité routière
- Incidences sur le patrimoine archéologique

- Incidences sur la santé
- Le bruit
- La gestion des déchets.

Le PLU n'aura donc pas d'effet négatif marqué pour ces incidences, le seul notable étant une augmentation de la quantité de déchets qui restera faible du fait de l'amélioration des filières de recyclage et retraitement.

#### **Incidences sur l'alimentation en Eau Potable.**

Les volumes disponibles en eau potable sur le territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ sont suffisants pour l'augmentation de population attendue.

#### **L'assainissement.**

Les capacités de la STEP permettront de traiter l'apport d'eau engendré par le développement urbain. Le PLU n'aura donc pas d'effet négatif notable sur le niveau de traitement des eaux usées.

#### **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des conséquences dommageables sur l'environnement.**

L'évitement de la plupart des incidences négatives possibles, la réduction des quelques incidences négatives inévitables et la prise de mesure visant au contraire à protéger et améliorer l'environnement communal ont permis de ne pas avoir besoin d'avoir recours à des mesures de compensation.

## **5 LES AVIS des PPA et de la MRAE**

### **5.1 Avis de la MRAE.**

#### **Synthèse des avis de la MRAE.**

La MRAE recommande principalement à la commune de :

Classer l'ensemble des zones humides en secteur naturel zone humide Nzh dans son règlement graphique du PLU.

Mentionner dans son règlement la présence d'inondation par remontée de nappe pour les zones concernées.

La MRAE attire l'attention du porteur de projet sur :

Le SRADDET est un document de planification approuvé le 24 janvier 2020, il regroupe et organise les enjeux et les objectifs par les schémas thématiques pré-existants comme le SRADDT, SRCAE, SRCE, SRIT, SRI, PRPGD.

Les autres documents de planifications : SCoT, PLUi doivent être compatibles à leur première révision.

La MRAE invite le porteur de projet à prendre en compte les règles du SRADDET pour une gestion optimum de l'environnement.

Avis détaillé.

L'objectif de la commune est d'organiser un développement cohérent de son développement.

Les enjeux principaux sont :

- La préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers ;
- La consommation d'espaces ;
- L'assainissement ;

L'articulation avec les documents de planification SCoTER définit un ratio par commune de 1.4ha.

La commune est couverte par le SDAGE et ses 5 orientations fondamentales, le PLU y répond.

Le PLU de la commune doit être compatible à la charte du PNR de la Montagne de Reims. Il s'agit de protéger les zones naturelles, les zones humides et les corridors biologiques.

Prise en compte du SRADDET. Le SCoT étant antérieur à l'approbation du SRADDET, il devra néanmoins être compatible lors de sa prochaine révision.

La consommation foncière est somme toute modeste, cependant la Ae attire l'attention de maintenir cette sobriété foncière.

#### **Analyse thématiques environnementales.**

##### **L'habitat :**

Conclusion de l'Ae : pas de remarque sur ce thème. Le choix de la localisation vient épaissir le bâti du village. La densité appliquée est de 14 logements par hectare conforme au SCoTER.

**Les activités, les équipements et les services.**

Seule est prévue l'extension du cimetière.

**Les zones naturelles (Natura 2000).**

L'Ae partage les conclusions quant à l'absence d'indice significatif sur la commune

**Les zones naturelles (ZNIEFF).**

L'Ae note positivement la prise en compte des espaces naturels patrimoniaux et le zonage spécifique associé.

**Les zones humides.**

Les deux zones Nzh au nord de la commune décrites comme zones non prioritaires mais qui doivent être protégées sont classées en zone N et non Nzh.

L'Ae recommande de classer toutes les zones humides en secteur naturel zone humide dans le règlement graphique du PLU.

Les investigations du PMR notent que les secteurs urbains ont été classés en zone humide UBzh comme un secteur agricole Azh.

Une OAP sur la parcelle urbaine concernée par une zone humide.

L'Ae note que la zone d'extension urbaine se trouve en dehors de toute zone humide.

**Les espaces boisés.**

L'Ae n'as pas de remarque sur le sujet.

**La trame verte et bleue et la nature ordinaire.**

La Livre et la Germaine et ses ripisylves sont des corridors majeurs et réservoirs de la biodiversité.

Les continuités écologiques d'intérêt SCoT ne sont pas représentées dans le dossier. Il sera nécessaire de les prendre en compte.

L'Ae relève les dispositions prises dans le règlement pour assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune mais conseille à la commune de décliner cette disposition pour l'ensemble des zones et pas seulement en zone A et N.

L'Ae note les dispositions pour limiter la pollution lumineuse afin de préserver les espèces lucifuges et les chiroptères.

**Les zones agricoles.**

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

**Les risques et les nuisances.**

Les glissements de terrain, le règlement précise que les zones A et N sont couvertes en partie par le PRPnGT. Les aléas retrait-gonflement des argiles, l'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

La commune n'est pas soumise à un risque inondation, en revanche elle est sujette aux remontées de nappe phréatiques avec une sensibilité forte à très forte autour de ces zones.

L'Ae recommande de mentionner dans le règlement littéral du PLU la présence du risque d'inondation par remontées de nappe pour les zones concernées

**La gestion de la ressource en eau.**

La ressource en eau est jugée satisfaisante d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

**Le système d'assainissement.**

La station d'Avenay Val d'Or sera redimensionnée pour accueillir l'interconnexion avec Fontaine-sur-Aÿ. Cette disposition est conforme au développement de la commune.

**La gestion des eaux pluviales.**

L'Ae note que le minimum 20% de surface du terrain à aménager en surface non imperméabilisable pourrait être augmenté.

**Le climat, l'air et l'énergie.**

L'Ae note que les dispositions prises dans le cadre du PLU répondent globalement aux politiques du SRADDET.

**Les modalités et indicateurs de suivi du PLU.**

Le dossier présente 4 thématiques qui seront suivies : population, permis de construire, habitat et équipements. Les indicateurs relatifs à l'environnement au paysage et aux milieux naturels ne sont pas évoqués.

L'Ae recommande de compléter le dossier avec des périodicités de suivi et la valeur cible des indicateurs de suivi du PLU et les modalités de suivi de mise en œuvre et mesures correctives.  
Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU.

Conformément à l'Article R. 151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit présenter des indicateurs pour évaluer les résultats du plan, en vue de ce débat. Cette partie présente une grille d'indicateurs permettant de faciliter la mise en place du suivi.

## 5.2 Avis des Personnes Publiques Associées.

Nota : les avis du Syndicat Général des Vignerons de Champagne et de la FDSEA ont été intégrés à ce chapitre.

### **Direction Départementale des Territoires**

Service Urbanisme et planification

09/05/2023

Objet : Le projet du PLU de la commune, extension et annexes en zones A et N.

Conclusion : La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

Service Urbanisme et planification

09/05/2023

Objet : Le projet du PLU de la commune, art L151-13, STECAL.

Conclusion : La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

### **Chambre d'Agriculture de la Marne**

15/05/2023

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

Remarques :

- 1- Rapport de Présentation et PADD.
  - Concernant le Développement démographique, l'objectif paraît cohérent.  
Un récapitulatif complémentaire des surfaces non mobilisables par rapport aux dents creuses serait apprécié.
  - Concernant l'activité agricole :  
Les objectifs sont bien pris en compte dans le PADD.
  - Concernant la consommation foncière :  
Extension du cimetière entraîne une consommation de 0.8ha.
- 2- OAP.
  - Réserve :  
Une zone de transition paysagère plus large au nord des zones AU est demandée.  
La largeur de 5m est recommandée pour limiter les conflits d'usage avec le monde agricole à proximité.
- 3- Plan de zonage.
  - Réserve :  
La zone At bloque des projets agricoles, n'est pas cohérent avec l'orientation du PADD.  
Les justifications ne sont pas cohérentes, en effet les bâtiments agricoles sont autorisés en zone U  
L'insertion paysagère des bâtiments agricoles pourrait être intégrée dans le règlement.
- 4- Règlement.
  - Réserve :  
Il convient de n'autoriser que les loges de vignes en limitant à 30m<sup>2</sup> par exemple.

Conclusion : la Chambre d'Agriculture émet **un avis défavorable** sur ce dossier.

## **Direction Départementale des Territoires**

Service des Affaires foncières routières et de l'Urbanisme.

28/05/2023

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ

Conclusion : La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

## **Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.**

Service Urbanisme et paysage en date du 26/06/2023.

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

Conclusion :

Le Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims émet un avis favorable, assorti des prescriptions suivantes.

Les prescriptions :

Manque une zone humide sur le plan de zonage 1/2000 sur le bourg. (voir carte)

Manque deux zones humides sur le plan de zonage 1/5000 en limite nord/ouest.

Dans le règlement, les clôtures en zone N, la réglementation devrait être appliquée dès maintenant, conformément à l'art L372-1.

## **Direction Départementale des Territoires**

Service Urbanisme et planification.

26/05/2023

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

Conclusion :

La DDT Service Urbanisme et planification émet un avis favorable, assorti des observations suivantes.

### 1- Les observations majeures :

- Obligation d'envoi de l'ordre de service de démarrage des travaux aux services de l'Etat pour la station d'épuration. Un nouveau plan du réseau d'assainissement sera ajouté dans le PLU.
- Autorisation d'extension ou d'annexes de bâtiment en zone A et secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le règlement de la zone A doit signifier que les constructions d'habitation sont interdites hormis celles visées à l'article A2. Le rapport de présentation doit être modifié notamment aux pages 186 et 202.
- Prise en compte des milieux naturels des zones humides. Le PLU devrait prendre en compte les orientations du SDAGE. Il convient de confirmer le caractère humide des parcelles vouées à être urbanisées par un pré-diagnostic. Le rapport de présentation doit être complété pour prendre en compte le secteur AU1 (parcelle Z120).
- Le règlement graphique doit être modifié pour les zones N et Nzh au nord de la commune at le rapport de présentation aux pages 181 et 189.
- Règlement sur le stationnement :
  - Le nombre de stationnement des véhicules et la zone AU (bureau interdit), le règlement doit être rectifié.
  - Stationnement des vélos, aucune disposition n'est prise, le règlement doit être complété.
  - Orientation d'Aménagement et de Programme (OAP), la notion de « nette » (page 4-OAP) doit être remplacée par « brute ». L'OAP doit décrire la desserte à venir des réseaux, l'OAP doit être complété.

### 2- Les observations secondaires :

- Risques
  - Aléas de retrait-gonflement des argiles (RGA).  
Il convient de compléter le règlement pour la zone AU sur les risques RGA.
  - Aléas inondation suivant le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), il y lieu de mettre à jour dans le rapport de présentation la période 2022-2027.
  - Nuisances sonores, compte tenu du déclassement de la voie ferrée Epernay-Reims, il y lieu de mettre à jour le rapport de présentation et de supprimer le document.

- Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Marne (DDRM), il convient de mettre à jour la page 136 du rapport de présentation.
- Mise en cohérence et en concordance des documents du PLU.
  - Rapport de présentation et Règlement écrit.  
La surface de plancher max étant de 40m<sup>2</sup> mettre en concordance les documents.  
Les diverses activités et usages interdits sur les zones du PLU, ne sont pas présentes en zones A et N. Il est nécessaire de la préciser dans le règlement écrit en zone N. Les obligations en matière de desserte ne sont pas écrites dans le règlement, il est nécessaire que les documents soient concordants.
  - Rapport de présentation/AOP.  
Une zone de transition paysagère entre le talus boisé et la zone AU est à préserver, cette prescription ne concerne que le zone AU. L'AOP est à corriger.
- Eléments à mettre à jour ou à ajouter.
  - Règlement écrit l'article 7 page 38 doit être rectifié.
  - L'article 1 Occupation et utilisation du sol interdit de la zone A page 46, il convient de reformuler le règlement pour le secteur At, afin de permettre certains ouvrages d'aménagement collectif.

### **Communauté des Communes de la GRANDE VALLEE.**

Urbanisme.

Mail du 17/04/2023

Objet : Le projet du PLU de la commune Fontaine-sur-Aÿ.

Conclusion :

Modifier les pages 38 et 50 du règlement.

### **Institut National de l'Origine et de la Qualité INAO.**

Délégation Territoriale en date du 11/052023.

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

Conclusion :

L'INAO n'a pas de remarque à formuler.

### **SCoTER d'Eprenay et sa Région.**

Mail du 3 juillet 2023.

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

Conclusion :

Le SCoTER est très favorable au PLU de la commune.

### **DEPARTEMENT de la MARNE.**

Service des Affaires Foncières Routières et de l'Urbanisme.

Objet : Le projet du PLU de la commune de Fontaine-sur-Aÿ.

Conclusion :

Les marges de recul par rapport à la RD9 doivent être conformes à la réglementation et inscrites dans le règlement du PLU.

Les observations formulées par les services du département doivent être prises en considération dans le règlement du PLU de la commune.

### **Le SYNDICAT GENERAL des VIGNERONS de la CHAMPAGNE.**

Le SGV réaffirme sa grande inquiétude et son opposition au projet.

Fait observer en résumé :

- La création de la zone At (agricole tampon) entraîne l'impossibilité de développer les activités viticoles ;
- Les nouvelles constructions seraient alors éloignées de tous les réseaux publics et impacteraient le patrimoine naturel.

- Le classement UNESCO du vignoble champenois permet de reconnaître la valeur du paysage culturel du vignoble.

### **Les observations de la FDSEA.**

Résumé des faits observés :

- La création de la zone At de 24 ha en périphérie de la commune est un frein à l'extension des exploitations agricoles. Cette zone At éloignerait les futurs bâtiments de la commune et ses réseaux.
- L'implantation des bâtiments agricoles éloignés de la commune impacterait les paysages et l'environnement de qualité du village.

## **6 BILAN DE LA CONCERTATION**

Durée de la concertation janvier 2021 à février 2023

Moyens d'information à l'adresse du public :

- Parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune ;
- Documents explicatifs communiqués au fur et à mesure de l'avancement des études en Mairie et sur le site du Bureau d'Etude. Ces documents ont permis à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être associé à l'élaboration du projet communal ;
- Parutions d'articles d'information dans le bulletin municipal « Murmures » ;
- Réunion publique d'information et de présentation du projet le 24 janvier 2023 ;

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Disposer d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations du public,
- Possibilité d'adresser en mairie toutes remarques ;
- Possibilité de déposer toutes contributions sur le site Internet du bureau d'études ;
- Prise de parole lors de la réunion publique 24 janvier 2023 ;
- Affichage sur le panneau d'information communale et dans le bulletin municipal « Murmures ».

### **6.1 Synthèse des remarques lors de la réunion publique du 24 janvier 2023**

Lors de cette réunion, les objectifs du projet du PLU ont été présentés aux habitants présents (environ 45 personnes). Le bureau d'études « Geogram » a décrit : les orientations du projet communal au travers du plan de zonage et du règlement. Au cours de cette présentation des compléments d'information ont été donnés sur :

- La définition des différentes zones et secteurs inscrits dans le plan de zonage ;
- Les articles réglementaires ;
- Le calendrier prévisionnel de la procédure de l'élaboration du PLU ;

Les observations et les demandes du public :

- Demande de classement des parcelles n°457 et 95 en zone urbaine ;
- Demande de classement de la parcelle n°484 dans sa totalité en zone urbaine
- Un habitant signale que les terrains situés derrière les terrains de tennis ont déjà fait l'objet d'inondation.
- Ruisseau de la Fontaine aux Pierres : la zone AU2 englobe une résurgence qui alimente le ruisseau de la Fontaine aux Sources. Il est demandé la protection de cette résurgence dans le cadre de l'aménagement de la zone AU2.



- Des zones inondables ont-elles été délimitées sur Fontaine-sur-Aÿ ? Une étude hydraulique devrait être lancée sur l'ensemble du territoire communal permettant de mettre en place des mesures de protection pour prévenir des risques d'inondation.
- Un accès pourrait-il être envisagé sur le secteur UBzh pour desservir la parcelle n°4 ?
- La propriétaire de la parcelle n°544 est en désaccord avec la délimitation du cône de vue qui vient impacter sa propriété et ses possibilités d'extension de la construction.
- Plusieurs habitants signalent une vitesse excessive des automobilistes rue Favret ainsi que la dangerosité de l'intersection rue Favret et rue de la Germaine ;
- L'EBC positionné sur la parcelle n°87 ne correspond pas à la réalité du terrain, le boisement s'étend sur la parcelle n°581 et en bordure de la parcelle n°88, le talus n'est pas boisé, il s'agit d'une pelouse calcaire ;
- La création d'une aire de jeux à proximité des terres agricoles cultivées n'est pas judicieuse ;
- A quoi sert la raquette de contournement prévu au bout de la zone AU2 ?
- Des exploitants signalent la dangerosité de l'accès au village depuis la RD9 notamment par le chemin des Tuilliers
- La délimitation de la zone AU2 engendre un enclavement des terres agricoles situées à l'arrière et aujourd'hui cultivées ;
- Certaines parcelles cultivées sont classées en zone naturelle. Ce classement risque à terme d'engendrer des contraintes pour les exploitants ;
- Plusieurs agriculteurs et représentants de la profession agricole demandent au maire une visite sur site pour discuter des problématiques évoquées lors de la réunion publique ;
- Plusieurs personnes s'interrogent sur la délimitation des zones humides identifiées au plan de zonage ;
- La dénomination de la zone Ap (zone agricole protégée) risque de porter à confusion. En effet, la zone agricole protégée (ZAP) est régie par l'Article L112-2 du code rural. La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison : soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique ;

## 6.2 Synthèse des observations transmises via le site internet du bureau d'études.

- Mme Ridoux Chrzanowski Sylvie : Pourquoi la parcelle (20) lieudit les LIMONS située à côté du cimetière se trouve en zone agricole (NC), comme indiquée sur le plan du projet 6629, rue de la Germaine, alors que celle-ci est en partie en zone UD (constructible) ;  
Réponse du BE :  
La parcelle concernée est classée en zone AU1 au projet de PLU.
- Mme Godin, conteste le sursis à statuer pris par la commune sur son permis de construire pour la construction d'un bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque en juin 2022 ;  
Réponse du BE :  
La commune de Fontaine-sur-Aÿ prend acte.
- M. Lutun Antoine : Président de l'association des propriétaires agricoles de Fontaine-sur-Aÿ Indique que de nombreux propriétaires et exploitants de Fontaine ne sont pas résidents sur la commune et n'ont pas accès aux informations. L'agriculture et la viticulture sont pourtant les premières économies de ce village, aussi des problématiques spécifiques à ce territoire doivent être prises en compte, d'autant qu'elles risquent de ne pas être abordées à la réunion publique :
  - L'anticipation de besoins futurs liés au vignoble (pressoirs, CUMA travail du sol ou autres...) et à l'agriculture.
  - La desserte du parcellaire surtout en cas de reclassement.
  - Le contournement du village et de la principale route d'accès des tilleuls permettrait, entre autres, aux engins de grande largeur de circuler plus facilement, aux exploitants de continuer à pouvoir cultiver luzerne et betterave ...

- La sécurisation de l'accès par le relais de la vallée liée à l'augmentation conséquente du trafic routier surtout pendant les vendanges....
- La mise en valeur du coteau : Il serait bien de préserver la vue existante aujourd'hui, tout comme embellir et harmoniser l'entrée du vignoble au même titre que les entrées de villages (mission UNESCO) Une concertation spécifique est très vivement sollicitée très probable que cette parcelle ait une utilité pour des projets collectifs à l'avenir.
- Emet une remarque sur la dangerosité de l'accès par le relais de la vallée qui concerne moins les véhicules légers qui empruntent préférentiellement le tourne à gauche au niveau de l'église. Avec 2500 à 5000 voitures par jour dont 10 % de camions, il devient dangereux de couper la route surtout en période de vendanges.

Réponse du BE :

Toutes les mesures ont été prises par la commune pour informer le plus largement possible les habitants et propriétaires de Fontaine-sur-Aÿ.

Pour l'ensemble des points soulevés une visite sur site est prévue le 9 février 2023 avec les élus et les représentants des propriétaires agricoles et viticoles.

- M. Godin Vincent : Demande à ce que le dépôt de l'AF ZI 32 situé à l'angle de la rue des limons soit classé en A (espace agricole) parce qu'il est très probable que cette parcelle ait une utilité pour des projets collectifs à l'avenir.

Remarque la dangerosité de l'accès par le relais de la vallée qui concerne moins les VL qui empruntent le tourne à gauche au niveau de l'église. Avec 2500 à 5000 voitures par jour dont 10 % de camions, il devient dangereux de couper la route surtout en période de vendanges.

Réponse du BE :

La parcelle est classée en zone At.

La sécurisation de l'accès au village par la RD9 relève de la compétence du Conseil départemental et de la commune. Elle doit faire l'objet d'une étude conjointe, la commune n'a pas de moyen d'engager seule des travaux sur la RD9.

- Mme Godin Catherine n'est pas d'accord avec le classement de la haie située en bas des Hautes Damottes. Cette haie est très utile mais étant entretenue, pas besoin d'une réglementation supplémentaire qui s'ajoute à celles qui existent déjà ;

Réponse du BE :

La protection de la haie est maintenue sur une profondeur de 2 m pour son intérêt écologique et paysager.

- M. Lutun Antoine signale une erreur sur le projet de plan local d'urbanisme concernant la parcelle de vigne ZE 81 en entrée le vignoble. Celle-ci est d'une surface totale de 20 ares (AOC Champagne) en deux parties : L'une de 13 ares plantés. L'autre de 7 ares non plantée. Cette dernière est notée en zone naturelle (N) ;

Réponse du BE :

Cette remarque sera prise en compte et la parcelle classée en secteur Av.

- M. Laurain Guy soumet à doléance les parcelles suivantes : ZE 56 La Goutte, ZE 57 La Goutte, ZI 45 Les Montcetz, ZI 48 Le chemin des Tuilliers, ZI 50 Les Fourneaux, ZI 52 les Carreaux. Demande que le PLU permette aux propriétaires et aux locataires une totale liberté concernant l'utilisation des terrains sus nommés. Nous voulons pouvoir cultiver, planter, aménager, bâtir, (bâtiments agricoles, élevage, viticole, sylvicole, de maraichage, arboricole etc...).

Réponse du BE :

L'objet du PLU définit précisément le droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles, agricoles et forestières ainsi que les règles concernant l'implantation des constructions.

- Mme Wattiaux - Parcelle 5 ZI : la création d'une haie n'a de sens que si le champ n'est plus cultivé - Parcelle n°4 (B) : souhaite avoir le document d'étude justifiant du caractère humide de la partie basse de la parcelle
  - Parcelle n°87 (ZI) : le positionnement de l'EBC ne correspond pas à la réalité du terrain, de plus une partie de l'EBC recouvre une pelouse calcaire et des espèces ligneuses buissonnantes.
  - Ne comprend pas le surclassement de cet EBC en zone N ;
  - Parcelle n°495 (B) souhaite savoir si le tracé du rû à protéger concerne également la parcelle 494.
  - Souhaite savoir si la constructibilité du secteur des Hautes Damottes imposera une révision ou une modification du PLU et connaître les étapes et les échéances ;

Réponse du BE :

La zone AU2 est supprimée

- Le document d'étude sera inséré au rapport de présentation du PLU : Annexe n°2 « Pré-diagnostic Zones humides » Juillet 2022

- L'EBC est repositionné sur la carte et déborde sur les parcelles 87 et 581 ainsi que le démontre la photo aérienne du Géoportail. La partie végétalisée de la parcelle 87 longeant la parcelle 88 sera identifiée en tant que haie protégée et préservée au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme ;

- Le classement en zone N est modifié. Le terrain est classé en At.

- Le tracé du rû à protéger ne concerne pas la parcelle 494.

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole ou naturelle implique une révision du PLU. Le lancement de cette révision relève de la commune.

- M. Laurain Guy Réclamation concernant le PLU de Fontaine-sur-Aÿ portant sur les parcelles ZI 45, ZI 48, ZI 50 , ZI 52.
  - Demande le prolongement de la zone Ua à toute la parcelle ZI 48
  - estime que la zone Azh, parcelle ZI 52 est largement augmentée, près du double, par rapport à la zone délimitée par monsieur Alexis Bourgeois technicien zones humides.
  - Demande que dans les années à venir la ferme des fourneaux puissent bénéficier de tous les aménagements comme les accès routiers, l'assainissement des eaux usées, les réseaux de communication ;

Réponse du BE :

La ferme en activité est maintenue en zone A.

- L'emprise de la zone humide est calée sur les données transmises au bureau d'études par le PNRMR.

- Concernant les réseaux, ces derniers ne sont pas prévus par la commune.

- Mme Wattiaux souhaiterait consulter les annexes du porter à connaissance et de l'étude ZH ;

Réponse du BE :

Le document d'étude sera inséré au rapport de présentation du PLU : Annexe n°2 « Pré-diagnostic Zones humides » Juillet 2022

- Mme Hatat est opposée à la matérialisation du cône de vue qui empêche tous projets d'agrandissement sur sa propriété ;

Réponse du BE :

Le cône de vue est supprimé.

### **6.3 Synthèse des observations inscrites sur le registre communal.**

Mise à disposition du public d'octobre 2021 à juillet 2023

- Mr et Mme Courtehoux (page 1) – La parcelle B540 Le Village ancien jardin pédagogique jamais inondé fait l'objet d'un projet de construction. La parcelle B42 Le Village possède une sortie côté RD9 pourrait accueillir un garage professionnel. Le PLU tient-il compte de ces remarques.
  - du terrain situé en face de la mairie (parcelle B540)
  - du terrain situé derrière l'église (parcelle B42) ;

Réponse du BE :

Ces deux parcelles ont été identifiées en « zone humide avérée » lors des études réalisées par le Parc Naturel de la Montagne de Reims et préserve de toute urbanisation nouvelle par un classement en secteur Nzh.

- Mr et Mme Courtehoux Hubert (page 2) – Signalent des erreurs dans une cartographie insérée dans le bulletin municipal (n°23) de novembre 2021.

Réponse du BE :

Les documents insérés dans le bulletin municipal sont des documents de travail, ils ont été modifiés et amendés au cours de la réflexion sur le projet de PLU.

- M. Filtz Jean-Pierre regrette que le POS soit devenu caduc et apprécie que le PLU soit une décision des élus de la commune ;

Réponse du BE :

La commune prend acte de cette remarque.

- M. Filtz Jean-Pierre (page 2-3) :

**Scénario et zone constructible :**

- Estime que la commune de Fontaine devrait opter pour un scénario de croissance modéré pour limiter la bétonisation des terres agricoles.
- Il souhaite la suppression de la zone AU rue de la Germaine et signale la présence d'une source qui doit être préservée en rendant cette zone inconstructible. Il suggère d'instaurer une bande non constructible afin d'éviter de détruire l'environnement de cette résurgence.

Réponse du BE :

Le scénario choisi par la commune de Fontaine-sur-Aÿ est modéré et défini sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0.7 %. La zone AU2 est abandonnée du fait :

- des contraintes de sauvegarde du ru, - de la grande difficulté d'exploiter la parcelle agricole restante selon Mme Godin
- de la dépréciation de la parcelle appartenant à Mr BIDAUT sur laquelle serait positionnée la raquette de contournement.

Elle est remplacée par la 2ème zone initialement prévue le long de la rue de la Germaine.

**Risque inondation :**

Des inondations ont été constatées au centre de la commune au 20ème et 21ème siècle. Il est souhaitable de prévoir une étude permettant de déterminer les travaux qui amélioreront le débit au niveau du pont de la Germaine et du pont de l'église.

Réponse du BE :

L'Etat, dans son Porter à Connaissance en date du 23 juin 2021, précise qu'il n'existe pas actuellement sur le territoire de la commune de zone recensée comme étant soumise à un risque notable d'inondation. La commune demandera aux services de l'état si une étude peut être envisagée.

**Ecologie :**

Souhaiterait une place réservée aux installations à caractère écologique : éolienne petit format, panneaux solaires, borne à déchets verts, etc...

Réponse du BE :

Les installations à caractère écologique ne seront pas interdites dans le cadre du PLU.

- M. Himbert Charlie (page 3):  
Il serait souhaitable d'autoriser les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 m (par exemple 2.40m-2.60m).  
Réponse du BE :  
- La hauteur maximale est maintenue à 2 m.
- Mme Courtehoux D (page 4) – Fait observer :
  - Des inexactitudes figurent dans les documents, comme les étangs du village.
  - Des bâtiments ne sont pas représentés.
  - Une peupleraie n'est pas indiquée en zone boisée en revanche une parcelle boisée (face à la Mairie) est en Zone boisée.
  - Demande d'explications concernant les parcelles en UBzh et UAzh.
  - La fontaine aux Pierres serait intégrée en zone AU2 terrain privé.Pas de réponse du BE.
- Mme Godin (page 4) :  
Fait remarquer que le permis de construire pour la construction d'un bâtiment agricole avec une toiture en panneaux photovoltaïques est contesté par la commune. Ce bâtiment est justifié économiquement et techniquement, la zone des Limons proposée ne peut convenir à ce type de bâtiment agricole.  
Pas de réponse du BE.
- Mr Bidaut T (page 5) - La parcelle 342 classée N demande son maintien en zone AU  
Pas de réponse du BE
- Mr Lutin A (page7) – pour l'Ass. des propriétaires agricoles de Fontaine-sur-Aÿ, doit fournir les statuts et la liste des adhérents.  
Pas de réponse du BE.
- Mr Lutin A (page 8) - Fait observer : la parcelle ZE81 vigne d'une contenance de 20a (13a plantés et 7a non plantés) plan en annexe.  
Pas de réponse du BE.
- Mme Godin C (page 9) – Note que la haie située en bas des Hautes Damettes en limite de parcelle ne nécessite pas un règlement particulier.  
Pas de réponse du BE.
- Mr Godin V (page 9) – pour l'Ass Foncière demande que le dépôt de l'AF ZI32 à l'angle de la rue des Limons soit classé en A actuellement un dépôt de betteraves mais n'est plus adapté (matériel, sécurité, ...). Il doit être déplacé.  
Pas de réponse du BE.
- Mme Wattiaux ML (page 9).
  - Conteste la création d'une haie en ZN sur la parcelle ZI5 Les Hautes Damottes.
  - Conteste le classement de la parcelle B4 La Fontaine aux Pierres.
  - Conteste le classement de la parcelle ZI87 La Crayère du Bout de Bas ainsi que le bosquet en EBC.
  - Demande si le trajet du rû impacte la parcelle B495 La Fontaine aux Pierres.

- Demande si la constructibilité touche l'ensemble du secteur Des Hautes Damottes et souhaite connaître toutes les AOP.

Pas de réponse du BE.

- Mr Lautain G (page 10) – Conteste pour les parcelles décrites dans le registre la nouvelle réglementation limitant les prérogatives des propriétaires.  
Pas de réponse du BE.
- Mme Wattiaux ML (page 10) – Souhaite connaître les prescriptions relatives aux zones humides en particulier des parcelles 4 La Fontaine aux Pierres et la 5 Les Hautes Damottes.  
Pas de réponse du BE.
- Mme Hatat N (page 10) – Conteste la mise en place d'un cône de vue traversant la parcelle 544.
  - Cette disposition a été supprimée par délibération du Conseil Municipal (cf page 13)Pas de réponse du BE.
- Mme Vente A et Mr Beaulieu L (page 11) – Demande la modification du zonage de leurs parcelles et de l'étang, pour préserver le milieu naturel.  
Pas de réponse du BE.
- Mme Wattiaux ML (page 12)
  - Demande pour la parcelle ZI87 La Gayère du Bout du Bas son retrait de la zone EBC.
  - Sur le lieudit « la crayère du bout du bas » le bois, la pelouse et les buissons ne sont pas à régler.
  - Pour la parcelle ZI5 Les Hautes Damottes le retrait en zone classée N.
  - L'inscription en emplacements réservés de l'emprise de la route d'Avenay.Pas de réponse du BE.
- Mme Mr Courtehoux (page 14)
  - Demande de ne pas classer en zone naturelle des parcelles B42 et B43 d'autant qu'un accès à la RD9 est autorisé par la DDT.Pas de réponse du BE.
- Mme Bidaut AM (page 15).
  - Conteste le classement en Zone Agricole de sa parcelle ZI6 Les Hautes Damottes (ex AU).
  - Note que la protection de la source « de la Fontaine aux Pierres » est suffisamment éloignée.
  - Demande le classement de sa parcelle n°342 en zone urbaine
  - Zone AU2 : point de vigilance pour ne pas bâtir à proximité de la Fontaine aux Pierres (Zone AU2).Réponse du BE :
  - Le terrain, proche de la rivière et des zones humides avérées est maintenu en zone naturelle.
  - La zone AU2 rue d'Avenay est supprimée.

## 6.4 Synthèse des observations reçus par mail et courrier.

### C1- Transmission par mail (Copie sur registre d'EP):

Le : 25 septembre 2023 à 11:36.

De : "Guy Laurain" guy.laurain@outlook.fr

À : fontaine-sur-ay@wanadoo.fr

Objet : Observations enquête publique PLU

### Le texte intégral :

Les propriétaires et indivisaires, Claire Hervé Laurain, Sophie Laurain, Guy Laurain et Marie Thérèse Laurain, concernant l'enquête publique du plan simple d'urbanisme PLU, de la commune de Fontaine sur Ay.

Le texte :

#### Concernant les bois et forêts.

Les propriétaires forestiers sont soumis à plan simple de gestion (PSG) pour les bois de 25 hectares et plus, en une ou plusieurs parcelles et bientôt pour les bois de plus de 20 hectares. Le PSG est une garantie de bonne gestion sylvicole. Il est certifié par le CNPF hautement comptent en la matière.

Les propriétaires possédant moins de 25 hectares sont soumis à un document de gestion durable DGD lui-même certifié par le CNPF.

La plus haute compétence dans ce domaine étant celle du CNPF je m'étonne que le PSG et le DGD ne soient pas, retenu pour chacune de ces zones boisées.

Pourquoi superposer des réglementations et législations quand elles préexistent.

Pour la forêt peuvent s'ajouter au PSG, le PLU, Natura 2000, le PNMR, les Znieff etc.... aux contours différents et contradictoires. Ce mille-feuille réglementaire est inutile, c'est pourquoi je demande que toutes les forêts et bois de la commune soient classés en zone boisée au sens où l'entend le CNPF et les documents des PSG et DGD.

#### Concernant les terres agricoles

D'une manière générale les terres agricoles sont à la disposition de leurs propriétaires et locataires qui souhaitent une totale liberté d'utilisation pour répondre aux besoins économiques, gage de la survie de leurs exploitations et de leur lieu de vie.

Trop d'encadrement et de restrictions, fera de ce village un musée, un décor de théâtre que personne ne voudra habiter, ni les agriculteurs ni les viticulteurs, ni les commerçants, ni les artisans, ni les industriels ni les fonctionnaires... Cela nuira gravement à l'installation de jeunes couples et de leurs enfants, d'artisans, de commerçants, d'agriculteurs, de viticulteurs, de fonctionnaires, qui préféreront habiter des villages sans contraintes et disposant d'infrastructures et d'équipements permettant le développement. Sans développement pas d'argent, sans argent, pas de développement. Un viticulteur préférera s'installer là où il peut construire un pressoir, une cave sans contrainte et augmentation de coût, un agriculteur préférera installer ses enfants là où la pression citadine ne sera pas trop fortes. Comme vous avez fait une étude écologique du PLU vous auriez dû faire une étude économique aussi détaillée.

Les zones ~~A~~ (At) me semblent démesurément étendues.

Il existe une législation ZNT zones non traitées, proche de lieux habités, c'est donc cette réglementation qui est à appliquer car faisant partie d'un accord national et non communal.

Les zones A doivent permettre une grande souplesse quant à l'utilisation des terres ce qui conditionne leurs rentabilités et donc l'argent entrant dans les caisses de la commune. Elles doivent permettre des constructions économiquement utiles car nous vivons dans un monde concurrentiel.

La CDPENAF, les permis de construire sont là pour contrôler les abus, pourquoi rajouter des règles PLU supplémentaires.

Une maison, un bâtiment, peuvent être construits en milieu humide il suffit d'adopter les conceptions architecturales qui s'imposent. Venise, les Pays Bas sont presque totalement construits en zones humides.

#### Concernant les vignes.

Allez-vous rejouer le même scénario que lors du reclassement d'après-guerre ? En refusant tout progrès, bien mal vécu ensuite et qui n'a pu se régulariser que grâce à des personnes courageuses et déterminées.

#### Concernant les zones urbanisées et urbanisables.

Cette zone se poursuit naturellement jusqu'au restaurant Le Relais et la ferme du Sarazin par la traversée des ponts.

Je suis surpris et regrette que les conclusions du POS qui ont précédé le PLU, n'aient pas été reprises. La zone Ub devrait s'étendre de chaque côté de la route jusqu'au relais surtout que les deux maisons de la ferme des Fournaux, présentent des caractéristiques architecturales propres à la région, laissant penser que ces bâtiments ont fait partie autrefois du village.

Aujourd'hui elles sont exclues ainsi que leurs terrains de la zone d'urbanisation.

Vous aurez compris que des modifications nous semblent nécessaires.

Dans l'attente de satisfaction veuillez agréer, cher monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

## **C2- Transmission par mail (Copie):**

Le : 10 octobre 2023 - 18 :38

Email : [vincent.wattiaux@sfr.fr](mailto:vincent.wattiaux@sfr.fr)

Marie-Laure Wattiaux

70 rue Emile Duployé

02300 SINCENY

tel : 06/79/44/85/57

Objet : Observations enquête publique PLU

### **Le texte intégral:**

Bonjour Monsieur Couchon.

Comme convenu lors de notre entretien à Fontaine/Ay vendredi 6 octobre dernier, je reformule mes demandes de révision du PLU par écrit.

- Concernant l'OAP de ma parcelle 4 (La Fontaine aux Pierres) (page 8 OAP), je sollicite la réduction d'un tiers de la surface de JARDIN imposée et cela dans sa partie septentrionale contigue à la partie constructible.

En effet, comme l'accès à cette parcelle ne peut plus se faire que par le nord (à cause de la zone humide en partie sud de parcelle, pourtant directement accessible à la voie principale du village, large et en double sens, plane) par un chemin dit de la Fontaine aux Pierres, goudronné MAIS SANS ISSUE (se termine justement à l'extrémité de ma parcelle), ETROIT (ne permet le passage que d'un

seul véhicule léger), SANS DEGAGEMENT POUR PERMETTRE DE FAIRE DEMI-TOUR, et pour couronner le tout, EN MONTEE, il me paraît nécessaire de disposer d' une surface de terrain nu, en partie septentrionale de parcelle, suffisante pour faire accéder, manoeuvrer et stationner plusieurs véhicules (professionnels ou non), avant de ressortir de la parcelle pour reprendre le Chemin de la Fontaine aux Pierres en sens inverse.

Si l'on prend également en compte la surface de terrain nécessaire à la construction d'une maison et de ses dépendances, avec éventuellement un abris de jardin et des garages, il me paraît opportun de réduire d'un tiers la zone de jardin dans sa partie nord, contigue à la zone constructible, afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement standard, basique.

- Concernant la zone AU2 sur ma parcelle 87 (La Crayère du Bout du Bas), je

sollicite la requalification en zone AU1 avec phasage des 2 projets dans l'OAP. Car

D'une part, le passage d'une partie de ma parcelle (pour moitié environ) 87, classée actuellement en zone agricole selon le POS actuel, en AU2 va augmenter fortement et définitivement sa valeur foncière, que je déclare tous les ans aux services fiscaux lors de la déclaration d'IFI, et par voie de conséquence, le montant annuel de cet impôt. Sans parler de la taxe foncière qui risque peut-être, elle aussi, d'augmenter (?) et des autres incidences financières, notariées, successorales (parcelle louée à un exploitant agricole) et autres qui vont en découler inévitablement.

D' autre part, selon moi, ce projet de zone AU2 en l'état est irréalisable et intenable, il ne pourra jamais voir le jour. Je m'en explique.

- Au mieux, dans les 6 ans, si la zone AU1 vient à s'ouvrir à l'urbanisation après raccordement à la station d'épuration d'Avenay-Val-d'Or, il faudra encore attendre que 70 % de l'urbanisation soit atteinte pour réaliser une demande de modification de PLU, avec un délai d'attente de 1 à 2 ans minimum avant d'ouvrir enfin la zone AU2 à l' urbanisation. Délais impossibles à tenir.

- Au pire, si les 6 ans du PLU sont révolus, c'est une révision du PLU qu'il faudra réaliser. Très chronophage, énergivore et surtout très couteuse pour la municipalité de Fontaine. Peu probable.

Alors, pourquoi ne pas reclasser la zone AU2 en zone AU1 avec conservation du projet d'OAP de la municipalité et de son échancier ET un phasage concernant les deux zones AU1.

Cette possibilité est tout-à-fait légale et pratiquée à l'heure actuelle dans les PLU.

Elle diminuerait l'impact financier négatif de ce reclassement en m'offrant la possibilité de vendre mon terrain. Sans quoi, je subis de plein fouet toutes les conséquences désastreuses de ce projet.

Je vous remercie pour votre lecture et votre attention.

J'espère que mes requêtes, qui me semblent justifiées, pourront aboutir. Je vous remercie de les relayer.

En attendant votre retour, je vous prie d'agréer l'expression de mes sincères salutations.

### **C3- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Nancy Bouché

Jacques Bouché

1, rue des seigneurs

51160 - Fontaine sur Ay

**Le texte intégral :**

Fontaine sur Ay, le 30 septembre

M. le commissaire enquêteur

Nous sommes propriétaires indivis des bâtiments, maison et annexes, parc et jardins situés 1 rue des seigneurs à Fontaine, correspondant aux parcelles cadastrales n° 538, 522, 523 et 524. Cette maison, protégée au titre de l'art L151-19 du CU, est improprement qualifiée de « grenier à sel » dans les divers documents, selon une rumeur locale d'origine inconnue...car elle ne figure pas dans l'inventaire des greniers à sel du XVIII ème siècle effectué par M. Rouillé d'Orfeuill alors intendant de Champagne. En réalité c'est l'habitation d'une ferme a cour carrée, datant de la fin du XVIème siècle, telle que figurant au plan masse de la commune de 1858, et propriété du duc Brulart de Sillery avant la Revolution.

Le projet de PLU, objet de la présente enquête publique, appelle plusieurs observations de notre part, particulières et générales.

#### **Observations Particulières**

Le document graphique du PLU a été fait sur un plan cadastral qui n'est pas à jour et aucun examen ne paraît avoir été fait sur le terrain pour vérifier l'occupation réelle des lieux : ainsi la **parcelle N° 522** figurant comme espace naturel (zone N) est en réalité construite d'une remise/garage de 90m<sup>2</sup>, annexe à la maison d'habitation, dont le pignon et le mur sont parfaitement visibles de la rue des Seigneurs. Au demeurant, ce bâtiment figure sur le cadastre récemment mis à jour. Le plan du PLU doit donc être rectifié sur ce point et la parcelle devrait être réintégrée en zone UA.

La parcelle attenante N° 523, est également portée comme espace naturel (zone N) et nous souhaiterions pouvoir construire une extension de la remise située sur la parcelle 522, à la fois pour des raisons fonctionnelles et pour nous protéger des nuisances sonores, insupportables, dues à la circulation sur la RD 9, vu la totale absence de respect de la limitation de vitesse, notamment des quelques 1000 camions passant quotidiennement et des centaines de motards qui font la courses le week-end ... Nous souhaiterions que cette parcelle 523 soit reclassée en zone UA pour nous permettre de faire cette extension ou qu'une disposition explicite nous le permette.

Une grande partie de la parcelle N°524 est classée en zone humide, reprenant des observations effectuées dans des années antérieures lorsqu'elle était occupée par une peupleraie ; or cette peupleraie n'existe plus depuis quelques années, comme cela est



visible depuis la RD 9 ainsi que sur Google earth. C'est aujourd'hui un parc arboré et ordonnancé, replanté d'une centaine de végétaux divers. Nous souhaiterions que cette parcelle soit reclassée en zone naturelle jardin (zone NJ)

#### **Remarques générales**

Les différents articles 11 figurants dans le règlement de toutes les zones stipulent que « L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite » dont le détail figure à l'annexe 2 du règlement. Cette disposition, comme son annexe, est étrangère au code de l'urbanisme et est, de ce fait, illégale. Si des recommandations peuvent figurer en annexe, elles ne peuvent avoir d'effets juridiques.

Concernant le règlement des zones humides, plusieurs observations :

Il est noté dans le règlement concernant les zones humides ( Azh et Nzh) en leurs articles A1 et N1 que sont interdits :« Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides. » •

Or les dits travaux visés ne sont pas précisés, ce qui rend la disposition incompréhensible et inapplicable : or, toute disposition juridique opposable doit être claire pour le citoyen, et, au cas particulier, toutes les dispositions d'un règlement de PLU doivent entrer dans le champ du code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas de celle-ci, car les travaux interdits entrant dans le champ de l'urbanisme sont déjà précisés dans les mêmes articles.

Il en est de même pour la disposition incluse aux mêmes articles selon laquelle est interdite : « La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. ». Outre que la nature des plantations ne relève pas du code de l'urbanisme, seul fondement du règlement du PLU, celle-ci n'est pas non plus précisée et est donc inapplicable

Les clôtures  
Limiter uniformément et pour toutes les zones la hauteur des clôtures à 2 m n'est guère justifié au regard des problèmes de sécurité – les cambriolages sont nombreux à Fontaine – d'intimité et de protection contre le bruit, routier en particulier. Les murs traditionnels des villages champenois sont à 2,5m de haut.

De même il est abusif d'interdire les clôtures pleines et d'imposer un seul modèle, celui de grilles montées sur des murets – modèle architectural du XIXème siècle – pour les mêmes raisons de sécurité, d'intimité et de protection contre le bruit.

Le nuancier ces couleurs figurant à l'annexe N° 3

Il est étrange de voir conseillées des couleurs pour les menuiseries telles que les « rouge Bayonne, rouge margaux ou rouge cote » qui n'ont aucune référence locale et n'avoient pas prévu de bruns pour la peinture des pans de bois extérieurs, par exemple, ou pour des volets extérieurs ...couleurs qui correspondent beaucoup mieux à l'architecture locale que les rouges ...

Enfin et cela ne relève pas du juridique, il y a des fautes de grammaire à corriger dans le règlement...

Veillez agréer, M. le commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Nancy Bouché Inspectrice générale de l'équipement honoraire  
Jacques Bouché

#### **C4- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mme COURTEHOUX D

51160 - Fontaine sur Ay

**Voir copie du texte en pièce jointe :** C4 courrier COURTEHOUX D.docx

#### **C5- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mr LUTUN A- association Fontaine en ébullition.

**Voir copie du texte en pièce jointe :** C5-C6-C10 courriers FAGLIN F-LUTUN A ass Fontaine en ébu-LUTUN A ass APAF.docx

#### **C6- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mr LUTUN A- association APAF.

**Voir copie du texte en pièce jointe :** C5-C6-C10 courriers FAGLIN F-LUTUN A ass Fontaine en ébu-LUTUN A ass APAF.docx

#### **C7- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mme GODIN C- GAEC du Bateau.

**Voir copie du texte en pièce jointe :** C7- GODIN C Gaec du batrau.docx

#### **C8- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mme GODIN Elise.

**Voir copie du texte en pièce jointe :** C8- GODIN ELISE.docx

#### **C9- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mr GODIN Vincent.

**Voir copie du texte en pièce jointe :** C9- GODIN vincent-AF.docx

### **C10- Transmission par courrier (Copie sur registre d'EP) :**

Mr FAGLIN F  
18 Grande Rue  
Fontaine sur Ay

**Voir copie du texte en pièce jointe** : C5-C6-C10 courriers FAGLIN F-LUTUN A ass Fontaine en ébu-LUTUN A ass APAF.docx

## **6.5 Synthèse des observations sur le registre d'Enquête Publique.**

Durant toute la durée de l'enquête publique et lors des quatre permanences, le commissaire enquêteur a recueilli les observations verbales et consigné sur les registres d'enquête publique les observations du public, aux heures d'ouverture du secrétariat de la commune de Fontaine sur Ay.

Pour mémoire, la commission d'enquête a accueilli :

- 1<sup>ère</sup> permanence : 0 personne.
- 2<sup>ème</sup> permanence : 4 personnes.
- 3<sup>ème</sup> permanence : 6 personnes.
- 4<sup>ème</sup> permanence : 8 personnes.

### 2<sup>ème</sup> permanence :

Mr Philippe BIDAUT : conteste le classement d'une partie de sa parcelle « ZI 6 » (entre son verger et le CR) en zone At. Demande le classement de ce terrain en zone Ub.

Mr JP TISSERAND, s'étonne que les zones inondables ne soient pas référencées, ni dans le dossier, ni sur les plans. Alors que la commune a déjà subi des inondations.

Mr et Mme BOUCHE, voir courrier C3 en pièce jointe.

Mr et Mme COURTEHOUX, voir courrier C4 en pièce jointe.

### 3<sup>ème</sup> permanence :

Mr et Mme GAIFFE : La Germaine a débordé en 2016 et 2020, il serait nécessaire de prévoir un PPRI afin d'évaluer les risques et de définir le niveau d'indemnisation.

Mme COURTEHOUX D, voir courrier C4 en pièce jointe.

Mme WATTIAUX, voir courrier C2 en pièce jointe.

Mr BIDAUT Th, doit envoyer un mail ou un courrier en cours d'enquête publique.

Le Syndicat Général des Vignerons de Champagne, courrier reçu par le commissaire enquêteur, les observations ont été prises en compte dans le paragraphe dédié aux PPA, voir courrier PPA-Courrier SGV PLU Fontaine sur Ay.docs, en pièce jointe.

Mr FILTZ JP, fait observer :

1- Propose que les parcelles 342, 387 (UBzh), 540, 483, 457, 438 et 44 soient classées constructibles.

Il y a des phénomènes de rétractations des argiles à Fontaine, nécessité d'en tenir compte dans les constructions.

2- Déploire la création de la AU2 qui surplombe le village, impacte l'aspect général du village.

### 4<sup>ème</sup> permanence :

Mr LUTUN A

1- fait observer pour l'association Fontaine en ébullition, voir courrier C5 en pièce jointe.

2- fait observer pour l'association APAF, voir courrier C6 en pièce jointe.

Mme GODIN C, voir courrier C7 en pièce jointe.

Mme GODIN E, voir courrier C8 en pièce jointe.

Mr RICHARD C Président de l'Association Foncière, courrier reçu par le commissaire enquêteur, les observations ont été prises en compte dans le paragraphe dédié aux PPA, voir courrier PPA-Courrier FDSEA Richard C.docx, en pièce jointe.

.

Mr RICHARD C Président de l'Association Foncière, voir courrier C9 en pièce jointe.

Mr FAGLIN F, voir courrier C10 en pièce jointe.

Mr REMION R, fait observer que ses parcelles 104-105-340 sont en très grandes parties classées en zone Naturelle et zone de protection de la Livre. De fait il n'a plus la possibilité de développer son activité viticole (stockage, cuverie, pressoir).

## 7 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

### 7.1 Cadre réglementaire de l'enquête publique.

Le cadre législatif et réglementaire de l'enquête est régi par les principaux textes :

- Vu le code de l'environnement et ses articles L.123-1;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et les articles ;
- Vu la désignation par le Tribunal Administratif du Commissaire Enquêteur en date du 21 juillet 2023, dossier n° : E23000084/51 ;
- Vu les délibérations du Conseil Municipal de Fontaine-sur-Aÿ ;
- Vu le débat sur le projet du PADD ;
- Vu le PV de synthèse et les réponses apportées ;

#### Composition du dossier d'Enquête.

Document n°1		Rapport de présentation et évaluation environnementale.
Document n°2		Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Document n°3		Orientation d'Aménagement et du Programme- OAP.
Document n°4		Règlement.
	4-1	Pièce écrite.
	4-2	Documents graphiques.
	4-2A	Plan de zonage de l'ensemble de la commune.
	4-2B	Plan de zonage : Bourg.
	4-2C	Plan annexe « zone de bruit ».
Document n°5		Annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique.
	5-1	Pièce écrite.
	5-2	Document graphique.
	5-2A	Plan des servitudes d'utilité publique.
	5-2B	Plans du réseau d'alimentation eau potable.
	5-2C	Plans du réseau d'assainissement.
Pièces complémentaires		Porter à connaissance de l'Etat et du PNR. Bilan de la concertation. Résumé non technique Avis des Personnes Publiques Associées et MRAe

Le dossier est réalisé par la Société GEOGRAM, Madame Sandrine RICHARD- Chargée d'études.

### Les principales dates de l'Enquête Publique :

Ordonnance de désignation du Commissaire Enquêteur- E23000084/51.	21/07/2023
Arrêté d'ouverture d'enquête publique- Commune de Fontaine-sur-Aÿ n°2023-20.	22/08/2023
Réunion de présentation sur site avec Monsieur le Maire.	03/08/2023
Ouverture d'enquête publique.	08/09/2023
Clôture de l'enquête publique	14/10/2023
Remise du PV de synthèse au porteur de projet	16/10/2023
Réception du mémoire en réponse du PV de synthèse	31/10/2023
Remise du rapport d'enquête publique	10/10/2023

### Informations du public :

Les responsables de la commune ont organisé deux réunions publiques en 2016.

La publicité relative à l'enquête publique est parue dans la rubrique « annonces légales »

- Journal L'UNION du 18 août 2023 et du 13 septembre 2023 ;
- Journal La Marne Agricole du 18 août 2023 et du 15 septembre 2023 ;

Les affichages réglementaires ont été posés en mairie, sur le panneau municipal (arrêt de bus) et sur 5 lieux de la commune. Ces affichages ont été constatés par le CE lors de l'ouverture d'enquête publique.

### Informations dématérialisées :

Le dossier a pu être consulté et laissé des observations sur le site de la communauté de communes : <https://ccgvm.com/publication-légales/>.

### Moyens mis à disposition du Commissaire Enquêteur :

Tous les moyens matériels demandés ont été mis à ma disposition.

Tous les renseignements ou les éléments nécessaires à la bonne compréhension du dossier ont été apportés par mes interlocuteurs durant l'Enquête Publique.

### Réunion de présentation :

Cette réunion s'est déroulée le 3 août 2023 de 10h30 à 12h00 en Mairie de Fontaine sur Aÿ, en présence de Monsieur le Maire Alain-Louis GOURDY

Cette réunion a permis de préciser les points particuliers qui ont traités au dossier du Plan Local d'Urbanisme. Une visite sur site a permis de mesurer le contexte environnemental et paysagé du milieu.

### Les quatre permanences en Mairie :

Lors des quatre permanences, le commissaire enquêteur a pu informer, recueillir les observations verbales et consigner sur les registres d'enquête publique les observations du public.

Un exemplaire complet du projet est mis à la disposition du public aux heures d'ouverture du secrétariat de la commune de Fontaine sur Aÿ.

- Première permanence, ouverture de l'EP, le vendredi 08 septembre 2023 de 15h à 17h en Mairie ;
- Deuxième permanence, le mercredi 27 septembre 2023 de 10h à 12h en Mairie ;
- Troisième permanence, le vendredi 06 octobre 2023 de 15h à 17h en Mairie ;
- Quatrième permanence, clôture de l'EP, le samedi 14 octobre 2023 de 08h à 12h en Mairie ;

Bilan comptable des contributions du public en cours d'enquête.

<b>Registre EP</b>	<b>Réunion publique</b>	<b>Mail et courrier au CE</b>	<b>Recueil communal</b>	<b>Courriers au Bureau Etude</b>	<b>Total</b>
18	14	10	28	11	81

Toutes les observations et les remarques ont été prises en compte par le commissaire enquêteur,

*Nota : le détail de l'ensemble des AVIS du public est annexé au PV de synthèse.*

## **7.2 Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse.**

### **Procès-Verbal de synthèse :**

Le PV de synthèse de l'enquête publique en trois exemplaires a été remis le 16 octobre 2023 par voie dématérialisée avec accusé réception à :

- Monsieur le Maire de Fontaine sur Ay ;
- Madame RICHARD S chargée d'études du BE GEOGRAM ;
- Mairie de Fontaine sur Ay ;

Le PV est annexé au présent rapport.

### **Remise du Mémoire en réponse du PV de synthèse :**

En date du 31 octobre 2023 en présence de Monsieur le Maire de Fontaine sur Ay et du Commissaire Enquêteur, le porteur de projet a commenté et transmis le mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse a été structuré en deux documents :

Le rapport du mémoire en réponse, répondant :

- 1- aux observations du commissaire enquêteur ;
- 2- aux observations des PPA ;
- 3- aux observations du public ;

Les annexes :

Le tableau de synthèse des observations du public.

Nota : Le PV de synthèse et le mémoire en réponse ont été annexés au présent rapport d'enquête publique.

## **7.3 Synthèse et analyse de l'ensemble des observations du public.**

L'ensemble des observations du public est classé selon 9 thématiques :

### **1- Modification de classement de parcelles.**

#### **Résumé des observations :**

Conteste le classement des parcelles 457 en zone naturelle (95 en zone urbaine) ;  
 Conteste le classement de la parcelle 484, toute la parcelle doit être en zone urbaine ;  
 EBC sur la parcelle n°87 ne correspond pas à la réalité du terrain ;  
 Conteste le classement, parcelle n°581 (boisée), parcelle n°88 (talus non boisé) ;  
 Conteste le class. des parcelles cultivées en zone naturelle, engendre des contraintes ;  
 Conteste le class. de la parcelle 20 les LIMONS en zone agricole (future extension du cimetière) ;  
 Conteste le classement de la haie située en bas des Hautes Damottes ;  
 Conteste le classement du dépôt de l'AF (ZI 32) doit être classé en A (espace agricole) ;  
 Conteste le classement des parcelles Z 15, ZI 87, B 495 ;  
 Conteste pour les parcelles ZI 45, ZI 48, ZI 50, ZI 52 le classement et la règlementation ;  
 Expliquer le classement des parcelles en UBzh (et Uazh n'existe pas) ;  
 Modifier le zonage de mes parcelles et de l'étang, pour préserver le milieu naturel ;  
 Conteste le classement en Zone Agricole de la parcelle ZI6 Les Hautes Damottes (ex AU) ;  
 Conteste la création de l'AU2, pénalise significativement le propriétaire.  
 Conteste le classement 348- 44 (rue Moncetz) en At.  
 Constate que la parcelle 442 ne bénéficie pas du recul de 30m comme les parcelles 440 et 443.  
 Conteste l'importance de la Zone At en périphérie de la commune 24Ha inconstructibles.

Le PC (bat. agricole) sur la parcelle 9 est bloqué, ce type de bâtiment doit se situer à proximité de la commune.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Justifier la zone naturelle au cœur de la zone urbaine (484-457).

Justifier le classement des haies protégées et des EBC.

Observe que le reclassement en zone UB de la parcelle Z16 semble justifié.

Observe que le reclassement en zone UB des parcelles 438-44 (rue Moncetz) semble justifié.

Observe qu'il est nécessaire de reconsidérer le recul à 30m de la parcelle 442 comme les parcelles adjacentes 440 et 443.

Le dépôt de l'AF (ZI 32) doit être classé en A (espace agricole) et non en At, le projet de bâtiment agricole sur la parcelle 9 et l'importance de la zone At semble pénaliser le monde agricole, viticole et forestier. La création d'une zone d'aménagement pour les agriculteurs, les viticulteurs et les forestiers (création d'une AOP) répondrait à toutes ces problématiques.

## 2- Définitions des zones humides et zones inondables.

**Résumé des observations :**

Le terrain de tennis est inondable ;

La délimitation des zones humides a-t-elle été réalisée ?

Conteste le classement des zones humides du projet ;

Un accès doit être envisagé pour la parcelle 4 secteur Ubzh ;

Les zones inondables ne sont pas prises en compte dans le projet ;

Demande les prescriptions des ZH (parcelle 4 La Fontaine aux Pierres et la 5 Les Hautes Damottes) ;

La parcelle B540 Le Village jamais inondée, conteste le classement en ZH ;

La parcelle B42, conteste le classement en ZH ;

Les contradictions entre les différents documents du PLU (règlement, code de l'urbanisme, ...) ;

Demande le classement de sa parcelle n°342 (Nzh) en zone urbaine ;

Conteste le classement des parcelles 522- 523- 524 (Nzh) ;

Conteste le classement des parcelles B42 et B43 en ZH (remblai) ;

Conteste le classement de la parcelle B540 en ZH ;

Conteste le classement de la parcelle 342- 387- 540 en ZH ;

Constata que la ZH sur ses parcelles ne lui permet pas de développer son activité viticole ;

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Zone humide :

Le commissaire observe que certaines parcelles doivent bénéficier d'études complémentaires pour justifier ou pas, le classement en zone Nzh.

En particulier les parcelles 42 - 43 (zone en remblai), 342- 522- 523- 524.

La zone Nzh pour les parcelles 104-105-370 va bloquer l'extension de l'activité viticole du propriétaire. La création d'une zone d'aménagement pour les professionnels du monde agricole, viticole et forestier (création d'une AOP) pourrait répondre à cette problématique ;

Inondation :

Le commissaire note que de nombreuses observations du public signalent que le projet du PLU ne prend pas en compte les risques liés aux inondations, le village a été par le passé touché par ce phénomène naturel.

Rappel que la commune dans ses objectifs a écrit : Protéger la population contre les risques naturels ;

## 3- Règlement des zones et des parcelles.

**Résumé des observations :**

Un accès doit être envisagé pour la parcelle n°42-43 en secteurs Ubzh ;

En attente du PC pour son bâtiment agricole ;

Conteste le classement et la réglementation pour les parcelles ZI 45, ZI 48, ZI 50, ZI 52, ZE 56, ZE 57 ;  
Souhaite autoriser les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 m ;  
Les zones boisées sont soumises à des règlements différents en fonction de leur implantation ;  
Les zones At (agricole tampon) sont démesurément étendues ;  
Permettre de créer des bâtiments agricoles et viticoles à proximité de la commune. Reconsidérer la zone At.  
Le règlement du PLU (clôtures- nuancier) est contestable ;  
Demande la possibilité de construire en mitoyenneté dans la zone UA.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur note que les propriétaires demandent la création d'un accès aux parcelles 42-43 depuis la RD9.

La zone At est considérée comme surdimensionnée (24ha), cette zone contraint pour le monde agricole, viticole et forestier. Elle oblige les futures constructions professionnelles à s'éloigner de la commune. La création d'une zone d'aménagement pourrait résoudre cette problématique tout en maintenant la zone At.

Le règlement de la zone UA devra permettre de construire en limites séparatives.

#### **4- Sécurité et les aménagements routiers.**

**Résumé des observations :**

Vitesses excessives, rues Favret et Germaine ;

Accès au village dangereux depuis le RD9 ;

Sécuriser les accès depuis le RD9 au village et au relais routier ;

La desserte des parcelles agricoles avec des engins de grandes dimensions n'est plus assurée ;

Demande que l'accès à la RD9 pour les parcelles B42-B43 soit maintenu ;

Demande que soient adaptées les voiries, les accès à la commune par les engins agricoles de grandes dimensions ;

Demande que les accès à la commune soient adaptés aux engins agri.de grandes dimensions ;

Demande que soient adaptés les voiries et les accès à la commune (aménagement la RD9) ;

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur note :

- Le public demande de sécuriser les deux entrées du village pour les usages courant mais aussi pour répondre aux besoins des agriculteurs possédant des engins de grandes dimensions.
- Le besoin de réglementer la vitesse dans la commune.
- La demande de création d'un accès aux parcelles 42-43 depuis la RD9 (vu §3) par les propriétaires.

#### **5- Paysages et préservation de l'environnement.**

**Résumé des observations :**

EBC sur la parcelle n°87 ne correspond pas à la réalité du terrain ;

Conteste le classement, parcelle n°581 (boisée), parcelle n°88 (talus non boisé) ;

Conteste le classement de la haie située en bas des Hautes Damottes ;

Modifier le zonage de mes parcelles et de l'étang, pour préserver le milieu naturel ;

Souhaite qu'une place soit faite aux installations à caractère écologique ;

Conteste la création de la zone AU2 qui va casser l'aspect général du village ;

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur considère que les observations relatives sur cette thématique ne suscitent pas de commentaire particulier.

## 6- Concertation, communication et informations du public.

### Résumé des observations :

Constate un manque d'information ;  
Souhaite consulter le porter à connaissance et les études des ZH ;  
Regrette le POS mais apprécie le pilotage du PLU par la commune ;

### Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que les observations relatives sur cette thématique ne suscitent pas de commentaire. La communication mise en place tout au long des études semble satisfaisante.

## 7- Aménagement et équipements de la commune.

### Résumé des observations :

S'interroge sur la nécessité de la raquette de contournement en bout de la zone AU2- aménagement dans futur lotissement ;  
Embellir et harmoniser l'entrée du vignoble (mission UNESCO) ;  
Souhaite l'étude pour déterminer les travaux d'amélioration du débit entre les ponts ;

### Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que le public demande le développement des aménagements d'embellissement de la commune et des travaux entre les deux ponts pour améliorer l'écoulement des ruisseaux.

## 8- Document et Dossier.

### Résumé des observations :

Signale des erreurs dans une cartographie (bulletin municipal n°23- novembre 2021) ;  
Inexactitudes des documents graphiques comme les étangs, bâtiments... ;

### Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe qu'il est nécessaire d'avoir une cohérence sur l'ensemble des documents présentés.  
La mise à jour et l'exactitude des documents doivent être recherchées.

## 9- Divers (politique, stratégie, objectif...)

### Résumé des observations :

Souhaite qu'une place soit faite aux installations à caractère écologique ;  
Conteste la localisation et le choix du développement urbain raisonné et modéré du Plan Local d'Urbanisme ;  
Le choix du développement urbain vers la RD9 doit être privilégié ;  
Le développement urbain doit se faire au sud de la commune ;  
Les secteurs At (secteur agricole tampon) doivent être réduits pour maintenir la viabilité économique des exploitations agricoles.

### Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que certaines observations demandent un développement de la commune au sud (entre le village et la RD9).  
La création de la zone At (agricole tampon) doit être accompagnée par une zone d'aménagement, c'est le sens de certaines observations du public.



Fait à Reims, le 10 novembre 2023.  
Le Commissaire Enquêteur.  
Rémy COUCHON.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Couchon', written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

# CHAPITRE 2 - AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Vu Le cadre législatif et réglementaire de l'enquête publique.

- Vu le code de l'environnement ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et ses articles L.101-1 et L.101-2, L.151-1 et L.151-2 ;
- Vu le règlement général d'urbanisation du PADD ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoTER d'EPERNAY et de sa région ;
- Vu la désignation par le Tribunal Administratif du Commissaire Enquêteur en date du 21 juillet 2023, dossier n° : E23000084/51 ;
- Vu les délibérations du Conseil Municipal de FONTAINE SUR AY;
- Vu le PV de synthèse et le mémoire en réponses du porteur de projet;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) présenté par la commune de FONTAINE SUR AY ayant pour vocation de donner une nouvelle dynamique dans le cadre d'un développement raisonné, tout en s'adaptant aux contextes : social, économique et environnemental à court et moyen terme.

Vu les enjeux définis par la commune pour l'élaborer son Plan Local d'Urbanisme :

- Doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations inscrites dans le Schéma de Cohérence Territorial d'Epernay et sa Région ;
- Organiser le développement urbain dans le respect des capacités d'accueil de la commune et des possibilités offertes par le renouvellement urbain ;
- Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain ;
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune ;
- Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels, agricoles et viticoles ;
- Protéger la population contre les risques naturels ;

Vu les nombreuses observations du public issues de l'Enquête Publique et de la concertation en amont.

Le commissaire enquêteur en toute neutralité et en toute indépendance, considérant l'ensemble des remarques et des suggestions du public, des services de l'état, des Personnes Publiques Associées, émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTAINE SUR AY, toutefois son avis est assorti de 11 recommandations.

## Exposé des 11 recommandations :

### **1- Cohérence et complétude des documents et des réglementations :**

Mettre en cohérence et compléter les documents afférant au projet définitif du PLU de la commune (SCoTER- PADD- SDAGE...).

Pour exemple, l'absence de quelques zones humides au plan de zonage, des écarts constatés entre le règlement écrit et les documents graphiques de même entre le rapport de présentation et le règlement.

### **2- Les zones humides (Nzh-Uzh-Azh) :**

La localisation des zones humides a été déterminée par le PNRMR en liaison avec l'Office Français de la Biodiversité. La définition des zones humides s'appuie sur les études, les sondages et la bibliographie sur le sujet.

Ces zones humides au cœur du village se heurtent à une dualité entre :

La protection indispensable des zones humides à fort impact environnemental et à la préservation de la biodiversité.

Et

Le développement des activités anthropiques et de l'antériorité des classements de certaines parcelles.

Afin de faciliter l'acceptabilité par le public de cet impact environnemental essentiel, il est nécessaire de le contextualiser, de le commenter et de le justifier.

C'est pourquoi, le commissaire enquêteur demande pour les parcelles ci-dessous de compléter les études et les sondages afin de valider ou pas, leur classement en Nzh ;

- Parcelles 42-44 ;
- Parcelles 343 ;
- Parcelle 540 ;

### **3- Le risque inondation :**

Le risque inondation consécutif aux événements climatiques exceptionnels ou aux remontées de nappes, n'a pas été pris en compte dans le PLU de la commune.

L'agence de l'eau du bassin Seine-Normandie note dans son plan de gestion, de maîtriser les aléas dû aux risques inondations du bassin (PGRI), cependant pour la commune de FONTAINE SUR AY les services de l'état n'ont pas jugé bon d'élaborer un PPRI.

Le commissaire enquêteur a enregistré de nombreuses remarques du public sur le sujet.

La configuration topographique et hydraulique du village, les événements climatiques anciens et les phénomènes climatiques futurs liés au réchauffement climatique laissent penser que la commune est et sera concernée par le risque inondation.

La commune pour justifier le PLU, précise vouloir « Protéger la population contre les risques naturels ».

Le commissaire enquêteur demande que soit reconsidéré le risque inondation par l'ensemble des décideurs pour la commune de FONTAINE SUR AY.

En remarque secondaire : Il a été observé durant l'enquête publique qu'existaient en amont du village (le long du vallon de la Germaine) des bassins de rétention ou/et de décantation inopérants. Toutefois le porteur de projet dans son mémoire en réponse du PV de synthèse contredit cette observation, ces bassins sont bien opérationnels.

Le commissaire enquêteur demande que la fonctionnalité de ces aménagements soit contrôlée.

### **4- La Zone Agricole tampon aux abords du village - At :**

Le commissaire enquêteur note que la création de la zone agricole tampon (At) de 24ha est une décision pertinente, les élus justifient ce choix afin de :

- Protéger le patrimoine bâti et son intérêt architectural certain (église, pigeonnier, pont de pierre, ...)

- Préserver la qualité paysagère du village et limiter les conflits d'usage entre les activités agricoles et les riverains ;
- Maintien de la compacité urbaine et le mitage ;
- Définir au nord et à l'est du village une zone inconstructible y compris pour les constructions à vocation agricole et viticole.

Les élus sont conscients que cette zone At va générer des contraintes, voire des hostilités du monde agricole et viticole. Le commissaire enquêteur a tout au long de l'enquête publique reçu des observations et des réprobations vis-à-vis de cette zone (At). La chambre d'agriculture de la Marne, le SGV et la FNSEA sont totalement opposés à cette création.

C'est pourquoi, le commissaire enquêteur demande que soit intégrée au PLU une nouvelle zone d'aménagement économique (dans le cadre d'une AOP) proche du village, de la RD9 et des voiries existantes ainsi que des réseaux publics.

Cette compensation est nécessaire, voire indispensable pour rendre acceptable la future zone agricole tampon (At) par les agriculteurs, les viticulteurs et les forestiers.

En remarque secondaire : Le commissaire enquêteur note que la zone d'aménagement économique pourrait aussi répondre aux viticulteurs implantés en centre bourg (UA) sans possibilité d'extension ou contraints par le classement de leurs parcelles en zone naturelle (N-Nzh-Ubzh).



**Zone d'aménagement économique potentielle.**

### **5- Le cadre de vie :**

La commune doit être plus volontariste pour dynamiser et promouvoir les nouveaux besoins des habitants et les nouvelles mobilités comme :

- La mise en œuvre de liaisons douces du type : des pistes cyclables, des voies piétonnes, une liaison sécurisée entre Fontaine sur Ay et la gare d'Avenay Val d'Or ;
- La réalisation d'équipements favorisant les nouveaux modes de transport comme : des parkings relais pour le covoiturage, des bornes de recharge pour les véhicules électriques, ... ;
- Le développement des transports collectifs dans le cadre de la Communauté de Communes par exemple ;
- Un plan d'embellissement de la commune et des abords du vignoble ;
- La lutte contre les nuisances sonores en particulier celles provenant de la RD9 ;
- La protection des riverains des zones d'épandage de produits phytosanitaires (consécutif à l'arrêté ministériel du 4 mai 2017) détermine une distance entre trois et vingt mètres, selon le type de culture, le matériel agricole et les produits utilisés. La protection des riverains n'est pas clairement traitée dans le projet présenté. Le commissaire enquêteur estime qu'il y a lieu d'établir des règles claires et concertées relatives à cette problématique ;
- Un plan de réduction de la production et de la valorisation des déchets (recycler-réemploi-source d'énergie) dans le cadre de la Communauté de Communes ;

### **6- La protection de l'environnement, de la biodiversité et la valorisation des milieux naturels :**

Le commissaire enquêteur note que la commune de FONTAINE SUR AY bénéficie d'un caractère paysager de grande qualité et s'inscrit dans l'unité paysagère de la Montagne de Reims.

Le projet du PLU a bien intégré la protection de l'environnement, de la biodiversité et des milieux naturels. Les espaces des bois classés (EBC), les haies protégées, la zone de protection des ripisylves et des ruisseaux ou encore la mise en place des zones humides permettent de conforter la typicité de la commune.

Cependant le projet devrait développer au nord une barrière végétale autour de la commune, en limite de la zone At. Ces plantations seraient des protections naturelles pour les habitants face aux méthodes culturales agressives et permettre de développer les écosystèmes fragiles du milieu et les continuités écologiques.

#### **7- Les équipements et les aménagements de développement :**

##### Economique :

Le commissaire enquêteur note qu'aucune mesure dédiée au développement des commerces et de l'économie rurale, figure dans le projet.

De même, il note qu'aucune disposition concerne les liaisons Internet « très haut débit » favorisant le développement économique des travailleurs indépendants/auto-entrepreneurs, le télétravail, l'activité des artisans, des PME-PMI, des exploitations viticoles et agricoles.

##### Loisirs :

Un court de tennis et un boulodrome sont les seuls équipements collectifs de la commune, le projet ne prévoit pas de créer des équipements en direction des enfants et des jeunes.

#### **8- Les équipements de voiries, sécurité routière :**

Le commissaire enquêteur constate qu'il y a une demande affirmée du monde agricole et viticole pour sécuriser les accès au village depuis la RD9. Le trafic routier de cette liaison entre Reims et Epernay est en augmentation, de ce fait le danger est croissant au droit de la commune.

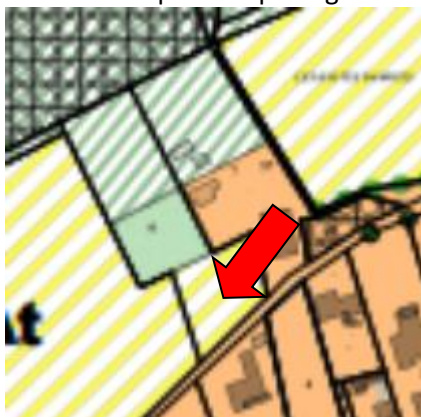
Le commissaire enquêteur demande que des études de sécurisation soient entreprises pour les deux entrées du village de FONTAINE SUR AY.

Le commissaire enquêteur suggère d'aménager « le chemin aux pierres » pour le rendre à la circulation et ainsi permettre l'accès aux parcelles riveraines (cf observation n°9-5).

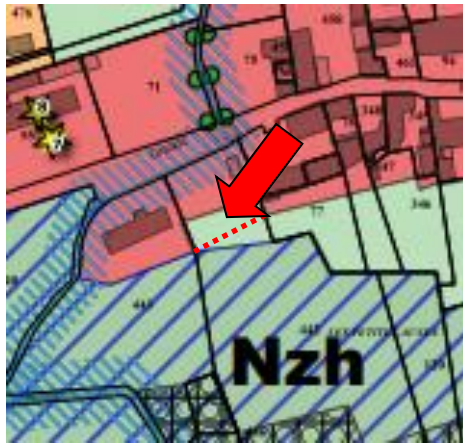
#### **9- Observations particulières :**

Le commissaire enquêteur demande que des études complémentaires permettent de valider ou pas les demandes de reclassement et d'adaptations des cinq cas particuliers précisés ci-dessous :

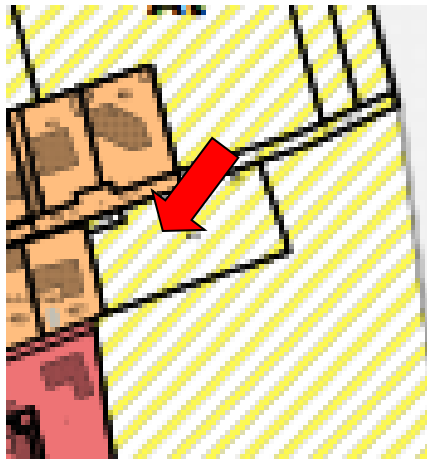
- 9-1 : Parcelle n°6 classée en zone At pour un passage en zone Ub.



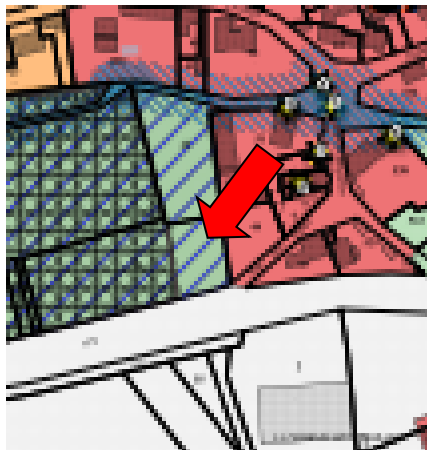
- 9-2 : Parcelle 442, aligner sa limite UA sur les parcelles adjacentes 443 et 440/77



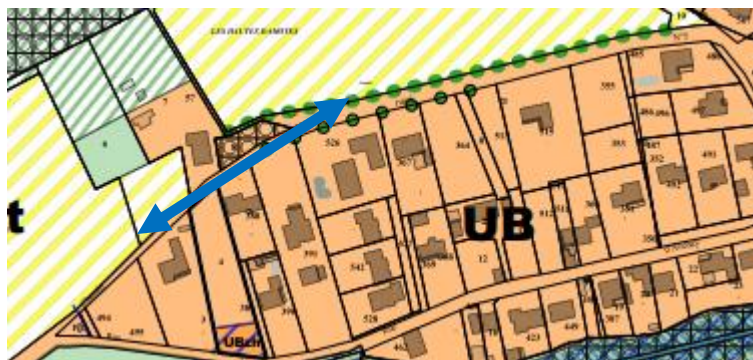
- 9-3 : Parcelle n°438 et 44 classées en zone At pour un passage en zone Ub.



- 9-4 : Parcelles n°42 et 43 classées en zone Nzh pour un passage en zone N et création d'un accès depuis la RD9. :



- 9-5 : Parcelle n°4 (OAP) Accès à la parcelle depuis le chemin « Fontaine aux Pierres » :



Le classement en UBzh et en jardin de la partie basse de la parcelle 4, contraint l'accès à cette parcelle.

Le commissaire enquêteur propose de rendre à la circulation le chemin « Fontaine aux Pierres » dans le cadre des aménagements des voiries de la commune (cf observation n°8).

#### **10- Le règlement :**

Le commissaire enquêteur observe que les contraintes liées à la zone At (inconstructibilité de la zone At) soulèvent des protestations du monde agricole et viticole.

Le commissaire enquêteur demande que le règlement de la zone UA permette de construire en limite séparative.

#### **11- Les indicateurs de suivi du PLU :**

Il serait souhaitable de mettre en perspective les enjeux du PLU avec des indicateurs de suivi clairs et chiffrés.

A chaque enjeu défini par la commune doit correspondre un indicateur complété par éventuellement des sous-indicateurs.

La fonction de ces indicateurs est de montrer les changements obtenus ou les progrès accomplis lors de la mise en œuvre du PLU, voire de corriger, d'assouplir ou de renforcer les règlements spécifiques au fil du temps.

Toutefois, le Commissaire Enquêteur note que le porteur de projet dans son mémoire en réponse au PV de synthèse a pris en compte cette recommandation qui devra être intégrée au projet finalisé du PLU.

Fait à Reims, le 10 novembre 2023.

Le Commissaire Enquêteur.

Rémy COUCHON.

# **CHAPITRE 3 – PIECES ANNEXES.**

- Le registre d'Enquête Publique de la commune de Fontaine sur Ay.
- Les courriers et E-mails reçus en cours d'enquête publique.
  - C4 courrier COURTEHOUX D.pdf
  - C5-C6-C10 courriers FAGLIN F-LUTUN A ass Fontaine en ébu-LUTUN A ass APAF.pdf
  - C7- GODIN C Gaec du batrau.pdf
  - C8- GODIN Elise.pdf
  - C9- GODIN vincent-AF.pdf
  - PPA-Courrier FDSEA Richard C.pdf
  - PPA- Courrier SGC PLU Fontaine sur Ay.pdf
  - Registre d'enquête publique V1.pdf
- Le PV de synthèse.
- Le mémoire en réponse du PV de synthèse et annexes.

**FIN du DOCUMENT**