

**COMMUNE DE FONTOY-57650**

**P.L.U.**

**PLAN LOCAL d'URBANISME de FONTOY**

**7-PROJET d' AMENAGEMENT  
et de  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**DATE DE REFERENCE :  
05 septembre 2007**

*X AEQUO*  
*Atelier d'architecture et d'urbanisme*

**François LOMBARDI**

**architecte DPLG**

**1, avenue Foch**

**57000-METZ**

**tel/fax : 03 87 74 43 43**

**Email : lombardi.francois@wanadoo.fr**

La commune de Fontoy oeuvre actuellement pour la révision de son Plan Local d'Urbanisme (en remplacement du POS existant - Plan d'occupation des sols).

Dans le cadre des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, principalement modifié par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, la communauté territoriale de Fontoy se doit d'associer la population aux études.

L'article 300-2 du Code de l'Urbanisme fixe les conditions administratives de cette concertation avec les habitants.

Cette exposition s'est déroulée dans le cadre de la concertation à mener préalablement à l'élaboration définitive du PLU conformément à la loi SRU.

A cette occasion, différentes "planches" ont été proposées au public avec pour objectif:

- informer sur les nouveaux documents de planification proposés par la loi SRU
- transmettre un diagnostic général de la commune
- définir un plan d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) avec mise en exergue des enjeux communaux et indication des intentions de la commune en matière d'urbanisme.

Cette exposition a semble-t-il permis à chacun, de participer à l'élaboration de ces documents d'urbanisme pour le PLU, avec une mise à disposition de l'information nécessaire, en apportant idées, réflexions ou propositions...

Pour participer, plusieurs éventualités ont été utilisées:

- venir consulter les quatre panneaux mis à disposition du public en mairie
- s'exprimer dans un cahier qui a été mis à disposition en mairie
- écrire à Monsieur le Maire
- demander à rencontrer Monsieur le Maire
- participer à **la réunion publique** qui s'est déroulée le **mercredi 15 juin 2005**

Pour permettre l'expression officielle de cette participation de la population, un bilan de la concertation a été établi et présenté en **conseil municipal** le 28 février 2006

A la suite le **dossier PLU** a été arrêté par le conseil municipal le 20 juin 2007, puis sera mis à l'enquête publique avant d'être approuvé ultérieurement par le même conseil municipal.

## LES ASPECTS JURIDIQUES ET LEGISLATIFS

### Loi SRU et loi UH

Conformément au décret n°2001-260 du 27 Mars 2001, qui modifie le Code de l'Urbanisme, fixe le contenu du PLU, le dispositif de la **loi SRU** du 13 décembre 2000 est entré en vigueur le 1 avril 2001. A compter de cette date, le PLU se substitue au POS.

**La loi U et H** n°2003-590 du 3 juillet 2003 a complété le dispositif d'ensemble (limitation de l'ouverture à l'urbanisation en particulier).

Le nouveau dispositif législatif vise à mettre en place de nouveaux outils pour une plus grande maîtrise du développement urbain et un meilleur équilibre social à l'intérieur des villes et des quartiers.

Trois principes fondamentaux sont mis en exergue:

- solidarité et partage pour garantir la mixité urbaine et sociale
- développement durable et qualité de vie
- démocratie et décentralisation

Avec le concours de deux outils de planification: le **SCOT** et le **PLU**

En période de constitution ou l'élaboration du SCOT, ce sont les **DTA** qui doivent être prises en considération (c'est le cas pour Fontoy).

Le législateur a défini le contenu du PLU:

- a. prise en compte des avis de l'état (PAC)
- b. PADD: nouveau concept proposé par la loi SRU et objet du présent dossier
- c. concertation et débat au sein du conseil municipal
- d. dispositions graphiques et règlement écrit
- e. avis aux personnes publiques associées

Dans ce contexte législatif, le PLU fournit aux communes et aux élus, un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement à engager, il définit le droit des sols et s'impose comme plan de développement.

A ce titre, le PADD exprime et définit le projet d'urbanisme de la commune.

Au-delà de la complexité des textes, en réponse aux défis provoqués par notre civilisation urbaine, le PLU peut autoriser une approche différente de l'aménagement de l'espace par l'expression claire des projets et la mise en place d'une concertation citoyenne et participative.

Le PADD est conçu comme un nouveau document à caractère prescriptif: il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD est établi en réponse aux différents enjeux et se présente sous la forme d'une illustration de format A4 (réduction d'un plan au 1/5000), assorti d'une légende qui propose les actions à mettre en oeuvre (les projets, les règlements, et les actions publiques d'aménagement...).

Il indique les orientations urbaines et spatiales initiées par la Commission d'Urbanisme et exprimées selon les différents enjeux répertoriés dans le PADD.

Il formule la liste des actions à entreprendre ou à mettre en oeuvre organisée autour de plusieurs grands thèmes (définis par la loi SRU):

- préservation et développement du centre ancien de la commune
- réhabilitation des cités
- aménagement des rues, sentiers et espaces publics
- maintien des activités commerciales
- aménagement des entrées de la commune
- mise en valeur du paysage et de l'environnement

## Objectifs du PADD

Il propose de mettre en place des dispositions d'urbanisme pour lutter contre:

- l'étalement urbain
- l'usage croissant de la voiture
- la ville divisée (ségrégation...)
- la ségrégation urbaine

en proposant de **nouveaux principes** pour:

- a- assurer un équilibre des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat
- b- assurer un équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels
- c- proposer une utilisation économe de l'espace
- d- maîtriser les besoins en déplacement avec la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, du sol et du sous-sol ainsi que la prévention des risques naturels et technologiques
- e- valoriser la richesse du sous-sol
- f- développer les énergies nouvelles

**ENJEU n°1:****Protection des biens et des personnes**

*Un plan de protection des risques miniers s'applique sur la commune et détermine d'une manière forte le développement urbain et économique. Les contraintes résultantes touchent une part importante (environ 60%) du territoire communal. Un risque "inondation" est recensé en bordure de la Fensch et se doit d'être pris en considération. Une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (oléoduc Metz-Pittsburg) traverse la commune et impose des distances de protection.*

**ENJEU n°2:****Valorisation de l'habitat existant**

*Les contraintes qui s'appliquent sur le développement urbain, imposent de promouvoir la valorisation de l'habitat existant en cohérence avec le contexte bâti.*

**ENJEU n°3:****Développer le dynamisme économique**

*Tout en soutenant le commerce et les services de proximité existants, il convient de développer les activités économiques et de proposer des sites ou des possibilités pour l'accueil d'entreprises. Cette stratégie de développement doit s'accompagner des mesures pour l'intégration dans le tissu existant ou à créer et la compatibilité avec le cadre environnemental.*

**ENJEU n°4:****Axes routiers et entrées de ville.**

*Le réseau routier existant (A30, RD 952 et RD 58) porte influence sur le fonctionnement de la commune et induit des problèmes de sécurité et de nuisances (trafic parfois saturant, vitesse excessive, émissions sonores, pollutions atmosphériques...). Il est souhaitable de mener une réflexion afin de définir des objectifs en terme de développement urbain et de qualité de vie et de traiter les entrées de ville. En réponse aux objectifs d'évolution de la commune, de nouvelles liaisons sont envisageables.*

**ENJEU n°5:****Liaisons existantes ou à créer**

*En cohérence avec les actions à mener sur les axes routiers principaux, il est prépondérant de fixer de nouveaux objectifs pour le fonctionnement du cadre urbain: traitement des voies existantes, renforcement des liaisons existantes entre quartiers et création de nouvelles relations intra-muros.*

### **ENJEU n°6:**

#### **Préserver et valoriser le cadre naturel**

*Le cadre naturel de FONTOY se présente sous l'aspect de paysages variés avec d'indéniables qualités. Il s'agit dans ce contexte de développement urbain et économique, d'agir avec respect (ZNIEFF) et mise en valeur du cadre naturel dans son usage quotidien (sentiers, sites et activités de loisirs...).*

### **ENJEU n°7:**

#### **Réussir le POGIN, quartier de FONTOY**

*Réponse aux faibles disponibilités foncières sur la commune et aux expropriations dues aux risques miniers, la commune veut réussir l'aménagement de ce nouveau quartier autant dans son aspect urbanisé que dans son relationnel à créer avec la ville existante.*

*Reloger les expropriés, maintenir les jeunes ou faire venir de jeunes ménages sur la commune de Fontoy en sont des priorités*

### **ENJEU n°8:**

#### **Appliquer le développement durable aux actions communales**

*Promouvoir les économies d'énergie dans les équipements publics (cela doit être incitateur pour les habitants).*

*Proposer l'usage des énergies renouvelables (solaire, géothermie...) et mener réflexion sur ce thème.*

## LES PROJETS COMMUNAUX

Mise en exergue du risque minier avec présentation de la carte des risques miniers établie sur la commune (DRIRE) et prise en compte du PPRM de FONTOY à tous les niveaux d'élaboration du PLAN LOCAL d'URBANISME.

Aménagement des abords de la Fensch avec une étude en cours menée par la communauté d'agglomération du Val de Fensch en réponse au risque inondation recensé.

Actions d'encouragement pour une amélioration de l'habitat existant sur la commune car plus de 60% du territoire communal est bloqué par le RISQUE MINIER et peu de secteurs sont recensés comme constructibles.

Travaux d'embellissement de la commune à poursuivre:

- \* valorisation des murs en pierres
- \* politique dynamique de ravalement des façades
- \* traitement des espaces publics
- \* traitement de l'espace "ancienne gare" avec aménagement de l'accès cimetière.

Maintenir le dynamisme de la zone industrielle de Rond-Bois qui n'est réalisée que partiellement.

Création d'un périmètre de ZAD sur une zone blanche au nord du territoire communal afin de permettre le développement d'activités.

Aménagement des coeurs d'îlots en centre-ville afin de permettre le développement du commerce, de l'animation avec le souci d'améliorer le stationnement.

Projet d'aménagement de l'ancienne ZAC de la Paix (sans contrainte minière) dont la vocation est à re-définir (habitat, loisirs ou activités).

Projets d'aménagement des entrées de ville, rue Jean Burger et rue de Verdun, afin de réguler la vitesse et requalifier ces secteurs.

Aménagement paysager, rue de Longwy qui devrait faire suite aux expropriations et démolitions envisagées.

Traitement de la perception du Pogin à partir de l'autoroute A30.

Projet de réflexion sur la circulation intra-muros avec évocation de mode de transport alternatif.

Projets de nouvelles liaisons entre le Pogin et Fontoy:

- par la voie ferrée via la rue de la Centrale
- liaison routière RD 58 avec voie piétonne et cyclable qui seront traitées d'une manière paysagère
- projet d'une troisième liaison

Projet d'aménagement de la rue de l'école

Prolongement de la ligne de transport collectif jusqu'au nouveau quartier du Pogin.

Travaux d'embellissement sur la commune qui accompagnent la réflexion sur les liaisons existantes ou à créer:

- \* ravalement des façades avec incitation à entreprendre
- \* traitement des espaces publics à poursuivre (rue de la Gare de Lommerange, de l'Eglise et du Moulin...)
- \* fleurissement et plantations pérennes
- \* enfouissement des réseaux et assainissement séparatif
- \* éclairage public

Restauration et revalorisation des anciennes entrées de mines

Protection des vergers conservatoires (plantes locales et arbres régionaux..) et des "pelouses calcaires".

Valorisation du sentier botanique et placette du "monument de la Vierge"

Mise en valeur du parcours de santé et des circuits VTT

Projet de création d'une ceinture de promenade autour de la ville par l'aménagement de sentiers et chemins piétonniers sur les coteaux d'entourage avec renforcement de l'usage du GR5 et projet de création d'un gîte rural

Création d'un plan d'eau au Pogin avec aménagement des abords (bassin de rétention)

Projet d'opération HQE (avec les acteurs institutionnels) avec choix des points qualitatifs.

Qualité environnementale et intégration paysagère comme stratégie d'aménagement du Pogin.

Maintenir le caractère rural que doit proposer le nouveau quartier du Pogin est une option, qui devra être encadrée par des règles, des prescriptions architecturales et urbanistiques avec une harmonisation dans le traitement des façades.

Habitations et logements proposés au Pogin: répondre aux besoins et permettre l'accueil des familles modestes avec des logements regroupés (F4 ou F5...).

Projet de salle polyvalente intercommunale en extérieur de la commune (stationnement et nuisances).

Création d'un espace pour jeunes (activités des adolescents et nouveaux modes de vie...)

Projet d'halte-garderie et de jardins d'enfants.

Bilan thermique sur les équipements (choix énergétiques.)

## **Projet d'urbanisation du POGIN**

Dans le cadre du PADD et plus particulièrement dans l'enjeu n°7 « Réussir le Pogin, quartier de Fontoy », la commune de Fontoy s'est investie dans le projet résolument ambitieux de créer une nouvelle zone de développement urbanisé : un véritable projet engagé dans le développement durable. La commune veut réussir l'aménagement de ce nouveau quartier autant dans son aspect urbanisé que dans son aspect relationnel à créer avec la ville existante.

Confrontée aux problèmes importants d'instabilité du sous-sol engendrés par l'exploitation minière ferrifère, la commune de Fontoy subit une paralysie de son développement urbain. Il est alors apparu vital de pouvoir proposer d'une part, le relogement des familles expropriées et d'autre part, permettre un développement urbanisé pour interrompre l'exode migratoire constaté depuis de nombreuses années.

Le site de Pogin, véritable opportunité foncière, constitue alors pour la commune un double enjeu :

- offrir la possibilité aux habitants victimes des risques miniers d'être relogés
- engager son avenir sur un chemin ouvertement positif, raisonné et durable

Le site Pogin deviendra un véritable quartier, avec son identité forte. Il s'agira d'en faire un agréable lieu de résidence, mais également un lieu de vie, qui puisse être attractif et dynamique de façon permanente et continue.

L'EPF Lorraine et la mairie de Fontoy dans le cadre de ce projet, visent à réaliser une zone urbaine d'exception qui déclinera le développement durable et de nouvelles formes d'habitat.

Ce site se trouve à l'écart du centre ville de Fontoy et présente la particularité d'être un vaste plateau incliné bordé de zones boisées. Cet espace naturel encore aujourd'hui dévolu à l'agriculture, est en effet implanté au cœur d'un paysage de qualité, bordé par un étang au sud-ouest et des zones boisées diversifiées du sud au nord.

Cette situation géographique se pose en rupture par rapport aux territoires traditionnels d'implantation de l'habitat, qui se situaient plus généralement en creux de vallons.

L'isolement initial du secteur « Pogin » constitue aussi, paradoxalement l'une de ses qualités.

Profitant de cette situation qualitative avec la bénéfice de la sphère d'influence des zones d'activités frontalières, ce futur quartier offre aujourd'hui un important potentiel de développement urbain à la commune de Fontoy.

Le site du Pogin constitue une parcelle urbanisable d'environ 20ha, à l'écart du centre ville de Fontoy. A l'appui de l'analyse des potentialités du site, les axes thématiques recherchés pour la mise en place d'un projet environnemental fort sont les suivants :

- gestion des eaux pluviales et eaux usées sur le site
- maîtrise de l'énergie
- implantation des bâtiments
- maîtrise des déchets et des rejets
- problématiques des déplacements/transports/accès

Il sera mis en place un cahier des charges général pour l'urbanisme et l'habitat. Ce dernier volet pourra se trouver décliner selon plusieurs typologies.

Les logements devront respecter les préconisations qui figurent dans le cahier des charges relatif à chaque typologie.

**→ Dispositifs pour l'aménagement et l'urbanisme:**

- Les terrasses
  - Circulation automobile, stationnement, circulation piétonne
  - Gestion des déchets
  - Jardin collectif et jardins communautaires
  - Bandes boisées
  - Gestion des eaux de pluie : noue et récupération des EP
- Le bâti
  - Gabarits et hauteurs
  - Implantation sur la parcelle : maisons entres elles, implantation par rapport au limites de la terrasse
  - Cibles HQE
  - Principes bioclimatiques
  - Système constructif et choix des matériaux
- L'implantation : les bâtiments n'excéderont jamais le niveau R+3, afin de ne pas gréver la vision topologique du site. Toutes les entrées seront côté Nord, et jardins côté Sud. Tout logement doit être traversant.

**→ Les dispositifs pour la construction et l'usage des matériaux :**

- Utilisation des systèmes actifs (serre + biomur, géothermie, double isolation, puit canadien), couplé avec les principes de la bioclimatique, pour présenter un bilan énergétique nul.
- Les toitures terrasses végétalisées pourront être mises en œuvre. Elles permettent de filtrer l'eau afin d'ensuite la collecter pour les besoins ménagers (ex : chasse d'eau des sanitaires, arrosage des jardins, machine à laver). Un double circuit d'eau (potable et non potable) sera réalisé.
- Les logements individuels et individuels groupés adopteront un système constructif mixte : alliance entre une ossature bois pour la majeure partie des maisons et des murs de type « biomur » ou « monomurs ». Ces derniers assurent la stabilité de l'ensemble, mais surtout l'inertie thermique.
- Chaufferie au bois
- Hormis les matériaux structurels, l'ensemble des matériaux utilisés sera nécessairement aux normes « environnement ».

**→ Les cibles HQE visées:**

- 1) Relation harmonieuse avec l'environnement
- 2) Procédés et produits de construction : une attention particulière doit être accordée au cycle des matériaux : suivi des matériaux depuis son process de fabrication jusqu'à sa mise en œuvre et son recyclage potentiel après utilisation.
- 3) Chantiers à faible nuisance : les constructions en « filière sèche » sont encouragées (économie d'eau et d'électricité).
- 4) Gestion d'énergie : optimisation maximum de l'isolation de la maison, apports solaires, géothermie, puit canadien, mur trombe.
- 5) Gestion de l'eau : principe de récupération des eaux de pluie

**→ Gestion des déchets :**

- Un local destiné à récolter les déchets ménagers doit être prévu sur chaque terrasse, à proximité de la voirie principale.
- Un tri devra être effectué par les futurs habitants pour ce qui concerne déchets recyclables (verre, papier et carton, plastique)
- Une benne à compost doit être prévue afin de récupérer l'ensemble des déchets organiques, à proximité des jardins communautaires

