

Commune de : VILLE-SOUS-LA-FERTE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé

à l'arrêté n° 2017/56  
du 24 Novembre 2017

soumettant à enquête publique  
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



GILLES NOEL

Prescription du PLU le 05 Juin 2015

POS approuvé le 21 Décembre 1984 et modifié en 1989, 1994 et 2008

Dossier du PLU réalisé par :

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



# SOMMAIRE

Préambule.....	2
Les objectifs du P.A.D.D.....	4
LE PROJET COMMUNAL .....	5
<b>1 – Préserver la biodiversité .....</b>	<b>6</b>
1.1. Préserver les sites naturels	
1.2. Maintenir les continuités écologiques	
1.3. Préserver les ressources naturelles	
1.4. Prendre en compte les risques et les nuisances	
<b>2 – Redynamiser les entités bâties .....</b>	<b>7</b>
2.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants	
2.2. Favoriser la diversité sociale et la connexion des extensions urbaines	
2.3. Adapter l'offre en équipements et en mobilité	
2.4. Modérer la consommation d'espaces	
<b>3 – Maintenir et développer les activités économiques.....</b>	<b>9</b>
3.1. Prendre en compte la présence de la maison centrale	
3.2. Maintenir les activités industrielles – permettre la requalification des friches industrielles	
3.3. Pérenniser et adapter l'offre commerciale, artisanale et de services	
3.4. Valoriser le potentiel touristique	
3.5. Prendre en compte l'activité agricole et sylvicole	
<b>4 – Valoriser le cadre de vie, le paysage et le patrimoine.....</b>	<b>10</b>
4.1. Préserver le cadre de vie et le paysage	
4.2. Prendre en compte le patrimoine local	

# A/ PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

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

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

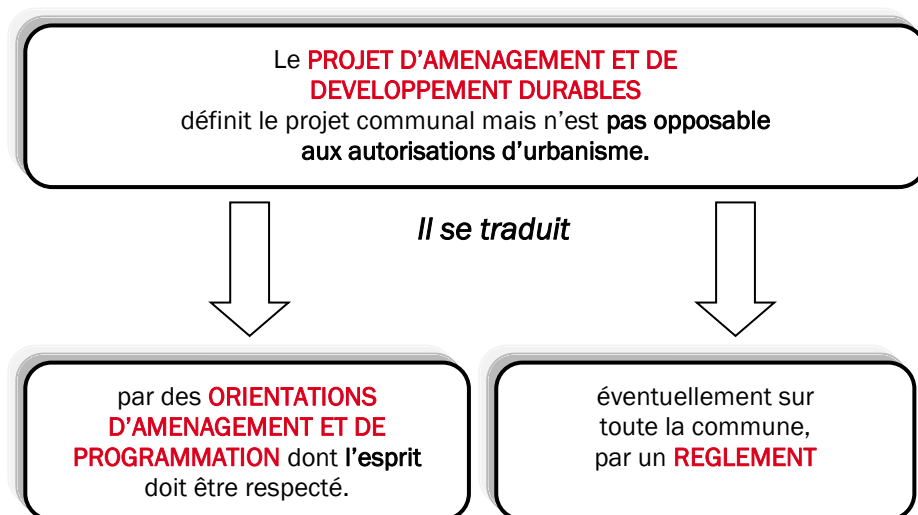
**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

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

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

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

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



## LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

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

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

- 1 – Préserver la biodiversité**
- 2 – Redynamiser les entités bâties**
- 3 – Maintenir et développer les activités économiques**
- 4 – Valoriser le cadre de vie, le paysage et le patrimoine**

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

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

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

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



# LE PROJET COMMUNAL

# 1. PRESERVER LA BIODIVERSITE

## 1.1. Préserver les sites naturels

La commune a une richesse écologique avérée qui fait l'objet de plusieurs sites référencés. Ainsi, il s'agit de protéger et de prendre en compte ces espaces, qu'il s'agisse du site classé de la Fontaine Saint-Bernard, de la zone Natura 2000, des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) ou de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.

L'application de l'arrêté de Protection de Biotope relatif à la Truite Fario est également à prendre à compte.

La commune veillera à gérer les transitions entre l'espace bâti et ces sites naturels, notamment au regard du fait que ces sites concernent parfois les zones déjà bâties.

## 1.2. Maintenir les continuités écologiques

Au-delà des sites naturels référencés, il s'agit d'avoir une réflexion d'ensemble sur les continuités écologiques. En effet, on trouve sur la commune de grands massifs boisés qui constituent des réservoirs de biodiversité. Quelques haies et vergers complètent la trame verte communale.

La présence de la vallée de l'Aube et de ses zones humides, mais également les différents vallons humides et ruisseaux contribuent aux continuités de la trame bleue.

La commune souhaite donc maintenir ces continuités, voire les renforcer lorsque cela est nécessaire et possible.

## 1.3. Préserver les ressources naturelles

Le projet communal vise à préserver les zones humides (dont certaines sont avérées « Loi sur l'eau ») et les cours d'eau (l'Aube, l'Aujon et le ruisseau Saint-Bernard essentiellement) afin de respecter les orientations du SDAGE.

En effet, ces milieux sont écologiquement riches et il convient de préserver ces ressources.

De plus, la présence de captages d'eau potable sur la commune est prise en compte au regard de l'importance de cette ressource.

La commune veillera à protéger cette ressource avec un zonage et un réseau d'assainissement conformes afin d'éviter les rejets de polluants dans les cours d'eau.

Le développement des circulations douces et un développement urbain raisonné favoriseront une réduction des gaz à effet de serre.

La commune est favorable à l'accueil de projets d'énergies renouvelables, si ces derniers s'intègrent dans l'environnement et le cadre paysager local. Elle est favorable à l'accueil d'un nouveau réseau d'énergie de type Biomasse ou d'une autre ressource et aux projets individuels d'utilisation de dispositifs d'énergies renouvelables s'intégrant dans le paysage.

## 1.4. Prendre en compte les risques et les nuisances

Il s'agit de prendre en compte les risques naturels et technologiques auxquels la commune est soumise :

- Risque d'inondation avec l'application du PPR Inondation de l'Aube ;
- Aléa retrait-gonflement des argiles, bien que l'aléa soit nul à faible ;
- Les nuisances sonores et le transport de matières dangereuses au droit de l'A5 et de la voie ferrée.

## 2. REDYNAMISER LES ENTITES BATIES

### 2.1. Permettre l'accueil de nouveaux habitants

Pour rappel :

*En 2013, la population totale est de 1091 habitants.*

*Il y a environ 10 ans la population était de 1328 habitants.*

*Il y a environ 15 ans la population était de 1276 habitants.*

*En 2013, la taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes/foyer.*

La commune émet l'hypothèse que la taille des ménages se maintiendra dans les années à venir.

La commune souhaite revenir à la démographie qu'elle avait il y a 10 ans, soit une population totale d'environ 1330 habitants dans 15 ans (croissance de 1,3%/an).

### 2.2. Favoriser la diversité sociale et la connexion des extensions urbaines

Le nombre de logements vacants augmente progressivement sur la commune. Il s'agit d'essayer de réduire la vacance des logements pour optimiser ce foncier déjà existant.

Afin d'assurer une mixité sociale sur la commune, les nouvelles constructions pourront être en accession à la propriété ou en location. De même, une diversité des tailles de logements est à favoriser pour accueillir des foyers de toutes tailles et de tous âges.

Les extensions urbaines sont privilégiées en épaissement et en continuité des identités bâties existantes afin de pouvoir les connecter aux tissus urbains déjà existants. En effet, il s'agit de favoriser les liens entre les habitants sur l'ensemble de la commune.

### 2.3. Adapter l'offre en équipements et en mobilité

La commune dispose de plusieurs équipements, qui sont répartis sur les différentes entités bâties de la commune. Ainsi, on retrouve la mairie, l'église, la salle polyvalente... dans le bourg, tandis que les établissements scolaires sont répartis à Clairvaux et aux Forges Saint-Bernard.

La présence de la maison centrale est un enjeu important pour la commune. En effet celle-ci est source d'emplois et permet d'accueillir les familles des surveillants pénitentiaires. Toutefois, de plus en plus de surveillants pénitentiaires habitent en dehors de la commune.

Il s'agit pour la commune d'adapter son niveau d'équipements à sa démographie afin d'optimiser ses équipements et de conserver son cadre de vie. Il conviendra également de prendre en compte les besoins de stationnement liés à ces équipements.

La commune est facilement accessible depuis l'A5 et la RD396. Les trois entités bâties de la commune sont connectées uniquement par la RD396. Ainsi cette connexion doit veiller à conserver un caractère « local » pour assurer une connexion à l'échelle communale.

Au sein des entités bâties, on retrouve plusieurs impasses au regard du relief ou de la présence de l'Aube. Il convient de ne pas augmenter les ruptures dans les circulations.

Ainsi la commune souhaite autoriser les impasses uniquement si celles-ci sont techniquement indispensables.



La présence de sentes, de plusieurs chemins ruraux ou forestiers est à conserver pour maintenir le maillage du territoire.

Une meilleure desserte en transports en commun est souhaitée pour faciliter la mobilité des habitants, que ce soit dans leurs déplacements domicile-travail ou pour l'accès aux commerces et services.

La commune souhaite permettre le développement des Nouvelles Technologies d'Information et de Communication pour proposer cet équipement désormais indispensable aux professionnels et aux particuliers.

## **2.4. Modérer la consommation d'espaces**

### Pour rappel :

*La consommation d'espace des dix dernières années pour l'habitat uniquement est de 0,21 ha/an (observations sur site et comparaison de photos aériennes entre 2002 et 2014 – parcelles et voiries incluses).*

*Le POS prévoyait encore la possibilité de consommer 30,5 ha pour de l'habitat et 25,5 ha pour des activités économiques ; soit une moyenne totale de 3,7 ha/an en se projetant pour les 15 ans à venir. La densité de constructions des 10 dernières années était d'environ 10 logements par hectare.*

La commune souhaite modérer la consommation d'espaces par rapport à celle prévue dans le POS, en envisageant une consommation moyenne maximale de 1,3 ha/an pour les 15 années à venir pour répondre à ses besoins en termes d'habitat et d'activités économiques. Ceci permet de concilier développement urbain et économique et préservation des terres agricoles, naturelles ou forestières.

La commune souhaite maintenir sa densité de construction.

## 3. MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 3.1. Prendre en compte la présence de la maison centrale

La commune a la particularité d'avoir à Clairvaux une maison centrale. Cet équipement est géré par le Ministère de la Justice. La commune souhaite permettre le maintien et la pérennité de cet établissement qui est générateur d'emplois sur la commune.

Il s'agit de prendre en compte l'emprise de la maison centrale ainsi que les contraintes liées et nécessaires à ce type d'établissement.

### 3.2. Maintenir les activités industrielles – permettre la requalification des friches industrielles

La commune a compté plusieurs activités industrielles sur la commune, notamment avec la présence des Forges. Désormais, ces activités sont en déclin ou ont disparu sur la commune comme à l'échelle nationale. Toutefois, elle espère le maintien, voire le développement des activités industrielles sur son territoire. En effet, la commune est facilement accessible par l'A5 et propose une vitrine économique depuis la RD396.

La commune souhaite permettre la requalification des friches industrielles pour valoriser ce foncier déjà bâti. Elle envisage de pouvoir proposer de nouvelles zones d'activités économiques, en continuité de celles déjà existantes pour accueillir de nouvelles entreprises qui ne pourraient pas s'installer sur les sites en friche.

### 3.3. Pérenniser et adapter l'offre commerciale, artisanale et de services

Plusieurs commerces, artisans ou activités de service sont présents sur la commune. Il s'agit de pérenniser ces activités en leur permettant de s'étendre lorsque cela est possible.

La commune souhaite que ces zones urbaines soient mixtes pour permettre l'installation de nouvelles activités économiques qui seraient compatibles avec la zone urbanisée.

### 3.4. Valoriser le potentiel touristique

La présence du site remarquable de l'Abbaye de Clairvaux est un atout touristique majeur sur la commune. Celui-ci amène de nombreux touristes. Toutefois, l'offre en hébergement et en restauration reste insuffisante sur la commune. Il s'agit de pouvoir permettre son développement et de valoriser le potentiel touristique en permettant l'évolution et l'amélioration de l'offre touristique.

D'autre part, le cadre environnemental est propice au tourisme vert qui tend à se développer. En effet, la présence de plusieurs chemins de Grande Randonnée, les massifs boisés, la vallée de l'Aube attirent des promeneurs et pêcheurs sur la commune. Ce type de tourisme est également encouragé.

La commune envisage de développer un musée du mètre en bois ancien, spécificité communale.

### 3.5. Prendre en compte l'activité agricole et sylvicole

Bien qu'il n'y ait plus de siège d'exploitation sur la commune, l'activité agricole est encore présente ; des terres sont cultivées ou en pâtures au pied des massifs boisés et dans la vallée. Il s'agit de prendre en compte le potentiel agronomique de ces terres et de modérer leur consommation et de permettre la construction de bâtiments agricoles et viticoles sur le territoire. En effet, il s'agit de favoriser le renouveau viticole qui confère à la commune son appartenance à l'aire de l'élaboration du Champagne. De nombreux hectares sont boisés, dont la majorité est gérée par l'ONF. Il existe deux maisons forestières sur la commune. Il s'agit de permettre le maintien et l'adaptation de l'activité sylvicole prépondérante sur le territoire.

## **4. VALORISER LE CADRE DE VIE, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE**

### **4.1. Préserver le cadre de vie et le paysage**

L'accessibilité aisée de la commune et sa dimension font de Ville-sous-la-Ferté un bourg alliant un cadre paysager marqué par les massifs boisés et la vallée de l'Aube à des espaces bâtis proposant des activités, services et équipements nécessaires aux habitants.

Il s'agit de préserver cet équilibre, pour revaloriser l'attractivité de la commune.

L'organisation du bâti et la topographie permettent différentes vues sur et depuis les entités bâties. Il convient de prendre en compte ces vues afin d'intégrer les constructions dans le paysage et de préserver la logique historique d'implantation, en retrait de la zone inondable.

La commune souhaite créer des connexions en s'appuyant sur le lien qu'est la RD396.

### **4.2. Prendre en compte le patrimoine local**

Au-delà du site remarquable de l'Abbaye, la commune dispose d'un patrimoine local. Il s'agit d'éléments liés à la présence de l'eau tel que les lavoirs, moulins, ouvrages hydrauliques... ou aux différents chemins avec les croix et calvaires ou du patrimoine industriel (notamment les anciennes forges).

La commune souhaite identifier ces éléments pour les préserver, puisqu'ils font partie de l'histoire locale et participent à l'identité de la commune.