

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 14 Décembre 2017  
approuvant  
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



POS approuvé le 21 septembre 1983 et modifié le 7 juin 2011

Prescription du PLU le 05 juin 2012

Diffusion du dossier de PLU suite délai contrôle de la légalité

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

<b>A/ Préambule.....</b>	<b>1</b>
<b>B/ Les objectifs du P.A.D.D.....</b>	<b>4</b>
<b>LE PROJET COMMUNAL .....</b>	<b>5</b>
<b>1. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....</b>	<b>5</b>
1.1 Préserver les espaces naturels sensibles :.....	5
1.2 Préserver des ressources naturelles :.....	6
1.3 Prendre en compte les risques :.....	6
<b>2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE .....</b>	<b>7</b>
2.1 Poursuivre la croissance démographique pour les 10 à 15 ans à venir :.....	7
2.2 Prendre en compte les équipements publics à prévoir et/ou à développer sur le territoire :.....	7
2.3 Définir les objectifs en termes d'attractivité économique (agriculture, commerces, artisanat, industrie, tourisme, loisirs...) : .....	7
2.4 Diversifier les modes de déplacement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre :.....	8
2.5 Prendre en compte les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication :.....	8
<b>3. PRIVILEGIER UNE URBANISATION EN COHERENCE AVEC LE BATI EXISTANT .....</b>	<b>9</b>
3.1 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :.....	9
3.2 Réfléchir à une connexion entre les tissus urbains :.....	9
3.3 Diversifier le tissu urbain :.....	9
3.4 Prendre en compte le cadre de vie :.....	10
3.5 Prendre en compte les besoins de mobilité et de stationnement :.....	10
<b>4. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER .....</b>	<b>11</b>
4.1 Prendre en compte les caractéristiques du paysage local : .....	11
4.2 Sauvegarder les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable :.....	11

# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan d'occupation des sols (P.O.S) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). 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.

Le PADD doit également tenir compte des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

## **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.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

##### Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

#### 5 / Conclusion :

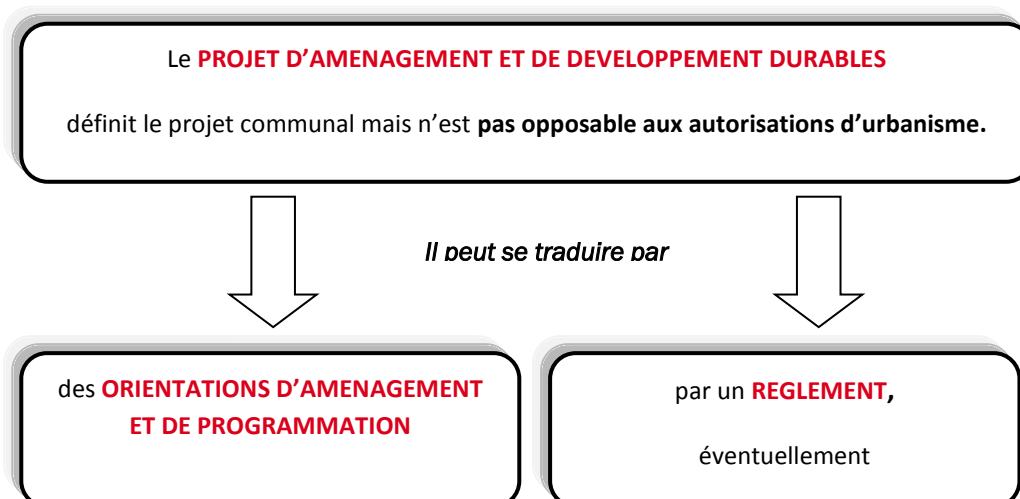
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

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

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



## **B/ 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. Prendre en compte les enjeux environnementaux**
- 2. Accompagner le développement urbain et économique**
- 3. Privilégier une urbanisation en cohérence avec le bâti existant**
- 4. Valoriser le cadre de vie et le patrimoine bâti et paysager**

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. PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 1.1 Préserver les espaces naturels sensibles :

#### Protéger les espaces naturels sensibles et la trame verte et bleue

Il s'agit ici de protéger les zones présentant un intérêt écologique particulier, qui occupent globalement les bords de la Seine et les abords des gravières. Ces zones présentent un intérêt particulier de par l'abondance de milieux humides, milieux en forte régression depuis de nombreuses années, qui constituent des habitats favorables à la flore et la faune aquatique.

La commune abrite notamment :

- ZNIEFF I, n°210009503 : Marais et gravières de la Reculée et des Ballastière et au sud de Clérey ;
- ZNIEFF I, n°210008916 : Près du Ru Morin à Clérey ;
- Zone RAMSAR (Zone humide majeure), n°FR7200004 : Étangs de la Champagne humide.

Il s'agit ainsi de protéger la trame verte et bleue présente sur le territoire.

La protection de ces espaces passe par :

- **La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La protection de ces zones passe surtout par la conservation des espaces naturels remarquables. La prise en compte des zones humides permet de répondre aux objectifs du SDAGE, et à la préservation de la trame bleue.

Il s'agit aussi de prendre en compte les différents boisements et haies qui composent la trame verte, ainsi que les espaces agricoles ouverts cultivés ou en prairie comme des éléments constituant la diversité environnementale.



*Espace boisé*

- **La maîtrise de l'urbanisation aux abords des corridors écologiques**

Il s'agit de veiller à ne pas fragmenter davantage le territoire, en concentrant l'urbanisation aux abords des zones construites et ne pas créer de barrières perturbant la connexion entre les différents réservoirs de biodiversité, lesquels sont reliés par les corridors écologiques.

- **Le maintien des jardins et vergers au sein du tissu bâti**

Ces parcelles constituent des respirations permettant une transition douce des espaces naturels vers les zones urbanisées. Elles peuvent servir de refuge pour la petite faune, des axes de déplacements locaux.

Ainsi les élus souhaitent préserver ces parcelles en limitant les constructions dans ces espaces pour concilier les vergers/jardins et l'urbanisation.

## 1.2 Préserver des ressources naturelles :

### Protéger les ressources

La préservation des ressources naturelles passe par la protection des espaces boisés et des haies bocagères, mais aussi par l'identification d'éléments paysagers tels que les étendues d'eau et les fossés.

La préservation de la qualité de l'eau sera maintenue par une bonne gestion de l'écoulement des eaux pluviales selon les recommandations du SDAGE.

### Anticiper le devenir des carrières

Les carrières présentes sur le territoire constituent des ressources naturelles bénéfiques au développement de la commune.



Installation au sein des carrières

La commune souhaite permettre la poursuite des exploitations de carrière d'ores et déjà autorisées, mais veut réfléchir à la requalification de ces espaces à la fin de leur exploitation. Il existe, entre autres, une butte artificielle qui fait obstacle à l'écoulement des eaux, qu'il serait souhaitable de retirer.

## 1.3 Prendre en compte les risques :

La commune de Clérey est soumise à un risque d'inondation défini par le PPRI et réévalué par l'étude Seine-Hydratec. Il convient d'avoir une réflexion sur les nouvelles zones qui s'ouvriront à l'urbanisation, en prenant en compte les risques d'inondation mais aussi de retrait et de gonflement des argiles.

L'urbanisation devra tenir compte des contraintes sonores liées à la présence de la RD671 dans le développement de l'urbanisation.

## 2. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

### 2.1 Poursuivre la croissance démographique pour les 10 à 15 ans à venir :

En 2015, la commune compte 1129 habitants avec une moyenne de 2,5 personnes par foyer.

Le souhait de la commune est de ne pas voir sa population croître de manière exponentielle. La commune souhaite une croissance démographique au fil de l'eau et envisage un léger desserrement des ménages.

### 2.2 Prendre en compte les équipements publics à prévoir et/ou à développer sur le territoire :

La commune dispose d'équipements publics calibrés pour sa population actuelle. Il convient de maintenir ce niveau de services, voire de le renforcer en fonction des populations nouvelles potentielles. Le renforcement des équipements pourrait se traduire, entre autres, par une extension de l'école et de sa cantine. La commune a également pour projets d'étendre sa salle des fêtes, de construire des vestiaires sur le terrain de sport, de créer une aire de jeux, de requalifier la Place de l'Eglise...



Ecole

### 2.3 Définir les objectifs en termes d'attractivité économique (agriculture, commerces, artisanat, industrie, tourisme, loisirs...) :

#### Développer le tourisme

Clérey dispose d'un potentiel touristique lié à la présence d'un camping et de ses activités de loisirs nautiques, mais aussi de chambres d'hôtes, de restaurants... L'offre touristique pourrait être encouragée et confortée par des initiatives privées (développement d'activités de loisirs, de commerces) mais aussi publiques : mise en place d'un sentier de randonnée pour découvrir le patrimoine local.

La commune souhaite donc profiter des atouts de son territoire pour développer son potentiel touristique.

#### Maintenir l'agriculture

La commune souhaite pérenniser l'activité agricole en maintenant les terres agricoles exploitables et en préservant les exploitations existantes et en leur permettant de se diversifier.

Les déplacements agricoles doivent être pris en compte et facilités.

Il s'agit également de prendre en compte les périmètres sanitaires liés à l'élevage, qui s'appliquent sur le territoire et de permettre la diversification de la nature des activités des exploitants.

## Consolider l'activité artisanale et commerciale

La commune dispose d'une offre commerciale et artisanale située dans les différentes entités bâties.

La commune souhaite trouver un équilibre en permettant de développer ces activités dans le bourg mais aussi profiter de l'effet vitrine de la RD671 et installer des commerces sur ce secteur.

### 2.4 Diversifier les modes de déplacement pour réduire les émissions de gaz à effet de serre :

Le réseau routier de Clérey est suffisant et le maillage permet de circuler aisément à l'intérieur de la commune mais aussi vers les communes voisines. Ce maillage routier pourrait être complété par des cheminements doux afin de renforcer les circulations piétonnes et cyclistes, particulièrement entre les deux principales entités urbaines existantes.

Le maintien et le développement des circulations douces et un développement urbain raisonné favorisent une réduction des émissions de gaz à effet de serre.



*Croisement de routes départementales*

La proximité de l'agglomération troyenne est un atout pour le territoire, mais elle influence les déplacements routiers.

La bonne situation de Clérey par rapport à la RD671 pourrait permettre le développement du covoiturage, d'autant qu'une majeure partie des actifs ayant un emploi sur la commune travaille en dehors de celle-ci. De plus, Clérey se trouve aussi sur un axe emprunté par de nombreux actifs venant de la région de Bar-Sur-Seine pour se rendre sur l'agglomération troyenne.

La commune envisage la création d'une aire de covoiturage. Celle-ci pourrait se situer en bordure de la RD671.

### 2.5 Prendre en compte les Nouvelles Technologies d'Information et de Communication :

Les habitants de Clérey peuvent avoir accès à Internet et à la télévision par l'ADSL. On observe toutefois une disparité sur le territoire, les réseaux de communication pourraient donc être renforcés et généralisés sur tout le territoire communal. Un opérateur vient d'ailleurs de faire un dégroupage dans un périmètre de 700 mètres autour de la mairie de Clérey.

### 3. PRIVILEGIER UNE URBANISATION EN COHERENCE AVEC LE BATI EXISTANT

#### 3.1 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

L'artificialisation des sols liée à l'urbanisation résidentielle à Clérey (pour les opérations de lotissement uniquement), entre 2000 et 2015, a été en moyenne de 0,76 ha/an.

Si ce chiffre est en deçà de la moyenne départementale, la commune veillera toutefois à modérer l'artificialisation des sols, en ne dépassant pas une consommation moyenne d'espaces de 0,70 ha/an pendant 15 ans.

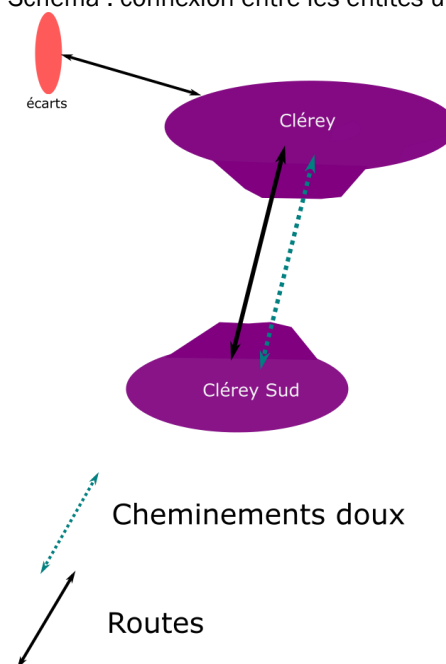
La commune souhaite réduire la vacance des logements pour optimiser le parc existant et limiter la consommation d'espaces.

Dans un premier temps, la commune souhaite pouvoir accueillir de nouvelles constructions sur les quelques parcelles encore constructibles en dents creuses (une dent creuse étant une parcelle non construite située entre deux parcelles bâties). Puis dans un second temps, la commune ouvrira de nouvelles zones à l'urbanisation, en continuité ou en épaissement du tissu urbain existant.

#### 3.2 Réfléchir à une connexion entre les tissus urbains :

La commune souhaite créer une unité entre Clérey et Clérey Sud, deux entités spatialement distinctes actuellement. Cette liaison peut se traduire par exemple par une liaison douce reliant les deux entités.

Schéma : connexion entre les entités urbaines



#### 3.3 Diversifier le tissu urbain :

##### Un maintien du niveau de services

La commune souhaite maintenir ses équipements existants, voire de les développer en fonction de son essor démographique.

Les projets seront développés autour de ceux qui existent déjà.

## Offrir un parcours résidentiel

La commune souhaite offrir à ses habitants la possibilité d'avoir un parcours résidentiel sur son territoire. Cela passe par la création de logements locatifs, d'une diversification de la taille des logements, adaptés aux différents types de ménages, dans un objectif de mixité sociale.

La commune encouragera la construction de bâtiments économes en énergies et l'installation d'équipements producteurs d'énergies renouvelables.

### 3.4 Prendre en compte le cadre de vie :

Il s'agit d'envisager un développement raisonné visant à préserver le cadre de vie et l'attractivité de Clérey.

Afin de préserver les caractéristiques de la commune les aménagements publics respecteront l'identité du territoire, notamment la qualité bâtie.

### 3.5 Prendre en compte les besoins de mobilité et de stationnement :

#### Améliorer le stationnement existant

L'offre de stationnement est suffisante et cohérente. Il existe actuellement un parking d'une cinquantaine d'emplacements à proximité de l'école et de l'église, ainsi qu'une vingtaine d'emplacements sur la voirie le long de la D49. Il convient de maintenir ces équipements mais d'apporter un caractère qualitatif d'un point de vue paysager aux espaces existants.

La commune souhaite réaménager la place de l'église, afin qu'elle puisse également accueillir des manifestations comme la fête foraine.



Aire de stationnement  
devant l'église

#### Favoriser les mobilités

Il s'agit de favoriser les liaisons douces qui pourraient être faites entre les équipements présents sur le territoire (terrain de sport, mairie, relais assistantes maternelles...).

Trois circuits de promenades sont aujourd'hui envisagés notamment pour découvrir le patrimoine local.

#### Soigner les entrées de ville

Le paysage des entrées de ville représente la première image de Clérey. Son traitement doit pouvoir permettre d'identifier clairement l'entrée du village. Au-delà de l'aspect sécuritaire, et de la réduction de la vitesse, l'entrée de village marque souvent une partie de l'identité de la commune.

La RD 671 est une voie routière classée à grande circulation en vertu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Ainsi les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent à la commune de Clérey. Ces articles visent à lutter contre les désordres urbains le long des voies routières, notamment dans les entrées de ville.

La commune souhaite requalifier la RD671. Il s'agirait ainsi de sécuriser ses abords en lui apportant des aménagements qui rendraient cet axe passant plus qualitatif.

## 4. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

### 4.1 Prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

#### Préserver les paysages

Le paysage communal se distingue par différentes entités : d'une part, ses vastes étendues agricoles, au nord, d'autre part, ses gravières et la Seine et sa ripisylve.

Il convient de préserver ces paysages, véritables atouts pour le développement de la commune, tant d'un point de vue économique qu'écologique.

#### Mettre en avant les particularités locales

La commune dispose d'un patrimoine bâti à valoriser : Cheminées rondes, pigeonniers ou encore demeures de caractère.

La valorisation de ce bâti peut émerger de l'initiative privée, mais aussi de la volonté de la commune avec la mise en place d'un sentier de valorisation du patrimoine.



Cheminée ronde  
dans le bourg

### 4.2 Sauvegarder les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable :

#### Bâtir en s'appuyant sur l'existant

L'espace bâti est un mélange de constructions anciennes d'habitations, de corps de fermes intégrés au bourg, de constructions d'après-guerre et de constructions plus contemporaines dans des lotissements périphériques.

Le paysage local est aussi marqué par le traitement des abords des constructions et de la voirie. Selon les voiries, l'ambiance ressentie est plus ou moins urbaine selon les revêtements choisis, l'emprise de la chaussée, la présence ou non de trottoir et de clôtures...

#### Gérer les franges

Le paysage local passe également par une gestion adaptée des aménagements des espaces publics, et notamment par le traitement des transitions et lisières avec l'espace privé.



Frange végétale entre une habitation  
et une parcelle cultivée