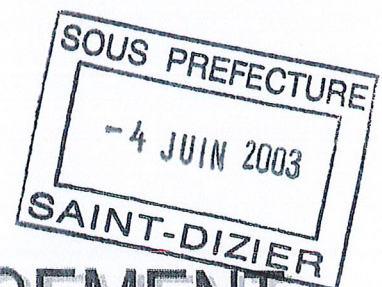


D E P A R T E M E N T D E
H A U T E - M A R N E

Commune de BETTANCOURT-LA-FERREE

Elaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME



3. PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Document conforme à celui annexé à la
délibération du Conseil Municipal en
date du 22 MAI 2003
APPROUVANT le projet de P.L.U.

A BETTANCOURT-LA-FERREE
Le

27 MAI 2003

Le Maire



L'ATELIER DES
TERRITOIRES

aménagement-environnement-urbanisme
1, rue Marie-Anne de Bovet
B.P. 30104 - 57004 METZ cedex 1
Tél: 03.87.63.02.00 Fax: 03.87.63.15.20
e mail : atelier.territoires@wanadoo.fr

Mai 2003

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (rappel de la loi)

Le P.A.D.D. est un document intégré dans les plans locaux d'urbanisme suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. L'article R. 123-3 du décret n°2001-260 du 27 mars 2001 le définit de la manière suivante :

« Art. *R. 123-3. – Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 100 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

« Dans ce cadre, il peut préciser :

« 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartier, les développer ou en créer de nouveaux ;

« 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;

« 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;

« 4° Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;

« 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;

« 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».

RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT CONDUIT LA COMMUNE À ÉLABORER LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Bettancourt-la-Ferrée n'était pas, à l'origine, dotée d'un document d'urbanisme communal applicable, c'est pourquoi le Conseil Municipal a décidé, par une délibération du 9 décembre 1999, l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 est intervenue par la suite en cours de procédure, avant arrêt du projet de Plan d'Occupation des Sols, obligeant ainsi la commune à passer en élaboration de Plan Local d'Urbanisme.

Par une deuxième délibération du 16 mai 2001, la municipalité prend acte du passage de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et définit les modalités de concertation de la population.

Les objectifs de l'élaboration sont :

- Contribuer à l'effort de développement et de diversification du tissu économique de l'agglomération bragarde par l'accueil d'une partie du projet de zone de référence,
- Inverser la tendance démographique actuelle par l'arrivée de population nouvelle et favoriser le rajeunissement du profil de la population,
- Favoriser une plus grande diversité de l'habitat par le développement de produits locatifs (social et privé),
- Préserver l'architecture urbaine,
- Permettre un développement de l'urbanisation par la définition de zones d'urbanisation future,
- Intervenir dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain,
- Requalifier les espaces publics,
- Préserver les grandes composantes naturelles et paysagères de la commune : espace agricole, bois, vallon de l'Ornel,
- Prendre en compte les zones de débordement de l'Ornel.

CONSTAT DE LA SITUATION DE BETTANCOURT-LA-FERREE

STRUCTURE URBAINE

La structure urbaine de Bettancourt est constituée d'importantes zones résidentielles qui se sont développées en périphérie du noyau ancien, du quartier du Vert-Bois et le long de la RN 35. Elles ont été édifiées au gré des opportunités foncières et des besoins d'extension et souffrent de l'absence d'une véritable structuration de l'espace, d'une absence de hiérarchisation des espaces publics et des voiries.

LOGEMENTS

La commune se caractérise par une large prédominance des logements individuels pavillonnaires en accession à la propriété. Bettancourt possède ainsi un parc locatif très peu développé. Le locatif fait par ailleurs l'objet d'une réelle demande de la part des habitants de l'agglomération bragarde. Une politique en faveur du logement locatif intermédiaire et social permettrait vraisemblablement d'étoffer l'offre de ce segment du marché immobilier et d'impulser une dynamique démographique à la commune. Le Programme Local de l'Habitat mis à l'étude en 1997, mais jamais approuvé, faisait ressortir des besoins estimés à 600 logements sur la période 1997-2001 pour l'agglomération, en tenant compte de l'évolution démographique, des effets de la décohabitation et des besoins liés au renouvellement du parc. Le programme préconisait un développement du logement locatif et une production de logements locatifs sociaux permettant notamment de pallier la déficience de l'investissement privé dans les quartiers anciens et favoriser la mixité sociale.

La demande sociale est en progression, en partie parce que le marché privé est bloqué, mais aussi du fait que le parc HLM est apparemment plus attractif avec de nouveaux logements répartis sur d'autres quartiers de Saint-Dizier que le Vert-Bois.

ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Le territoire communal s'inscrit dans un environnement naturel très prononcé, constitué d'importants espaces forestiers et agricoles et marqué par le vallon de l'Ornel.

La partie Ouest du territoire présente des richesses écologiques qui sont intégrées à l'intérieur d'une vaste Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF du Haut-Bois) et d'une importante zone humide d'importance internationale (RAMSAR).

LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR CONCRETISATION DANS LE P.L.U.

La commune a défini 3 orientations majeures en matière d'urbanisation et d'aménagement du territoire. Pour chaque orientation, un diagnostic a été élaboré, les objectifs et les moyens de les mettre en œuvre sont développés avant d'expliquer leur retranscription dans le P.L.U..

① Assurer le dynamisme de la commune par sa démographie

La commune a connu une réelle décroissance démographique depuis 1990 (- 245 habitants), et la population a, de plus, tendance à vieillir, les plus de 40 ans devenant sur-représentés par rapport aux 20 - 39 ans. Les terrains à bâtir se font rares dans le tissu urbanisé existant, et les zones d'urbanisation future sont inexistantes du fait que la commune ne possédait pas de document d'urbanisme auparavant. Afin d'enrayer l'évolution décroissante de la population en permettant également son renouvellement, les objectifs et les mesures suivants sont nécessaires.

Objectifs	Moyens
↳ Inverser la tendance démographique actuelle par l'arrivée de populations nouvelles et favoriser le rajeunissement du profil de la population.	➤ ouvrir des terrains à bâtir conformes aux attentes des pétitionnaires et aux exigences d'un bon aménagement de la commune : petit collectif locatif, accession pavillonnaire, ... ➤ Favoriser une plus grande diversité de l'habitat par le développement de produits locatifs (sociaux et privés) ➤ répondre aux demandes à court terme comme à long terme (échelonnement des ouvertures à l'urbanisation)

② Préserver le cadre de vie

Bettancourt-La-Ferrée est un village calme, soudé pôle urbain de St-Dizier, mais possédant sa propre identité. A Bettancourt-La-Ferrée, les habitants recherchent la quiétude et le bien-être, de même que l'accessibilité aux commerces et services. Ces atouts existent actuellement, et la commune souhaite les conserver et même les développer.

D'autre part, l'urbanisme de la commune souffre d'un manque de lisibilité (hiérarchie des voies, centralité, traitement des espaces publics, ...), phénomène sur lequel la municipalité entend agir afin de renforcer l'attractivité de la commune.

Objectifs	Moyens
↳ la qualité de vie par le soin apporté à la protection de l'environnement naturel	➤ assurer la pérennité des activités agricoles (maintien des terres cultivables, et des possibilités d'extension, ...) ➤ protection des zones naturelles d'intérêt communal et des grandes composantes paysagères (dans le tissu urbain comme en dehors) ➤ protection des zones naturelles d'intérêt écologique reconnu (ZNIEFF et RAMSAR)
↳ la qualité de vie à travers celle de l'environnement urbain	➤ accueillir les activités dans de bonnes conditions, notamment en organisant l'entrée de ville de la commune (RN 35) dans le respect de la loi Barnier (art. L. 111.1-4 du code de l'Urbanisme) ➤ Préserver le Centre-ville et le développer par la création d'équipements publics de nature à favoriser le rassemblement de la population vers un pôle unique situé autour de la Mairie. ➤ organiser l'urbanisation future dans un souci de qualité de l'architecture et de l'urbanisme ➤ préserver le patrimoine bâti ancien d'atteintes

	dévalorisantes
↳ prévoir et gérer les risques dus aux crues de L'Ornel et à l'instabilité des sols (anciennes carrières)	➤ actualisation des limites des zones inondables et adaptation de leur protection contre toute urbanisation intempestive ➤ élaboration de mesures progressives de prévention en fonction du degré de risque d'instabilité des sols dû aux anciennes carrières (pour l'instant : inconstructibilité des terrains) ➤ délimitation de la zone potentielle de risque d'affaissement des sols (étude de sol) ➤ protection du bâti futur pouvant être implanté dans la zone de risque potentiel d'affaissement de terrain (fondations spéciales)

⑥ Assurer le dynamisme de la commune par son économie

Bettancourt-La-Ferrée accueille certes déjà quelques entreprises réparties le long de la RN 35, dans une zone qui d'ailleurs nécessite une requalification en terme d'espaces publics. Cependant, au vu du projet de zone de référence régionale (640 ha. Pour l'accueil de nombreuses activités, très consommatrices d'espaces), il apparaît également nécessaire de créer une vaste zone d'accueil d'activités et d'équipements publics (futur hôpital).

Objectifs	Moyens
↳ Contribuer à l'effort de développement et de diversification du tissu économique de l'agglomération bragarde, par l'accueil d'une partie du projet de Zone de Référence et par une entrée de ville plus appropriée au développement économique de la zone.	➤ création d'une zone spécifique adaptée à l'accueil du projet de Zone de Référence ➤ prévoir la requalification de la zone d'activité existante, le long de la RN 35 ➤ prévoir dans le même temps l'aménagement de l'entrée de ville correspondante dans le souci du respect de l'art. L. 111.1-4 du code de l'urbanisme

TRANSCRIPTION DES OBJECTIFS DU P.A.D.D. DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

❶ Assurer le dynamisme de la commune par sa démographie

Objectif N°1 : Inverser la tendance démographique actuelle par l'arrivée de populations nouvelles et favoriser le rajeunissement du profil de la population.

Cinq (5) **zones AU** (à urbaniser) sont créées dans le P.L.U. de Bettancourt-La-Ferrée. Elles vont permettre d'offrir du terrain à bâtir. Trois de ces zones sont à court terme, c'est à dire qu'elles sont urbanisables immédiatement, dès que la viabilisation est faite (voirie et réseaux divers). Elles reçoivent un règlement permettant la qualité des terrains et de la voirie, comme celle des constructions. Celui-ci prévoira également une certaine mixité de l'habitat, conformément à l'esprit de la loi S.R.U., en admettant l'accession à la propriété comme le locatif, ainsi que le logement social, en pavillonnaire ou en petit collectif (maximum Rdc. + 2).

L'une de ces trois zones est destinée à l'accueil de la future **zone de référence**, elle est appelée **AUx**. Elle comprend tous les terrains du territoire de la commune concernés par la zone de référence, et son règlement est adapté à celui d'une zone d'activités recevant tous types d'industries, de commerces, d'activités tertiaires, et permet également de recevoir les équipements publics (établissement hospitalier) et les infrastructures.

Les deux dernières zones d'urbanisation future seront appelées **II AU**, c'est-à-dire qu'elles seront urbanisables à long terme, à la suite d'une modification ou d'une révision du P.L.U., ou de la création d'une ZAC. Elles ne reçoivent pas de règlement. Ces terrains sont pour l'instant gelés et donc inconstructibles afin d'éviter les constructions au coup par coup.

Si les zones **AU et AUx** permettent de répondre aux besoins à court et moyen terme, les zones **II AU** sont une réserve foncière pour le long terme.

Les différentes zones d'urbanisation future sont :

- Au Sud-Est de la zone urbanisée, en continuité du lotissement le Couterot, à vocation d'habitat de type pavillonnaire, au lieu dit « le Fond des Vaux ». Cette zone est bordée par une zone soumise au risque d'inondation. C'est une zone AU.
- L'aménagement du cœur d'îlot situé entre les rues Victor Hugo, Jean Jaurès et Arthur Rimbaud permettant une double mixité bâti/verdure et petit collectif/individuel - locatif en petits immeubles. (zone AU)
- Au Nord de la zone urbanisée, au lieu dit « la Bégaterie », afin de rattacher le quartier des Elus à l'urbanisation existante par la création de véritables liens physiques et de liaisons viaires entre la zone à urbaniser et le centre ancien de Bettancourt-la-Ferrée. Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat (collectif/individuel et accession/locatif) et des équipements. Elle est concernée par le risque d'inondation dû aux crues de l'Ornel, et le champ d'expansion de crue sera un vaste espace vert maintenu aux abords de l'Ornel - espace de protection des habitations contre les crues de l'Ornel - avec voiries et équipements publics aux cotés du terrain de Bicross. Elle est pour l'instant en zone II AU, donc inconstructible.
- A l'Est de la zone urbanisée, au lieu dit « les Orgères Est », en continuité avec le lotissement du même nom. Elle aura la même vocation que la zone du « Fond des Vaux » toute proche. Elle est cependant soumise au risque lié à l'instabilité potentielle des sols, dû aux anciennes exploitations souterraines du fer. Le risque n'étant pas précisément connu lors de l'élaboration du P.L.U., elle est classée en

Il AU et elle est donc inconstructible. Elle ne sera éventuellement ouverte à l'urbanisation que lorsque des études de sols auront précisées le risque encouru et auront définies des règles de constructibilité.

- La zone de référence à l'Ouest de la commune (environ 600 hectares) sur les territoires de Saint-Dizier, Bettancourt et Villiers-en-Lieu. La zone d'activités de Bettancourt-La-Ferrée nécessitera une requalification globale de sa vitrine et de son fonctionnement général sur la RN35 (zone AUx).

② Préserver le cadre de vie

Objectif N° 1 : la qualité de vie par le soin apporté à la protection de l'environnement naturel

L'équilibre entre les zones agricoles, naturelles et urbaines est un facteur important de l'attractivité de la commune. Dans le P.L.U., les zones agricoles ont été précisément délimitées en fonction de leur évolution (**zone A**). La municipalité a cherché à ne pas porter atteinte à l'activité agricole que ce soit en terme de superficie dégagée pour l'urbanisation future, ou en terme réglementaire (le règlement des zones A autorise l'évolution de l'exploitation et son développement sous réserve du respect des zones résidentielles).

Les zones naturelles, essentiellement constituées de bois, forêts comprenant la ZNIEFF et la zone RAMSAR, ont été précisément délimitées et protégées. La protection se fait de la manière suivante : par un classement en **zone N**, dotée d'un règlement restreignant toute possibilité de construction aux seules exploitations forestières et agricoles. Ce classement recouvre notamment les forêts communales.

Dans le centre du village, certains jardins particulièrement intéressants pour l'aération et l'agrément du tissu urbain ont fait l'objet d'un classement en **Nj** permettant d'empêcher une urbanisation intempestive.

Objectif N° 2 : la qualité de vie à travers celle de l'environnement urbain

Le Plan Local d'Urbanisme de Bettancourt-la-Ferrée, essentiellement au travers de son règlement, veille à préserver l'environnement urbain ainsi qu'à l'améliorer.

L'étude « entrée de ville » rendue obligatoire par la loi Barnier (art. L. 111.1-4 du code de l'Urbanisme) pour l'urbanisation le long de la RN 35 dans le cadre du projet de zone de référence, permettra de réaménager l'entrée de Bettancourt en venant de Bar-le-Duc. Cette étude se fera en cohérence avec le projet de zone de référence, et avec le projet de requalification de deux carrefours sur la RN 35, notamment au droit de l'accès à Bettancourt (rue Denis Mougeot). Cette étude figure dans le rapport de présentation (2^{ème} partie). Le règlement du Plan Local d'Urbanisme reprend les préconisations faites dans cette étude.

Le Plan Local d'Urbanisme tient également compte du **projet de réhabilitation de la zone commerciale** côté Bettancourt, dans le cadre d'une réhabilitation concomitante à la création de la zone de référence. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme se veut plus soucieux de l'aspect esthétique et ordonné des bâtiments, de la voirie et des espaces publics.

Le Plan Local d'Urbanisme vise également à préserver le Centre-ville et à le développer par la création d'équipements publics de nature à favoriser le rassemblement de la population vers un pôle unique situé autour de la Mairie :

- création prochaine d'une médiathèque, et à plus long terme, réhabilitation de la Mairie par un agrandissement de celle-ci et création de salles pour accueillir les Associations,
- projet d'aménagement de la rue principale notamment avec une zone 30 (étude commencée et axée sur la sécurité et la visibilité avec aménagement d'une voirie plus importante, adaptée au bus, bordée d'arbres et d'arbustes).

Dans ce cadre, le règlement du Plan Local d'Urbanisme veille également à permettre ces opérations et les travaux qui en découlent. Dans la même optique, le règlement se montre soucieux de l'aspect et de l'organisation du bâti dans le centre historique du village (**préservation des caractéristiques urbaines et architecturales**), mais également dans les zones plus récentes et dans les zones d'urbanisation future.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme tient compte, en l'autorisant dans son règlement et dans son zonage, du projet de création d'une piste cyclable sur l'ancienne voie ferrée reliant Saint-Dizier, Bettancourt-La-Ferrée et Chancenay.

Objectif N° 3 : prévoir et gérer les risques dus aux crues de L'Ornel et à l'instabilité potentielle des terrains (anciennes mines)

Une attention particulière a été apportée à la délimitation et à la réglementation des utilisations et occupations du sol dans les secteurs soumis au **risque d'inondation dû aux crues de l'Ornel**. En se fondant sur l'étude hydraulique du bureau d'études I.S.L. (modélisation des crues de l'Ornel), les zones inondables ont été délimitées, et le règlement qui s'y applique les protège en interdisant toutes constructions.

Le territoire communal est parcouru, notamment à proximité ou au sein de la zone urbaine, par **d'anciennes mines de fer**. Ce risque est connu depuis longtemps, mais aucune étude ne vient, pour l'instant, précisément délimiter et quantifier ce risque. En l'absence de précisions, le Plan Local d'Urbanisme prend la précaution de geler les terrains d'extension potentielle de l'urbanisation (ils sont donc inconstructibles), en attendant que des études de sols aient précisé le risque encouru et les règles de constructibilité. Ce risque concerne la **zone II AU des « Orgères Est »**.

⑥ Assurer le dynamisme de la commune par son économie

Objectif N° 1 : Contribuer à l'effort de développement et de diversification du tissu économique de l'agglomération bragarde, par l'accueil d'une partie du projet de Zone de Référence et par une entrée de ville plus appropriée au développement économique de la zone.

Dans le présent P.L.U. est créée une vaste **zone AUx** destinée à l'accueil des activités prévues dans le cadre de la zone de référence, elle est située à l'entrée Nord de la zone urbanisée de Bettancourt-La-Ferrée, le long de la RN 35 ce qui lui confère une bonne accessibilité. Tous les terrains de la commune, concernés par le projet, sont ainsi classés et reçoivent un règlement adapté à l'accueil d'activités dans de bonnes conditions, notamment en imposant des règles d'aménagement propres à garantir la qualité esthétique et urbaine de cette zone en façade sur la RN 35.

Une partie de cette zone (le long de la RN 35) devra être aménagée dans le souci du respect de la loi Barnier (art. L. 111.1-4 du code de l'Urbanisme) qui prévoit un aménagement des entrées de ville selon les principes de : qualité de l'urbanisme et des paysages, qualité de l'architecture, lutte contre les nuisances, et sécurité.

Cette étude « entrée de ville » figure dans la seconde partie du rapport de présentation.

Le règlement de la **zone AUx** reprend les prescriptions élaborées dans l'étude.

(voir le schéma d'hypothèse d'aménagement de la zone de référence page suivante)

