

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE WASSY

---

Reçu à la Préfecture  
de la Haute-Marne  
Le 07 AOUT 2007

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

- 3 AOUT 2007

" Pour le Maire "  
L'adjoint délégué

N. Pays



JUILLET 2007



# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>DIAGNOSTIC GLOBAL.....</b>	<b>6</b>
<b>PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>7</b>
1-UNE SITUATION DEMOGRAPHIQUE STABLE .....	7
2- LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS.....	9
3- DONNES SOCIO-ECONOMIQUES.....	10
<b>ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>13</b>
1. SITUATION GENERALE.....	13
2. COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE .....	13
3. RISQUES ET NUISANCES.....	20
<b>EXPLICATION DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DES CONTRAINTES LIEES A L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>22</b>
1- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	23
2- CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	24
<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI ET MESURES DE PRESERVATION.....</b>	<b>34</b>
<b>Incidences des orientations du PLU sur l'environnement naturel et mesures de préservation .....</b>	<b>35</b>
1- Maintien de la trame verte autour et au sein de la ville .....	35
2- Les volontés concernant l'environnement naturel exprimées dans le P.A.D.D.....	35
3- Rappel des mesures compensatoires et recommandations .....	36
<b>Incidences des orientations du PLU sur l'environnement bâti et les mesures de préservation .....</b>	<b>37</b>
1- La zone urbaine .....	37
2- Les zones d'urbanisation future et projets communaux.....	37
3- Les volontés concernant l'environnement bâti exprimées dans le P.A.D.D. ....	38
4- Mesures compensatoires et recommandations .....	39
<b>Liste des emplacements réservés.....</b>	<b>40</b>

## PREAMBULE

---

Par **délibération en date du 24 mai 2004**, le Conseil Municipal de Wassy à l'unanimité a prescrit **la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) sur l'ensemble du territoire communal**, et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le POS, approuvé le 8 février 1982, a fait l'objet de trois modifications (la dernière a eu lieu le 21 février 1992). Il ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il s'avère inadapté compte tenu des **évolutions intervenues tant au niveau du territoire lui-même qu'à celui du cadre législatif**.

Sa révision est rendue nécessaire par la mise en œuvre du Projet de Ville réalisé en 2003 et la redéfinition des zones d'extension tant démographiques qu'économiques.

Introduit par la Loi SRU du 13 décembre 2000, **le PLU remplace le POS**. La Loi SRU et la Loi UH du 2 juillet 2003 ont modifié le contenu, la procédure d'élaboration et de gestion des POS. Comme les POS, les PLU fixent le droit des sols mais ils s'en différencient par leurs aspects plus stratégiques notamment avec l'élaboration d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et leur caractère d'instrument d'urbanisme opérationnel. Le PLU doit respecter les principes généraux de l'urbanisme figurant aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme :

- gérer le sol de façon économe
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages
- assurer la sécurité et la salubrité publique
- promouvoir l'équilibre entre les populations
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.

**Les lois de portée générale à prendre en compte** dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivantes :

- La Loi du 19 juillet 1976 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et à la réparation des dommages
- La loi sur les déchets du 13 juillet 1992
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : Les dispositions de cette loi et de ses divers textes d'application sont prises en compte afin conformément aux termes de l'article 2 :
  - d'assurer la préservation des zones humides
  - de protéger la ressource en eau contre toute pollution en arrêtant des dispositions relatives à l'assainissement des eaux

- prendre en compte les risques d'inondations en assurant le libre écoulement des eaux et en définissant les mesures de protection, contre ce risque

- La loi paysage du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- Le PLU prend en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- La loi relative à la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air du 30 décembre 1996
- La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992
- La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998
- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
- La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 complétée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003.
- Les aménagements susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique de la commune ne pourront être réalisés qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde.
- Une redevance unique est instaurée pour tout projet de travaux affectant le sous-sol réalisé sur une superficie de terrain égale ou supérieure à 3 000m<sup>2</sup>.

**Le PLU se présente sous la forme d'un dossier** sensiblement différent de celui du POS. Il comprend **5 éléments dont l'un est facultatif** :

- Le rapport de présentation
- Le PADD (orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire) : il expose les intentions de la municipalité pour les années à venir.
- Les orientations d'aménagement : partie facultative. Elles peuvent, par quartier ou secteur à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager, prévoir les actions et les opérations à mettre en œuvre, « notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune » (art. L123-1 al.3 C. Urb.).
- Le règlement et ses documents graphiques : Le règlement a pour objet la mise en œuvre sur le territoire de la commune du zonage prévu par les textes et la fixation des règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les documents graphiques qui accompagnent le règlement délimitent différents espaces et peuvent faire apparaître certaines règles.
- Les annexes informatives : il s'agit de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire couvert par le PLU.

Le rapport de présentation est le premier élément du Plan Local d'Urbanisme. Il assure la cohérence du document PLU, en exposant le contexte de la révision et en justifiant le projet de la commune. Il facilite l'interprétation des dispositions du PADD, des orientations d'aménagement et du règlement en révélant les objectifs poursuivis par les auteurs du Plan.

Enfin, il contribue à l'information du public lors de l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan et il facilite le contrôle de l'administration sur le contenu du PLU.

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme détaille le contenu du rapport de présentation.

**Le rapport de présentation présenté se décompose en trois parties :**

- Présentation du contexte communal
- Explication du projet et justifications des contraintes liées à l'utilisation du sol
- Evaluation des incidences sur l'environnement et présentation des mesures de sa prise en compte et de sa mise en valeur

## DIAGNOSTIC GLOBAL

## PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Sixième commune du département de la Haute Marne en terme de population, la ville de Wassy se situe aux confins de l'Aube, de la Marne et de la Haute Marne. La commune est le chef-lieu du canton de Wassy, qui rassemble 20 communes. Elle abrite aussi le siège de la Communauté de Communes du Val de Blaise, dont les limites coïncident avec celles du canton.

Elle est distante de 18 km aussi bien de Saint-Dizier (sous-préfecture du département) que de Joinville. La préfecture, Chaumont est à 60 km.

### 1-UNE SITUATION DEMOGRAPHIQUE STABLE

#### 1.1 Evolution de la population

Au recensement de 1999, la commune de Wassy totalise 3 299 habitants. Elle maintient sa population sur la dernière décennie tandis que le canton a perdu deux fois plus d'habitants (-2,48%) et le département quatre fois plus (-4,5%) que Wassy.

	1982	1990	1999
<b>WASSY</b>	3 317	3 292	3 299
<b>CANTON</b>	8 631	8 374	8 166
<b>HAUTE MARNE</b>	210 670	204 067	194 873

Source : Insee, RGP 1982-1990-1999.

Cette stagnation de la population depuis les années 90 s'explique par un solde naturel qui devient négatif (-85 personnes) alors que le solde migratoire reste positif (+92 personnes). L'arrivée de nouveaux ménages ne permet pas d'éviter la stagnation.

Au vu de cette évolution, Wassy, en réussissant à maintenir sa population reste une ville attractive du département.

## *1.2 Evolution de la structure par âge*

L'attractivité résidentielle n'empêche toutefois pas le vieillissement de la population. En 1999, 25% de la population avait plus de 60 ans. Ce pourcentage n'était que de 22,5% en 1990 et 20% en 1982.

Les retraités sont devenus aujourd'hui la deuxième catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur la commune.

En baisse, la part des moins de 20 ans atteint cependant encore plus du quart (25,6%) de la population totale en 1999.

La population âgée de 20 à 39 ans qui est la base de la population active et de la population en âge de procréer, régresse de 15,6% entre 1982 et 1999 (-152 personnes).

**La tendance au vieillissement est progressive et régulière tout au long de la période 1982-1999.**

## *1.3 Evolution du nombre de ménages*

Selon les données du RGP 1999, le nombre de ménages à Wassy en 1999 est de 1 258. Ce chiffre est en augmentation depuis 1982 alors que dans le même temps, la population stagne.

Entre les recensements de 1990 et 1999, la hausse est de 8,4%.

L'augmentation du nombre des ménages a deux explications majeures :

- Le poids des séparations : divorces, familles éclatées, ménages monoparentaux.
- La décohabitation : départ des jeunes du domicile familial.

## *1.4 Evolution de la taille des ménages*

Aujourd'hui, la grande majorité des ménages sont composés d'une ou deux personnes. La taille des ménages est constante depuis le recensement de 1982.

La hausse des petits ménages (1 ou 2 personnes) entre 1982 et 1999 est importante sur le secteur : +36,2%. En 1999, ils représentent plus de 60% de la totalité des ménages.

Les grands ménages (5/6 personnes et plus) restent présents.

## 2- LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

### 2.1 Evolution du parc de logements depuis 1990

Wassy compte en 1999, 1 415 logements. Cela représente une hausse de 6,2% par rapport à 1990.

	1990		1999	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
<b>Résidences Principales</b>	1 160	87%	1 258	89%
<b>Résidences Secondaires</b>	56	4%	36	2%
<b>Logements Vacants</b>	116	9%	121	9%
<b>TOTAL</b>	1 132	100%	1 415	100%

Le parc a surtout progressé par l'augmentation du nombre de résidences principales : 98 résidences principales supplémentaires soit +8,4%. Cette progression est la conséquence de l'attractivité du chef lieu de canton pour les ménages urbains.

Le nombre de résidences secondaires est très faible et a même baissé : en 1999, seul 2% des logements sont des résidences secondaires.

En 1999, Wassy concentre 8,7% de logements vacants. Le taux de vacance est identique à celui de 1990 mais le nombre de logements vacants a continué à progresser.

### 2.2 Age du parc de logements

Près d'un logement sur deux a été construit avant 1949 et 3 logements sur 4 avant 1974. Le parc de logements est donc très ancien.

### 2.3 Statut d'occupation des résidences principales

En 1999, l'occupation des résidences principales est la suivante :

- 690 propriétaires soit 55% du parc
- 510 locataires soit 40,5% du parc
- 58 logés gratuitement soit 4,5% du parc

Le parc locatif social est particulièrement développé, il représente 24% des résidences principales.

L'essentiel de l'offre locative se répartit ainsi :

- 187 logements locatifs dans le parc privé

- 302 logements HLM
- 21 logements meublés

Le parc locatif de Wassy est important (40,5% de locataires dont 59% dans le parc HLM et 37% dans le parc privé) et confirme la tradition locative du chef lieu de canton.

## ***2.4 Type et taille des résidences principales***

Les grands logements (plus de quatre pièces) sont fortement représentés à Wassy, c'est la conséquence de la part très importante de pavillons individuels dans le parc.

Les petits logements (une ou deux pièces) sont peu nombreux et sous-représentés par rapport à la moyenne départementale.

## ***2.5 Le confort des résidences principales***

Au recensement de 1999, le niveau de confort du parc de résidences principales est le suivant :

- 32 logements soit 2,5% ont ni baignoire ni douche
- 33 logements soit 2,6% n'ont pas de WC intérieur
- 236 logements soit 18,7% n'ont pas de chauffage central.

Globalement, le niveau de confort est satisfaisant surtout en raison de la présence de pavillons individuels récents bien équipés, ce qui masque la manque de confort dans la parc ancien.

# **3- DONNES SOCIO-ECONOMIQUES**

## ***3.1 La population active***

Wassy et l'ensemble du Nord Haut Marnais ont connu une importante activité métallurgique qui a depuis subi de nombreuses restructurations. Pour maintenir et valoriser cette filière, l'arrondissement de Saint-Dizier, en liaison avec les principaux acteurs institutionnels, développe une stratégie de développement économique et touristique.

La ville de Wassy reste cependant marquée par sa tradition métallurgique et dépendante de deux grands établissements présents sur la commune (fonderie GHM) ou à proximité (fonderie de Brousseval) appartenant tous les deux au groupe Lang-Ferry.

La dépendance de Wassy à ces deux établissements nécessite une politique préventive de diversification et de redéploiement du tissu économique local.

Pôle industriel et ouvrier traditionnel, on observe une inadéquation grandissante de la qualification de la population active disponible (notamment féminine) aux besoins des employeurs et une augmentation importante du chômage local.

La population de Wassy est vieillissante, faiblement qualifiée et dépendante de son lieu de résidence. La légère hausse de la population active sur Wassy entre 1990 et 1999 est en fait principalement due à celle du nombre de chômeurs (+18%) tandis que la part des actifs ayant un emploi diminue.

En 1999, Wassy compte 1 361 actifs dont seulement 1 175 ont un emploi.

Avec 1 281 emplois recensés sur la commune en 1999, Wassy reste un pôle d'emploi attractif pour un bassin environnant.

La commune souhaite étendre sa zone d'activités Ouest qui arrive à saturation, pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

### **3.2 Les migrations alternantes**

Les navettes domicile-travail sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail.

Elles confirment l'attractivité du pôle de Saint-Dizier mais également le rôle central en matière d'emploi qu'exerce Wassy sur les communes rurales environnantes notamment celles du Sud qui échappent à l'aire d'influence de Saint-Dizier.

47% des actifs ayant un emploi résident et travaillent à Wassy.

Pour 48% des actifs travaillant et résidant dans deux communes différentes, les deux communes appartiennent à la même zone d'emploi.

### **3.3 Le chômage**

Le prochain recensement de 2005 produira des données plus actualisées, plus significatives que celles du dernier recensement de 1999.

On peut toutefois noter à titre d'information que la commune de Wassy comptait 182 chômeurs en 1999. Le taux de chômage était alors de 13,2%.

### **3.4 Equipements, services et commerces**

Wassy, qui concentre 40% de la population du canton, assure des fonctions de centralité (emplois, commerces, services à la personne, habitat social, santé, ...) dans un espace à dominante rurale.

La commune de Wassy dispose d'une armature commerciale diversifiée. La présence de supermarchés et l'existence d'un appareil commercial de proximité significatif permettent de limiter la « fuite » des consommateurs vers Saint-Dizier, mais surtout de maintenir un niveau de commerces et de services indispensables pour la population de Wassy et des communes rurales environnantes.

Cependant, la stagnation de la population, la baisse d'activités, l'attractivité croissante de Saint-Dizier, l'âge avancé de certains commerçants et la présence d'une population ouvrière aux revenus modestes fragilisent l'activité commerciale de Wassy.

Wassy bénéficie également de la présence d'un pôle scolaire important regroupant un collège, un lycée d'enseignement professionnel et un établissement régional d'enseignement adapté pour un total de plus de 1 000 élèves.

L'ensemble étant un atout important pour renforcer la capacité du territoire à retenir ses jeunes.

# ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

## 1. SITUATION GENERALE

La ville de Wassy, située au Nord du département de la Haute Marne reste à l'écart des principaux axes routiers nationaux et départementaux : N4 reliant Paris à Nancy via Saint-Dizier au Nord et N67 reliant du Nord au Sud Saint-Dizier à Chaumont.

Chef lieu de canton, 6<sup>ème</sup> ville du département, Wassy est toutefois un carrefour important de communications internes au sein du Nord Haut Marnais. Elle est traversée par un ensemble d'axes routiers orienté en étoile (RD2, RD4, RD9), la route principale étant la départementale n°2 reliant Wassy à Saint-Dizier. La commune accentue ainsi son influence sur les localités positionnées dans son environnement proche et s'affiche comme un relais essentiel de la périphérie de Saint-Dizier.

Le canal et la voie ferrée marquent le territoire au Sud. L'étroitesse de la rue Mauljean a limité le développement de la ville vers l'Est. Le développement a eu lieu principalement au Nord et au Nord Ouest.

## 2. COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

### 2.1 Topographie

Wassy se situe à 60 km de Chaumont, préfecture de département et à 18km de Saint-Dizier, sous préfecture. Son relatif éloignement des grandes unités urbaines est un handicap que Wassy tente de combler au mieux, en densifiant ses liens avec les communes du secteur rural qui l'entoure. Elle conserve un rayonnement important sur les communes environnantes. Ancienne sous préfecture, siège de la Communauté de Communes Val de Blaise (20 communes) et du Conseil de Développement du futur Pays du Nord Haut Marnais, Wassy s'étend sur 3 200 ha et compte 3 294 habitants.

Le territoire de Wassy fait donc partie de la Communauté de Communes du Val de Blaise, qui existe depuis le 6 décembre 2000. Outre les compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, cette communauté de communes possède des compétences

touchant le logement (acquisition, construction, réhabilitation et gestion de logements du domaine privé des communes), la protection de l'environnement et le développement touristique.

Le territoire de Pont-Varin, hameau autrefois animé par l'extraction du minerai de fer fait partie intégrante de la commune de Wassy.

Il forme un petit ensemble bâti, à part, entre la forêt et le canal de Saint-Dizier à Wassy (créé en 1881). 300 habitants habitent cette localité à 3 kilomètres au Nord-Ouest de Wassy.

## 2.2 Relief

Petite ville du Nord-Ouest de la Haute-Marne, Wassy est installée dans la vallée de la Blaise dans un site encore resserré entre des plateaux boisés (vastes forêts du Der à l'Ouest et du Val à l'Est) tandis qu'en aval, la Blaise entre en pays plat.

Le paysage communal ne présente pas de reliefs accusés. On distingue toutefois nettement deux entités :

- La Vallée de la Blaise, où se concentre l'urbanisation, avec la ville de Wassy, le village de Pont-Varin et dès le franchissement de la limite communale, le bourg de Brousseval qui touche pratiquement Wassy à l'Est,
- Un plateau qui domine les deux rives de la Blaise.

Les différences d'altitudes sont peu marquées : la zone la plus basse correspond à la Vallée de la Blaise à sa sortie du territoire communal (155 mètres) tandis que la cote la plus élevée est rencontrée sur le plateau Est (231 mètres).

## 2.3 Contexte paysager

Les boisements occupent une surface importante. La forêt recouvre entièrement le plateau Ouest tandis qu'à l'Est les bois et les cultures se partagent l'espace.

La ville de Wassy présente un paysage urbain portant la marque des époques et aussi des fonctions et des activités qui se sont succédées depuis sa fondation.

- Le centre ancien est limité par les vestiges des anciennes fortifications : rue des Remparts, Tours du Dôme et des Vicaires, porte Notre Dame. L'Eglise (monument historique classé) mêle des éléments romans et gothiques. Non loin se trouve la Grange du Massacre où eu lieu l'extermination des protestants de Wassy le 1<sup>er</sup> mars 1562, date retenue comme point de départ des guerres de religion.
- Beaucoup de maisons ou autres bâtiments de cette partie de la ville datent du 18<sup>ème</sup> siècle. C'est le cas de l'hôtel de ville et de l'hôpital.

- L'industrie est également bien présente dans le paysage avec la grande usine de la GHM près de Brousseval, de même que le bâti plus récent. Ce dernier comporte des quartiers d'habitat collectif (surtout à l'Ouest) et des zones pavillonnaires, essentiellement à l'Est de l'agglomération, ainsi qu'un important complexe scolaire au Nord, près de la route de Saint-Dizier.

## 2.4 Les coupures urbaines

- La RD2, route par laquelle on accède à Saint-Dizier. Au Sud de Wassy, elle relie entre eux les villages de la Vallée de la Blaise
- 2 autres routes présentent une importance au plan local :
  - ◆ la RD4 par laquelle on peut rejoindre vers l'Ouest Montier en Der à 14 kilomètres et au-delà, Troyes et vers l'Est, Joinville et la Vallée de la Marne
  - ◆ la RD9 qui permet aussi d'atteindre la Vallée de la Marne.
- Le chemin de fer de la Blaise opère la jonction entre Saint-Dizier et Doulevant le château. Actuellement, cette ligne n'appartient plus au domaine public ferroviaire et son exploitation a été reprise par le Syndicat mixte pour les chemins de fer de Blaise et Der. Elle est utilisée principalement pour le transport de marchandises notamment les produits de fonderie.
- Depuis plusieurs années, la commune réfléchit à une éventuelle déviation des poids lourds. L'hypothèse privilégiée par la commune est le contournement par la zone d'activités Ouest. Cette hypothèse devra être confirmée en fonction des résultats de l'étude hydraulique.

## 2.5 Hydrographie

- La Blaise :  
Longue de 72 kilomètres, la Blaise prend sa source à Gillancourt. Elle traverse plus de 30 localités dont Juzennecourt, Doulevant le château, Wassy, Eclaron,... Son embouchure se situe à Arrigny dans le département de la Marne. Affluent de la Marne, elle reçoit : le Blaiseron ou Petite Blaise et la Maronne. Au 19<sup>ème</sup> siècle, elle était la rivière de France qui faisait mouvoir le plus grand nombre de forges. Aujourd'hui, la ville de Wassy s'étend principalement sur la rive droite de la Marne.
- Les Promenades :  
Anciennes gravières aménagées d'abord pour fixer le cours de la Blaise et éviter les crues intempestives, les Promenades ont été plantées d'arbres en 1774. L'Abbé Oudot fut chargé de la surveillance de la plantation de charmilles dans le grand carré à l'entrée.

On peut y admirer : la statue de Galatée qui fut coulée aux Etablissements Durenne, le Faucheur dont le geste pour se désaltérer est fixé pour l'éternité et le Cerf, œuvre du sculpteur Le Courtier.

- Le Réservoir des Lèschères :

Vaste réservoir d'une capacité de deux millions de mètres cubes, la « Digue » s'étend sur une superficie de 44ha au lieu dit Val des Leschères. Elle tire ses ressources de la Blaise au moyen d'une rigole d'alimentation de 9 kilomètres de long qui prend sa naissance à Dommartin le Franc.

La digue est un ouvrage constitué de blocs de pierre provenant de Chevillon et de Brauvillers. Sa longueur est de 467 mètres et son sommet s'élève à 20 mètres.

Destinée autrefois à alimenter le canal, la digue est devenue un lieu touristique.

- Le canal de Saint-Dizier à Wassy « Canal de Wassy » :

Construit entre 1881 et 1886, cette liaison servait à la demande des maîtres de forges qui souhaitaient améliorer le transit industriel du minerai de fer et des produits manufacturés.

Il est tombé progressivement en désuétude à partir de la cessation de l'exploitation du minerai de fer à Pont Varin (1922).

Il présente un écosystème caractéristique des eaux stagnantes et un milieu physique incluant de nombreux faciès différenciés ou influés par l'état de la ripisylve et des ouvrages.

## 2.6 Géologie

Située dans la limite Sud-Est du Der, Wassy appartient au bassin parisien et à la Champagne Humide.

A proximité des plateaux calcaires du barrois, la ville est implantée sur des sols bruns calcaires nodaux.

## 2.7 Milieux naturels

Les milieux forestiers occupent une grande partie du territoire communal. La totalité de la surface du plateau peu élevée qui s'étend à l'Ouest de la Vallée de la Blaise est occupée par des boisements appartenant à la forêt du Der. Au Nord-Est, d'autres surfaces boisées (Bois Joyot, bois de l'hôpital et du Buisson Rouge) représentent des extensions de la grande forêt du Val.

La Vallée de la Blaise constitue un milieu à part, en partie investie par les zones d'habitat ou d'activités.

Mais l'eau y occupe aussi une place importante, avec la rivière Blaise, le canal de Saint-Dizier à Wassy et le réservoir des Leschères.

**Deux zones répertoriées en tant que zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique intéressent le territoire :**

- la ZNIEFF de type II n° 210000986 « Forêt du Val »
- la ZNIEFF de type II n° 210020028 « Les environs du lac du Der »

On trouve dans ces deux zones une flore et des animaux affectionnant les milieux humides (mares, bois plus ou moins marécageux) et les sols acides. A des fins de protection, ces milieux apparaissent au plan de zonage en zone naturelle.

La commune est également concernée par la **zone RAMSAR (zone humide d'importance internationale), « Les étangs de la Champagne humide »**. Wassy est soumise à la réglementation définie par la convention de Ramsar.

En 1986, la France a adhéré à la Convention de Ramsar relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau engageant l'Etat à assurer la conservation et l'utilisation rationnelle de ces sites. 17 zones sont identifiées en France dont les Etangs de la Champagne Humide. Ces espaces ont été identifiés selon des critères tels que la présence d'espèces animales et végétales rares, en danger ou en grand nombre.

Cette désignation constitue un label de reconnaissance international et non une protection réglementaire ou une mesure contraignante. Il met en évidence la nécessité de maintenir et de préserver les caractéristiques écologiques et les richesses de ces zones par une utilisation rationnelle des ressources.

En 1991, cet espace a été reconnu comme une « zone d'importance internationale notamment pour les oiseaux d'eau ». A l'Est du bassin parisien, cette vaste dépression de 235 000 hectares regroupe 191 communes sur trois départements. Elle constitue un lieu de vie pour 65 000 habitants et un espace d'accueil pour plus de 200 000 oiseaux d'eau. Les vastes massifs forestiers, la multitude des étangs, les mares, les rivières, les prairies inondables, les gravières, les lacs-réservoir favorisent le développement de la vie sauvage. Située sur les grands axes migratoires, la Champagne Humide constitue une région privilégiée pour les oiseaux d'eau (grue cendrée, pygargue à queue blanche, bonglios nain). La diversité végétale, la richesse en poissons, en amphibiens et en insectes renforcent la valeur écologique de ce site.

En dehors même des grands massifs forestiers et des zones répertoriées pour leur intérêt écologique, le maintien dans la commune de bosquets ou même d'arbres isolés lui confère une certaine qualité paysagère et un cadre de vie agréable sans compter l'intérêt que cela représente sur le plan de la biodiversité.

Ainsi, certains boisements dans le centre ville font l'objet d'un classement en espaces boisés classés :

- Dans le parc du château
- Entre le canal et la voie ferrée, vers Brousseval
- Le long de la Blaise entre la station d'épuration et la rue du Lieutenant Colonel Dubois

## 2.8 Patrimoine

### ▪ Sites archéologiques

La présence de vestiges archéologiques a été décelée en divers points du territoire communal.

Les époques représentées sont variées depuis l'Antiquité pré-romaine jusqu'aux Temps Modernes.

En vertu du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine, la direction régionale des affaires culturelles, service de l'archéologie, demande que lui soient communiqués pour avis au titre du décret R111-3-2 du Code de l'Urbanisme, les dossiers de demandes de travaux affectant le sous-sol sur une surface de 2 000m<sup>2</sup> et plus.

Par ailleurs, elle doit être saisie pour instruction préalable, des dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, etc,...) afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

### ▪ Monuments historiques

#### ◆ L'église Notre Dame, Place Notre Dame

Construite entre 1140 et 1180, l'église est classée Monument Historique depuis 1863. Elle s'apparente au style de transition entre le roman et le gothique.

L'évolution stylistique est sensible dans le transept, la nef et le massif occidental.

Initialement, l'église comprenait un profond chevet plat, deux absidioles semi-circulaires, un transept, une nef à trois vaisseaux et un massif occidental qui conserve encore les traces d'un porche disparu.

Les chapelles latérales ont été élevées entre le XIV<sup>ème</sup> et le XVIII<sup>ème</sup> siècle.

#### ◆ La Croix de la Perrière, rue Mauljean

Classée Monument historique en 1903, cette croix se trouvait initialement à l'entrée du faubourg de la Perrière, près du château.

Elle a été transférée par la ville à son emplacement actuel en 1749.

#### ◆ Le Beffroi, rue Notre Dame

Edifié en 1748, la Tour de l'horloge a été surmontée d'un toit à l'impériale à partir de 1773 et d'un campanile.

Le Beffroi est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1933.

## 2.9 Espaces bâtis

Les secteurs bâtis présentent les témoignages de plusieurs étapes de l'urbanisation : des secteurs d'habitat anciens, une urbanisation récente moins dense comportant des immeubles d'habitat collectifs et des quartiers pavillonnaires, des sites industriels et des zones d'activités.

En dehors des quartiers anciens pour lesquels un zonage spécifique a été prévu pour préserver le caractère propre au centre ville de Wassy et au hameau de Pont-Varin, il convient de maintenir la continuité du tissu bâti en évitant le « mitage », dans l'optique d'une utilisation économe et équilibrée des espaces, conformément aux dispositions énoncées au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Cela favorise l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain actuel ou à défaut en limite d'agglomération.

La moitié des maisons de Wassy remontent au moins du XVIII<sup>ème</sup> tandis que l'autre moitié est du XIX<sup>ème</sup> ou du premier tiers du XX<sup>ème</sup>.

- Le centre historique : « le Vieux Wassy »

Il s'agit d'un noyau carré de 300 mètres de côté, caractérisé par un tissu urbain très serré et par la présence de l'Eglise.

- ◆ L'hôtel de ville

Il a été construit en 1777 sur l'emplacement de deux maisons cédées par les moines de Clairvaux, moyennant un cens de 20 livres.

C'est l'Abbé Pierre Oudot, à qui l'on doit l'aménagement des Promenades, qui a dirigé la construction de cet édifice.

- Les faubourgs :

Ils sont représentés par la rue Mauljean, la rue du Général Leclerc et à l'Ouest, de part et d'autre de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

- ◆ La Gare

La gare de Wassy se trouvait sur les lignes Saint-Dizier-Wassy (10/10/1868), Wassy-Doulevant (25/08/1881), et Brienne-Sorcy (7/06/1892). Elle était formée d'un module commun à de nombreuses gares, mais flanquée de deux ailes supplémentaires. Aux alentours se trouvaient deux châteaux d'eau, un parc contenant des arbres d'espèces rares et une fontaine coulée par la fonderie Durenne à Sommevoire.

Aujourd'hui, le train touristique de Blaise et Der, un train rétro, style années 40-50, circule sur la ligne de chemin de fer Eclaron-Wassy-Doulevant. Il part de la gare de Wassy (ensemble ferroviaire du 19<sup>ème</sup> siècle) les dimanches d'été.

- Les extensions :

Au Nord, des zones pavillonnaires se sont développées ainsi qu'un pôle scolaire et sportif.

## 3. RISQUES ET NUISANCES

### 3.1 Risques d'inondations

La commune de Wassy est sujette à des risques connus d'inondations. Les inondations générées par la Blaise ont lieu à l'occasion d'épisodes pluvieux prolongés, surtout en fin d'automne et en hiver.

Les zones sensibles recouvrent principalement des terres agricoles mais quelques secteurs font exception, notamment près du stade et au niveau du site de la GHM.

Tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités ou d'habitat dans la vallée devront tenir compte de l'existence de secteurs inondables et de leur éventuelle évolution.

Il convient de rappeler les dispositions de la circulaire du 24 janvier 1994 concernant la prise en compte du risque « inondations » dont les grands axes sont les suivants :

- Ne pas aggraver la vulnérabilité des secteurs inondables,
- Préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées,
- Prohiber la réalisation de protections (endiguements) destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.

### 3.2 Risques liés à l'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2002, la totalité de la Haute-Marne a été placée dans les zones à risque d'exposition au plomb. Il en résulte que la vente de tout immeuble d'habitation construit avant 1948 doit être précédée par un « état des risques d'accessibilité au plomb » réalisé par un bureau d'études agréé.

### 3.4 Installations classées

*Installations classées en activité soumises à autorisation :*

Etablissement	Localisation	Activité prise en compte
Casse Wasseyenne	Rue de Pont-Varin	Dépôt de ferrailles
GHM Wassy	140 rue Mauljean	Fonderie de métaux

S'agissant des établissements soumis à autorisation et ayant remis à la DRIRE une étude de dangers pouvant donner lieu à des périmètres d'isolement, aucun de ces périmètres n'a été défini pour des établissements situés sur la commune.

### ***3.5 Oléoduc de défense commune CHALONS-LANGRES***

L'Ouest du territoire communal est traversé par un oléoduc de l'Etat exploité par la TRAPIL dont le tracé est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Compte tenu des risques potentiels d'incendie, d'explosion ou de pollution, en application des dispositions du décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et de l'arrêté du 16 novembre 1994, l'ouverture de chantier à proximité d'un oléoduc est soumise à des formalités préalables de déclaration, dès lors que les travaux doivent être exécutés à moins de 100 mètres de la conduite.

EXPLICATION DU PROJET ET  
JUSTIFICATIONS DES CONTRAINTES LIEES  
A L'UTILISATION DU SOL

---

## 1- CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La commune de Wassy, en préalable à l'élaboration de son PLU a mené une étude de diagnostic aboutissant à la définition de son Projet de Ville.

Il est ressorti de cette étude l'indispensable nécessité d'une relance intégrant tous les champs du développement afin que Wassy conforte sa vocation et son statut de Capitale du « Nord haut Marnais ».

En effet, bien que Wassy possède un patrimoine bâti de qualité et des équipements riches, le contexte urbain général dégage une image de ville endormie. Logements vacants, façades grises, problèmes de stationnement, commerces vieillissants y contribuent.

Centre bourg important au sein du territoire Haut Marnais, la commune connaît des interactions importantes avec le territoire rural environnant et la sous préfecture, St Dizier. Mais il existe un décalage entre l'offre de logements et la demande qui ne permet pas d'attirer et maintenir une population qui renouvelerait l'actuelle.

Peu attrayante, Wassy dispose pourtant de nombreux atouts touristiques. Ses potentiels dans les domaines culturels, paysagers et de loisirs actuellement peu lisibles représentent de véritables potentiels qui mériteraient d'être davantage valorisés.

Enfin les tissus commercial et industriel fragiles représentent les éléments de axes de redéploiement que la commune de Wassy doit investir afin de maintenir son rôle de bassin d'emploi.

Le projet de Ville représente un cadre de référence en réaction à ce constat. Il a déterminé 13 actions représentant les grands axes de développement, politique choisis par les élus.

Le rôle du PADD est d'exprimer la planification des actions ayant trait à l'aménagement du territoire au sein d'orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Les choix du PLU doivent donc permettre :

- D'agir sur la circulation et le stationnement
- Aménager la Place Marie Stuart et la rue Gresley
- Aménager les entrées de Ville
- Mettre en œuvre une OPAH thématique
- Diversifier l'offre de logements

- Développer l'économie touristique
- Redéployer le tissu économique

Celles-ci sont retranscrites en 5 objectifs en matière de :

- Redynamisation du centre ville,
- Renforcement de l'attractivité résidentielle,
- Valorisation du potentiel touristique,
- Confortation du tissu économique
- Urbanisation mesurée de Pont-Varin.

Qui correspondent aux grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## 2- CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

### 2.1 La Zone UA

**La zone UA** se présente comme le centre historique de Wassy. Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien, noyau central d'origine de la commune, à forte densité. Il comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, commerces, bureaux et activités diverses.

#### **Objectifs**

- Protection et valorisation du patrimoine bâti,
- Faciliter l'accès à la place Marie Stuart par l'aménagement de l'ancienne gendarmerie (extension du parking – passage piéton – transfert de l'office du tourisme),
- Offrir la possibilité de restructurer des îlots vétustes et vacants (ex : îlot près de la rue Gresley).

#### **Moyens réglementaires et zonages**

La présente zone UA regroupe l'ancienne zone UA et une partie de la zone UB.

Cette zone renferme de nombreuses richesses historiques :

- La Place Marie Stuart qui conserve la forme circulaire des fortifications du château. On y trouve le Théâtre, la Halle en face et la Justice de paix.
- L'église Notre Dame, classée monument historique, Place Notre Dame, édifiée au XIIème siècle.
- L'hôtel de ville, Place Notre Dame, construit au XVIIIème siècle.

**Afin de conserver les caractéristiques du bâti, des règles architecturales particulières ont été instaurées.**

L'instauration des règles architecturales particulières vise à :

- Maintenir les alignements mais également les décrochements des constructions,
- Conserver la continuité du bâti en façade sur rue,
- Fixer la hauteur maximum des constructions avec alignement des égouts de toiture à la hauteur des égouts voisins.

Le règlement associe un nuancier afin de guider les futurs pétitionnaires dans le choix des colorations de façade, de ferronneries et de menuiseries. Ce nuancier doit convenir à la réhabilitation générale des constructions dans le respect de la couleur des matériaux.

Un emplacement a été réservé par la commune afin :

- De créer une liaison entre la Place Marie Stuart et la rue Gresley (n°2).

## **2.2 La zone UB**

**La zone UB** réunit l'ensemble des quartiers d'habitat de Wassy constituant les **entrées de ville correspondant aux extensions anciennes qui sont venues se greffer sur le centre ville**. La construction individuelle constitue la forme urbaine dominante mais des commerces, des services, des activités et des bureaux sont ponctuellement présents.

C'est une zone suffisamment équipée (viabilité, capacité des équipements...) pouvant accueillir immédiatement des constructions. C'est une zone déjà urbanisée qui ne dégage qu'une faible marge de constructibilité nouvelle.

Ces quartiers se sont progressivement densifiés. Aujourd'hui, quelques potentialités foncières existent :

- Entre la rue Nicole Perrin et la rue des Jardins : en direction de la Blaise
- Ruelle Philippe Lebon

A Pont Varin, la zone UBa est créée pour permettre la protection du centre ancien. Elle regroupe la partie la plus centrale de l'ancienne zone UD. Il s'agit d'habitat groupé mais présentant des parcelles plus larges que dans la zone UB du centre de Wassy.

### **Objectifs**

- A Wassy : Faciliter et poursuivre la mixité urbaine par la diversification du bâti dans une zone péri-centrale.
- A Pont Varin : Reconnaissance et protection d'un centre ancien de qualité

### **Moyens réglementaires et les zonages**

Les constructions autorisées sont essentiellement affectées à l'habitat et permettent une mixité des activités dans la zone.

La hauteur des constructions est plus basse que dans le centre ancien (UA) et l'architecture y est moins riche.

Un emplacement a été réservé par la commune afin :

- De désenclaver les habitations entre la rue Notre Dame et la rue Pernot en créant une voie nouvelle (n° 1).

## **2.3 La zone UC**

La zone UC regroupe tous les quartiers d'habitat en **grands collectifs** :

- Le Champ d'Heu,
- les immeubles de la Rue des Martyrs de la Résistance,
- la maison de retraite et l'hôpital Saint Charles.

Ces quartiers viennent s'intercaler avec les zones d'habitat pavillonnaire des entrées de ville.

Ces zones n'offrent plus aucune potentialité foncière. Aucune évolution significative n'est envisagée.

Seule une passerelle au fond du parc traversant la Blaise devrait permettre un désenclavement du quartier du Champ d'Heu et de rejoindre plus rapidement le centre ville et les écoles.

## **Objectifs**

- Adapter la rédaction des règles à la spécificité collective, tout en restant souple pour ne pas bloquer l'évolution des quartiers.
- Permettre un développement qualitatif et un renforcement des équipements et des services de proximité.

## **Moyens réglementaires et zonage**

Le COS est supprimé : les articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions sur les unités foncières ainsi que l'article 10 relatif aux hauteurs suffisent à maîtriser la forme urbaine.

Concernant l'hôpital Saint Charles, la maison de retraite et les collectifs le long de la rue Charles de Gaulle, le zonage a été réajusté pour des raisons de hauteur.

## **2.4 La zone UD**

**La zone UD** est une zone d'extension récente à dominante pavillonnaire qui rassemble toutes les parties du territoire de Wassy desservies par les réseaux et qui conservent quelques potentialités foncières pour accueillir de l'habitat pavillonnaire.

A Wassy, la zone UD correspond aux quartiers suivants :

- Autour du cimetière - entrée de ville Nord (en venant de Saint Dizier)
- Entrée de ville Ouest en venant de Montier en Der
- Entrée de ville Est en venant de Brousseval
- Entrée de ville Nord Est en venant de Magneux.

A Pont Varin, la zone UD correspond aux zones pavillonnaires existantes :

- La plus récente à l'entrée Sud en venant de Wassy
- Au Nord, la fin du village (La Grange au Rupt), y compris les anciennes cités le long de la rue.

## **Objectifs**

- Prise en compte de l'ancienne zone NAc dite "Les Vaverins" construite et équipée, par le zonage en UD.
- Prise en compte des zones NB et Nba du POS.
- Réintroduire les zones pavillonnaires récentes autour du cimetière dans un zonage spécifique principalement limité aux habitations individuelles.

Ces quartiers n'offrent pas de capacités d'évolution significative. Seul le secteur du château Tissot présente encore du foncier disponible. Le château, propriété communale, est actuellement en vente. Un projet de lotissement Les Roquelles est en cours par le lotisseur Vitry Habitat. Il s'agit de 15 maisons végétalisées dans un espace sans voiture.

### **Moyens réglementaires et zonage**

Article 10 : la hauteur est limitée à 2 niveaux et 6 mètres. Par ailleurs, les zones NB et NBa ont été incorporées dans la zone UD afin de permettre d'y développer toutes les vocations permises dans cette zone.

Le COS est supprimé : les articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions sur les unités foncières ainsi que l'article 10 relatif aux hauteurs suffisent à maîtriser la forme urbaine.

Deux emplacements ont été réservés par la commune :

- Afin de permettre le stationnement sur l'arrière des maisons implantées rue Mauljean, en agrandissant la voirie (n°3),
- Afin de permettre l'agrandissement de la ruelle Mauljean (n°4).

## **2.5 La zone UE**

La zone UE recouvre la zone d'équipements scolaires et sportifs.

Elle regroupe :

- Un collège
- Un lycée d'enseignement professionnel
- Un Etablissement Régional d'Enseignement Adapté
- Et un Gymnase.

### **Objectifs**

- Adapter la rédaction des règles à la spécificité "équipement scolaires et sportifs" tout en restant souple pour ne pas bloquer les futures extensions.
- Assurer un développement harmonieux dans un environnement de qualité.

### ***Moyens réglementaires et zonages***

Au niveau du zonage, il faut noter que la zone UE est créée spécifiquement pour les équipements scolaires et sportifs.

## ***2.6 La zone UX***

La zone UX reprend toutes les voies ferrées autour de la gare. Elle est affectée aux activités économiques à vocation future de loisirs.

Elle est la juxtaposition de deux activités :

- l'une à vocation ferroviaire : le fret qui permet la liaison entre les fonderies du secteur
- l'autre à vocation de loisirs : pour le moment, le petit train touristique de la Blaise et du Der au départ de la gare de Wassy est la seule activité touristique développée.

### ***Objectifs :***

Permettre de développer toutes les vocations touristiques dans cette zone.

### ***Moyens réglementaires et zonage :***

Le zonage ne reprend qu'une partie de l'ancienne zone UF, celle dans le centre de Wassy. La réglementation se veut moins restrictive et plus ouverte au développement d'éventuelles activités touristiques.

## ***2.7 La zone UY***

La zone UY est réservée aux zones de la commune affectées aux activités économiques ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes, qui leurs sont liées.

Les sites inscrits en zone UY sont les suivants :

- L'usine de la GHM et son crassier
- Et la zone d'activités plus récente, en bordure de la rue de Pont Varin, qui nécessite d'être désenclavée.

Les problèmes d'inondation dans ce secteur sont à prendre en compte (en attente de l'étude hydraulique) avant de prévoir les extensions et une nouvelle voie d'accès.

### **Objectifs**

- Protéger l'environnement sur la zone en cours d'achèvement : prévoir des aménagements paysagers, création de parking, schéma de circulation, signalétique claire.
- Prévoir les extensions possibles ou la transformation de l'entreprise GHM.

### **Moyens réglementaires et zonage**

Article 10 : La hauteur des bâtiments est à réglementer.

En attente des résultats de l'étude hydraulique et de l'étude de circulation.

## **2.8 La zone IAU**

La zone IAU est une zone non équipée qui correspond aux secteurs de la commune réservés à l'extension, à relativement court terme, de l'urbanisation à dominante d'habitat.

Ceux-ci prennent place soit dans les "dents creuses" urbaines, soit en périphérie des zones urbanisées.

Ces zones d'urbanisation futures non équipées s'établissent dans la continuité des quartiers existants ainsi :

- Derrière le château,
- Avenue des Martyrs de la Résistance
- Derrière la rue des Jardins,
- Le haut des Vaverins,
- Tous les terrains situés au-delà du fossé de la Barre.

Une petite zone spécifique IAUa se situe en bordure de la route de Montier en Der (terrains près de la ferme des Pelmontais).

A Pont Varin, deux zones IAU vont permettre de densifier le centre du village :

- Rue du Vingt Août
- Rue de la Grange au Rupt

### **Objectifs**

- faire ressortir les terrains non équipés inscrits dans le tissu urbain,

- assurer un développement harmonieux en maîtrisant l'étalement urbain,
- créer des réserves foncières susceptibles d'absorber la demande potentielle (en quantité et en qualité). Future création de ZAD.

### **Moyens réglementaires et zonages**

- Article 9 : L'emprise au sol est de 40% au maximum afin de favoriser une urbanisation "verte".
- Article 10 : Une hauteur absolue maximum est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles et 12 mètres pour les constructions collectives afin de préserver le cadre environnant.
- Article 14 : Le COS est supprimé. Les articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions sur les unités foncières ainsi que l'article 10 relatif aux hauteurs suffisent à maîtriser la forme urbaine.

## **2.9 La zone IAUy**

### **Caractéristiques**

La zone IAUy est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à court terme. Sa vocation est économique. Celle-ci s'étend au delà du pôle scolaire. Elle est située en bordure de la RD2. De par sa localisation, il sera nécessaire de veiller à son intégration par un traitement paysager approprié.

### **Objectifs**

Permettre le développement d'une nouvelle zone d'activité facilement accessible.

### **Moyens réglementaires et zonages**

- Permettre l'implantation d'équipements variés pouvant répondre aux ambitions économiques de la commune (entreprises diverses, hôtellerie, restauration, surfaces commerciales...).
- Peut être sera t-il nécessaire de créer un emplacement pour aménager un rond-point et faciliter l'accès à la zone.

## 2.10 La zone IIAU

La zone IIAU est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à long terme. Cette zone est actuellement dévolue aux vergers et aux potagers, il n'est pas prévu à court terme de les équiper.

- A Wassy, deux zones IIAU sont créées :
  - Derrière les maisons situées le long de la rue des Martyrs de la Résistance, lieudit « La Hieva », entre deux zones IAU
  - Derrière le cimetière.
- A Pont Varin, une zone IAU est créée :  
A l'entrée Sud de Pont Varin, face au lotissement, de l'autre côté de la RD192.

### **Objectifs**

Assurer un développement cohérent entre les secteurs d'urbanisation future sur un versant bien exposé.

### **Moyens réglementaires et zonages**

Pour permettre une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée et non constructible jusqu'à sa mise en œuvre possible.

Volonté de création d'une ZAD pour permettre l'urbanisation dans un secteur particulièrement morcelé.

Une ZAD sera éventuellement créée derrière le cimetière le long du fossé de la Barre dans le prolongement de la précédente ZAD.

## 2.11 La zone A

La zone A correspond aux espaces réservés aux exploitations agricoles où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

La zone A est située sur plusieurs sites :

- A l'Est de Pont Varin, entre la voie ferrée et la RD2
- De part et d'autre de l'étang des Leschères
- En bordure de la route de Montier en Der
- A l'entrée Nord de Wassy
- Derrière la zone UY récente, lieudit « Les Ajaux »

### **Objectifs**

Préserver la qualité paysagère au nord de la commune.

### **Moyens réglementaires et zonages**

Au niveau du zonage, il faut noter que la zone A actuelle correspond sensiblement à l'ancienne zone NC.

## **2.11 La zone N**

Il s'agit de zones naturelles non équipées ou partiellement équipées. Les zones naturelles regroupent les espaces et les sites naturels à protéger. Elles correspondent sensiblement aux forêts.

- Nb : zone partiellement bâtie  
Nb1 : zone partiellement bâtie accueillant une clinique vétérinaire et un élevage de chevaux
- Nc : zone de camping, caravanning
- Nd : déchetterie
- Ni : espaces de loisirs
- Nf : espaces boisés et naturels
- Np : zone de protection des abords de la Blaise
- Nx : zone d'hébergement liée au projet d'Eco-musée

### **Objectifs**

- Intégrer en zone Nc, la zone du camping-caravanning,
- Assurer un développement harmonieux dans un environnement de qualité en bordure de la Blaise,
- Assurer une protection et atténuer les nuisances vis à vis des habitations,
- Favoriser le développement touristique de la ville.

### **Moyens réglementaires et zonages**

Le secteur Nf constitue un espace naturel qui doit être préservé de l'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les espaces boisés.

Sont autorisées en secteur Nf, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance de la forêt, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, les abris de chasse et les installations classées liées à l'exploitation de la forêt.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR  
L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET BÂTI ET MESURES  
DE PRESERVATION

---

## ***Incidences des orientations du PLU sur l'environnement naturel et mesures de préservation***

Wassy se situe au **fond de la vallée de la Blaise**, à une altitude inférieure à 160 mètres.

Les risques naturels que connaît Wassy sont principalement des **risques d'inondations**. Les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées sont préservées et la vulnérabilité des secteurs inondables n'est pas aggravée.

### **1- Maintien de la trame verte autour et au sein de la ville**

Le maintien de la trame verte au sein de la commune sera assurée par :

- **La conservation de la coupure verte en fond de vallée et sur les coteaux**

La zone de vergers constitue une trame verte autour du noyau urbain. Elle représente un paysage traditionnel de qualité.

Les secteurs de vergers ne permettront que la construction d'abris de jardin et seront classés en zone d'urbanisation future IIAU et en zone naturelle : secteur Nf (lieudit « Les Paradis »), ce qui permettra la préservation de l'intérêt paysager de ces secteurs de verdure.

- **La conservation des éléments naturels sur le territoire de Wassy**

La forêt du Der au Sud-Ouest du ban communal est classée en zone Nf, dans cette zone ne seront admises que les constructions et installations nécessaires à la surveillance, à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, ainsi que les abris de chasse.

La zone agricole s'étend tout autour de la ville relativement dépourvue d'éléments végétaux.

### **2- Les volontés concernant l'environnement naturel exprimées dans le P.A.D.D.**

Les volontés du Conseil Municipal sont reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Objectifs validés par le Conseil Municipal	Traductions dans le P.L.U.
Protéger le cadre naturel et paysager du ban communal de Wassy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Classement des terres agricoles en zone A afin de limiter les nouvelles constructions à celles nécessaires à l'activité agricole</li>   <li>• Classement de la forêt en zone naturelle Nf afin de protéger le caractère de la zone en autorisant uniquement les constructions liées à l'exploitation et à l'entretien de la forêt</li>   <li>• Classement en zone de protection paysagère (Np) pour les abords de la Blaise et du canal</li> </ul>

### 3- Rappel des mesures compensatoires et recommandations

- **La conservation de la coupure verte en fond de vallée.**  
Traversée de la Blaise et du canal de Wassy à Saint Dizier.
  
- **La conservation des éléments naturels** sur le territoire de Wassy.
  - Création de secteurs Nf afin d'identifier les boisements et de réglementer les occupations et utilisations de sol de ce type de secteur,
  - Classement de la zone agricole en zone A.
  
- **Aménagement paysager** aux abords de la Blaise et du Canal
  - Création d'une zone Np :  
Entre la piste cyclable et la Blaise (zone boisée),  
Entre le Champ d'Heu et l'étang des Leschères.

# *Incidences des orientations du PLU sur l'environnement bâti et les mesures de préservation*

---

## **1- La zone urbaine**

---

### **Objectifs**

La volonté de la commune est marquée par le souhait de répondre aux besoins et d'améliorer la qualité de l'offre en matière d'habitat.

Nécessité de réaménager la Place devant l'Eglise Notre Dame et devant la mairie rénovée.

Projet d'aménagement de la Place Marie Stuart et de la rue Gresley :

- Liaison entre la Place Marie Stuart et la rue Gresley (Emplacement réservé n°2)
- Requalification de la Place Marie Stuart
- Revoir l'aire de stationnement sur la Place
- Volonté d'animer la Place (Place du marché tous les jeudis).

Réaménagement du théâtre.

## **2- Les zones d'urbanisation future et projets communaux**

---

### **Objectifs**

Les zones d'urbanisation future IAU et IIAU se concentrent essentiellement au Nord et à l'Est de la ville. Ce sont des zones actuellement insuffisamment équipées.

L'urbanisation future pourrait se développer sur le secteur des Vaverins et près du château.

Près du château, il s'agit d'un projet du lotisseur Vitry Habitat comprenant 15 maisons végétalisées dans un espace sans voiture.

Au lieudit « Les Vaverins », le projet de lotissement au bout de la ruelle des Tilleuls permettrait l'accueil d'un lotissement militaire d'une vingtaine de maisons (en pourparler).

Le coteau au lieudit « Les Vaverins » pourrait convenir à une extension pavillonnaire modérée et adaptée au paysage de coteau. Les constructions individuelles à usage d'habitation seront privilégiées dans un gabarit maîtrisé (zone IAU).

### 3- Les volontés concernant l'environnement bâti exprimées dans le P.A.D.D.

Les volontés du Conseil Municipal sont reprises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Objectifs validés par le Conseil Municipal	Traductions dans le P.L.U.
<p>Définir des zones d'urbanisation future en lien avec les dernières extensions de la ville vers le Nord, en intégrant les contraintes topographiques, d'assainissement et archéologiques. Mise en valeur du fossé de la Barre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Branchement de la zone d'extension IAU Les Vaverins sur des voies existantes et prévoir la future organisation des zones à urbaniser.</li> <li>• Zone IIAU en continuité de la zone IAU, actuellement inconstructible, raccordable dans le futur à la zone d'extension actuelle.</li> </ul>
<p>Protéger le patrimoine et conserver la qualité architecturale du centre historique, tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instauration de « règles architecturales particulières », afin de respecter les volumes, les alignements de façades et les décrochements.</li> <li>• Référence au nuancier du CAUE (joint en annexe au Règlement) afin d'orienter les choix de matériaux, de colorations de façade et de toiture afin de conserver au centre historique son caractère.</li> </ul>
<p>Intégrer les futures zones d'urbanisation au bâti existant en créant des voies de liaison entre les nouvelles zones d'urbanisation</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Branchement des zones d'extension IAU sur des rues et sur des voies à créer.</li> </ul>
<p>Aménager les entrées de ville Nord et Sud-Est et adapter les voies existantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement de l'entrée Nord sur la RD 2, rue de la Madeleine, dans le but de réaliser des plantations et un « effet de porte » visant à faire ralentir les véhicules.</li> <li>• Réaménagement du stationnement rue Mauljean en créant une voie d'accès derrière les habitations (Emplacement réservé n°3) et permettant ainsi d'améliorer la sécurité des habitants.</li> </ul>

## 4- Mesures compensatoires et recommandations

### ■ Amélioration, adaptation et création de voirie :

- Création des Emplacements Réservés n°1 et n°2 afin d'améliorer les voies existantes et de désenclaver le centre ville.

### ■ Aménagement d'entrée de ville - sécurité :

- Création des Emplacements Réservés n°3 et n°4 destinés à créer des aménagements de requalification et permettre le stationnement des résidents lors de la traverse principale.

### ■ Prolonger l'effort de requalification des espaces publics

- en soignant le fleurissement de la commune,
- en terminant l'aménagement paysager de la piste cyclable,
- en poursuivant la réflexion sur l'aménagement du parc municipal des Promenades,
- en réalisant le traitement piétonnier entre la Place Marie Stuart et la rue Gresley,
- en confortant les actions de requalification des espaces publics du quartier du Champ d'Heu (passerelle, aire de jeux),
- en requalifiant le fossé de la Barre,
- en aménageant la Place Marie Stuart (Maison de la Justice),
- en créant un cheminement entre l'Eglise Notre Dame et la Place Marie Stuart (Musée Protestant, Grange, Office du Tourisme, le traitement de la Place).

## Liste des emplacements réservés

---

<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaires</b>	<b>Superficie</b>
1	Création d'une voie nouvelle entre la rue Pernot et la rue Notre Dame.	Commune	1410 m <sup>2</sup>
2	Place Marie Stuart. Créer une liaison entre la Place Marie Stuart et la rue Gresley. Projet de changement d'usage du hangar.	Commune	1225 m <sup>2</sup>
3	Elargissement partiel du chemin rural dit « des Roquelles ».	Commune	1040 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la ruelle Mauljean.	Commune	235 m <sup>2</sup>
5	Elargissement partiel du chemin d'exploitation du cimetière	Commune	725m <sup>2</sup>