

COMMUNE DE DOUZY

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR
QUARTIERS OU PAR SECTEURS**

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 16 août 2010 approuvant
la modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Jean-Luc WARSMANN

Publié le : 02.01.1989
Approuvé le : 26.03.1990



Commune de DOUZY
2, place du 11 novembre
08 140 DOUZY

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
27.12.2001		16.08.2010			
02.03.2009					

SOMMAIRE

I - Préambule	Page 1
1.1. Définition des orientations d'aménagement	Page 1
1.2. Valeur juridique - caractère facultatif	Page 1
II - Orientations d'aménagement	Page 2
2.1. Conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU) et des zones touristiques et de loisirs	Page 2
2.1.1. Dispositions générales	Page 2
2.1.2. Parc d'Activités de Référence Départemental – ZAC de Douzy	Page 3
2.1.3. Village P.M.E. P.M.I.	Page 15
2.1.4. Extension de la base de loisirs.....	Page 16
2.1.5. Aménagement d'un centre équestre	Page 17
2.1.6. Extension du Quartier des Petites Grèves	Page 18
2.1.7. Itinéraire de randonnée en bordure de la Chiers.....	Page 20
2.2. Opérations de requalification urbaine du centre ancien.....	Page 21
2.2.1. Première tranche : place du 11 novembre et de la rue du Port	Page 21
2.2.2. Opération façades traditionnelles	Page 23
III – Document annexe	Page 24
<i>Dossier de création de la Z.A.C. de Douzy – rapport de présentation</i>	

I - PREAMBULE

1.1. Définition des orientations d'aménagement :

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 définit les orientations d'aménagement dans son article 12, qui modifie l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. Valeur juridique - Caractère facultatif :

Elles ont un caractère facultatif mais un contenu précis, en cohérence avec le P.A.D.D. Elles peuvent, en outre, définir les actions et opérations à mettre en œuvre, pour atteindre les objectifs poursuivis, prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles constituent une déclinaison spatialement cohérente du P.A.D.D, uniquement pour des secteurs géographiquement délimités.

Les travaux, constructions, plantations, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront donc instruites en conformité avec le règlement du P.L.U et en compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteurs.

Les projets devront donc, tout en respectant le règlement, **respecter l'esprit des orientations d'aménagement retenues pour le secteur, sans les suivre au pied de la lettre.**

II - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1. Conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU) et des zones touristiques et de loisirs.

2.1.1. Dispositions générales.

L'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser délimitées par le Plan Local d'Urbanisme sera étudié dans le cadre de chaque phase opérationnelle (ex : procédure de lotissement,...).

Toutefois, et afin de promouvoir l'intégration paysagère et urbaine des futures opérations d'ensemble, la commune souhaite que les principes suivants soient au minimum respectés :

a. Adaptation au terrain naturel des futures constructions :

Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant les mouvements naturels du sol. Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel sont interdits.

b. Recherche des liaisons inter-quartiers :

Dans la mesure du possible, le plan d'aménagement devra permettre de relier les différents quartiers environnants (liaison routière, piétonne,...). Il s'agira également de favoriser les perméabilités entre les secteurs à vocations différenciées (habitat/activités).

c. Respect de l'environnement :

Les opérations d'ensemble devront respecter l'ensemble des dispositions légales en vigueur en matière de gestion de l'environnement (loi sur l'eau, loi sur l'air, loi sur les déchets,...). D'une façon générale, elles devront s'insérer avec cohérence dans leur environnement urbain et naturel.

Les franges bâties existantes devront être prises en compte dans le cadre des projets d'aménagement futurs (ex : création si besoin d'une zone tampon...).

d. Traitement paysager :

Le plan d'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser devra bénéficier d'un traitement paysager (ex : aménagement d'espaces verts, plantations,...), afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants.

Il conviendra de préserver des **"fenêtres visuelles" vers la campagne environnante** (respirations vertes dans le bâti grâce à des espaces publics, des effets de transparences,...).

e. Réalisation par tranches :

Les zones à urbaniser représentant une superficie totale approchée importante, **leur urbanisation pourra s'effectuer par tranches successives, avec un phasage des travaux dans le temps.**

2.1.2. Le Parc d'Activités de Référence Départemental :

(Source : CG08 – Services Etudes générales – B.E. Atelier du Rempart LUNEVILLE / Atelier des Territoires METZ
Rapport de présentation du dossier de création de la Z.A.C. de Douzy – Janvier 2008)

Conseil Général des Ardennes

P.A.R. DE BAZEILLES-DOUZY - DAIGNY ZAC DE DOUZY

NOTICE DE PRESENTATION

Dans le but de favoriser son développement économique, la commune de DOUZY a prévu lors de sa révision de son PLU en date du 27/12/2001 de répondre à un besoin d'extension du parc d'activités de Bazeilles vers l'Est.

Après l'aménagement de Bazeilles 1, support d'implantation d'UNILIN, le lotissement de Bazeilles 2 a été réalisé.

Pour parvenir donc à offrir les emprises nécessaires aux implantations d'activités économiques complétant celles existantes, ce sont les secteurs de DOUZY 1, DOUZY 2 et DOUZY 3 qui ont été choisis.

Le parc d'activités de référence est un label associant le Conseil Régional, l'Etat, l'Europe et le Département) de Bazeilles-Douzy – Daigny

Le Conseil Général des Ardennes a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Douzy le 29.02.2008. L'arrêté préfectoral n°2009/211 de création de Z.AC. a été délivré le 1^{er} juillet 2009.

ACCES ET DESSERTES

Situés à l'Ouest de la commune de Douzy, ces terrains sont aujourd'hui desservis par la RD.8043 au Sud. A terme, et dans le cadre d'une éventuelle déviation de Douzy, un accès Nord pourrait permettre la liaison entre cette déviation et la zone agglomérée de Douzy ainsi que les secteurs d'activités économiques concernés.

FONCTIONNEMENT DE LA Z.A.C.

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La Z.A.C. de Douzy couvre une superficie d'environ 106 hectares, dont la surface cessible et de 86 hectares.

Cette Z.A.C. consiste à la création d'un accès au parc d'activités, à la viabilisation des terrains, à l'aménagement paysager et à la réalisation de plates-formes, nécessaires à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services.

La S.H.O.N. globale prévisible est de 645 000 m².

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Comme lors de toute opération d'aménagement, il est essentiel de tenir compte d'un certain nombre de contraintes liées à la topographie, aux accès et aux dessertes, à l'environnement, aux réseaux existants et futurs ainsi qu'aux règlements d'urbanisme en vigueur ou en cours de révision.

En effet, il convient de ne pas raisonner uniquement en terme quantitatif et de réduire cette occupation d'un terrain de plus de 100.000 m² à un simple remplissage ; il faut au contraire saisir cette opportunité pour intégrer l'évolution de ce secteur dans un processus de développement social, économique, urbanistique, architectural et environnemental.

*Les études préalablement réalisées ont mis en évidence les contraintes conduisant à élaborer **un parti d'aménagement** devant répondre à un **certain nombre d'objectifs** :*

- Accepter des activités économiques diversifiées sur des terrains capables de s'adapter à des demandes non encore identifiées,
- Tenir compte d'un tracé éventuel d'une voie de contournement de Douzy,
- Tenir compte de la proximité d'un bâti existant et futur proche en assurant une cohabitation la plus cohérente possible entre le parc d'activités et la future zone d'habitat.

*Pour atteindre ces objectifs, **les moyens mis en œuvre** sont les suivants. Il s'agit de :*

- *La réalisation de trois secteurs bien définis : **D1** en limite Sud de l'aménagement auquel sera réservée une possibilité de desserte ferroviaire pour une superficie de près de **24 hectares**, **D2**, zone comprise entre D1 et la probable voie de contournement pour une superficie de l'ordre de **22 hectares** et enfin **D3**, secteur assurant la liaison Sud-Nord pour une superficie de plus de **60 hectares** ;*
- *La création **d'une desserte principale longitudinale Nord-Sud** par rapport au terrain et prenant ses accès depuis le futur giratoire au Sud-Est et via l'échangeur Nord de l'éventuelle voie de contournement ;*
- *L'élaboration d'un plan d'aménagement assurant dans l'avenir **une offre de parcelles de tailles très différentes** s'inscrivant dans un parti d'aménagement évolutif et permettant donc des possibilités de regroupement comme de scission ;*
- *Des dispositions paysagères permettant de traiter des limites n'entrant pas en conflit avec les parcelles périphériques déjà occupées au Sud-Est et d'autres devant être utilisées au titre de l'habitat à l'Est du parc d'activités. **Un tampon vert de plus de 1150 mètres de longueur** sur une cinquantaine de mètres de largeur pour une superficie de l'ordre de **6 hectares** participera à cette volonté de prémunir les secteurs d'habitat de nuisances éventuelles.*
*D'autres dispositions telles que **le traitement des abords du ruisseau de Boulacourt** serviront à maintenir en l'état un cours d'eau intéressant en le faisant participer à l'aménagement et en l'accompagnant d'un **cheminement piétonnier** ;*
- *Des dispositions entrant dans le cadre de l'amendement Dupont puisque la RD. 8043, est classée à grande circulation.*

Ces objectifs et les moyens mis en œuvre ont été à la base de la conception du schéma d'aménagement (cf. rapport de présentation de la Z.A.C. annexé ci-après).

Traitement des eaux de ruissellement :

- Les zones inondables et les zones naturelles protégées ou remarquables seront conservées en l'état (zones de reproduction des batraciens, cordon boisé remarquable) ;
- Les rejets vers le milieu naturel seront maîtrisés quantitativement et qualitativement grâce à des ouvrages installés le plus en amont possible et répartis sur l'ensemble des zones ;

Intégration paysagère :

Le site bénéficie d'une grande visibilité depuis la R.D.8043. Le programme paysager de la Z.A.C s'est donc donné pour objectif de limiter cet impact visuel en s'intégrant au cadre local. Il s'agit :

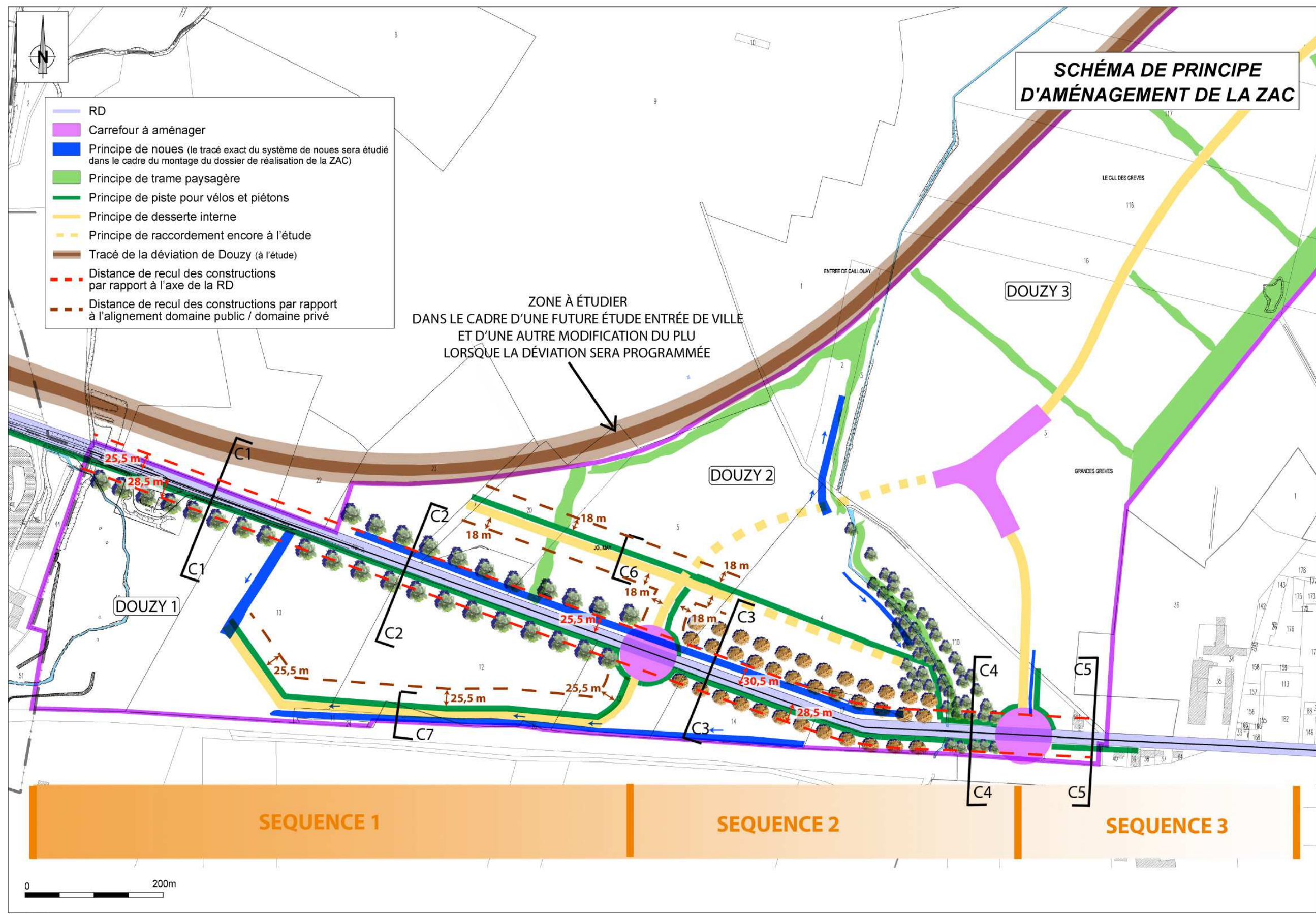
- D'établir une coupure verte entre le futur parc d'activités et les zones voisines urbanisées ou destinées à l'être sur toute la façade Est ;
- Organiser et traiter les espaces publics (voiries de desserte, cheminements piétonniers, espaces libres....) et les éléments qui les délimitent (façades, clôtures, plantations,..), de façon à tenir compte des relations qu'ils auront à entretenir avec les espaces privés ;
- Proposer dans l'armature viaire des accès faciles et sécurisés vers les quartiers environnants et depuis ceux-ci, tout en mettant en œuvre une hiérarchisation des voiries en fonction de leurs utilisations.

Pour plus de renseignements, il convient de se reporter au rapport de présentation du dossier de création de la Z.A.C. ci-après annexé.

Dans le cadre de la **réalisation de l'étude préalable à l'aménagement du Parc d'Activités de Référence de Douzy**, un schéma de principe de desserte des différents secteurs D1, D2 et D3 a été élaboré ainsi que des coupes voiries sur certaines voies de desserte.

La réalisation de cette étude s'est appuyée sur plusieurs axes de réflexion :

- la revalorisation et la revégétalisation des abords du Rûle pour retrouver un effet de « porte verte » qui existait historiquement et qui s'efface aujourd'hui peu à peu,
- la protection et valorisation de l'écosystème,
- la mise en valeur des abords de la route départementale,
- la valorisation des grandes perspectives sur le paysage,
- la prise en compte des grands alignements d'arbres structurants existants sur le site,
- la prise en compte de l'effet de ralentissement du virage et du cadrage sur la commune de Douzy pour gérer la transition et le changement de nature de la voirie qui passe du statut de départementale à celui de rue principale de bourg,
- le traitement de l'entrée sur Douzy avec des abords différents de ceux de la partie purement route départementale.



**SCHÉMA DE PRINCIPLE
D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC**

- RD
- Carrefour à aménager
- Principe de noues (le tracé exact du système de noues sera étudié dans le cadre du montage du dossier de réalisation de la ZAC)
- Principe de trame paysagère
- Principe de piste pour vélos et piétons
- Principe de desserte interne
- Principe de raccordement encore à l'étude
- Tracé de la déviation de Douzy (à l'étude)
- - - Distance de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD
- - - Distance de recul des constructions par rapport à l'alignement domaine public / domaine privé

ZONE À ÉTUDIER
DANS LE CADRE D'UNE FUTURE ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE
ET D'UNE AUTRE MODIFICATION DU PLU
LORSQUE LA DÉVIATION SERA PROGRAMMÉE

0 200m

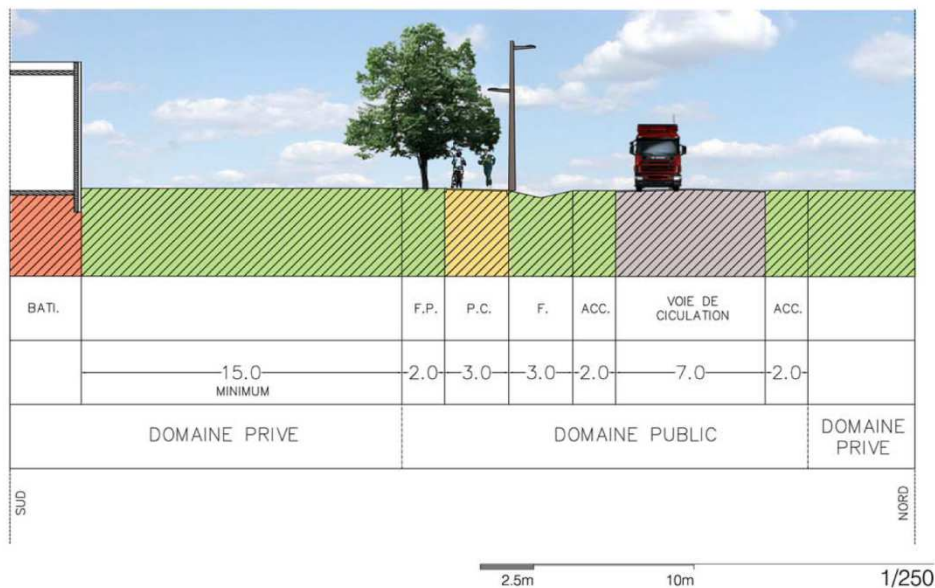
l'Atelier des Territoires - 2010

Reproduction interdite

1792/Douzy/modificationPLU/schéma_principe.ai

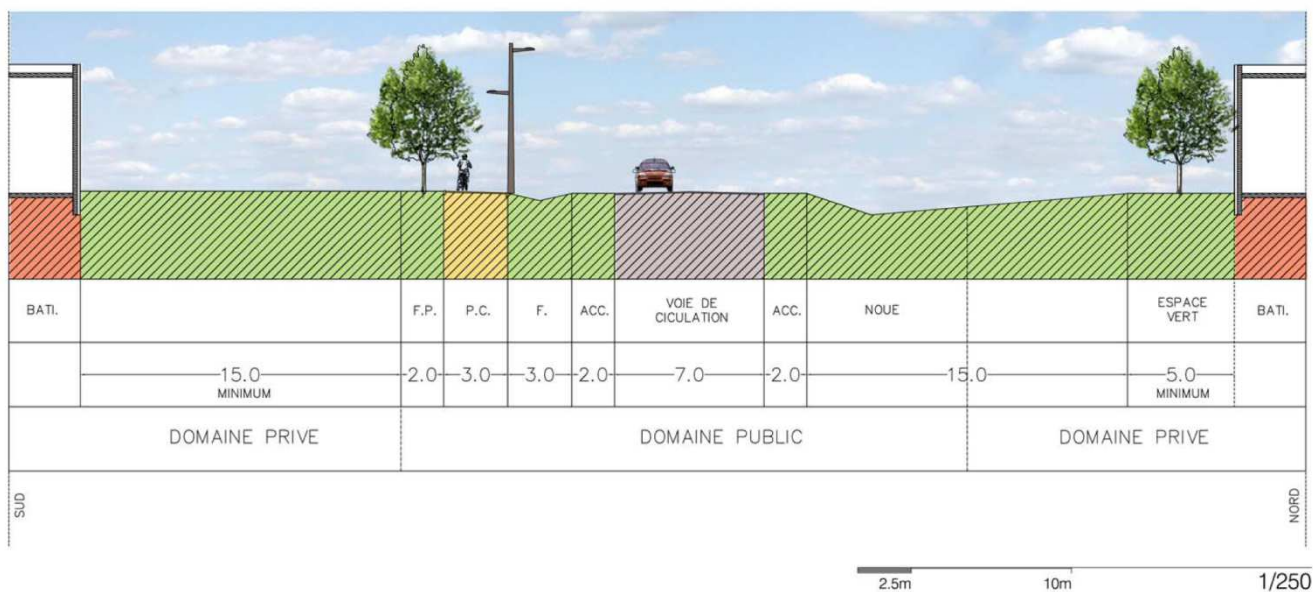
SEQUENCE 1 : COUPE 1 DE PRINCIPLE SUR LA RD A PROXIMITE DU BOIS BOU

SEQUENCE 1 DEPUIS BAZEILLES 1/250



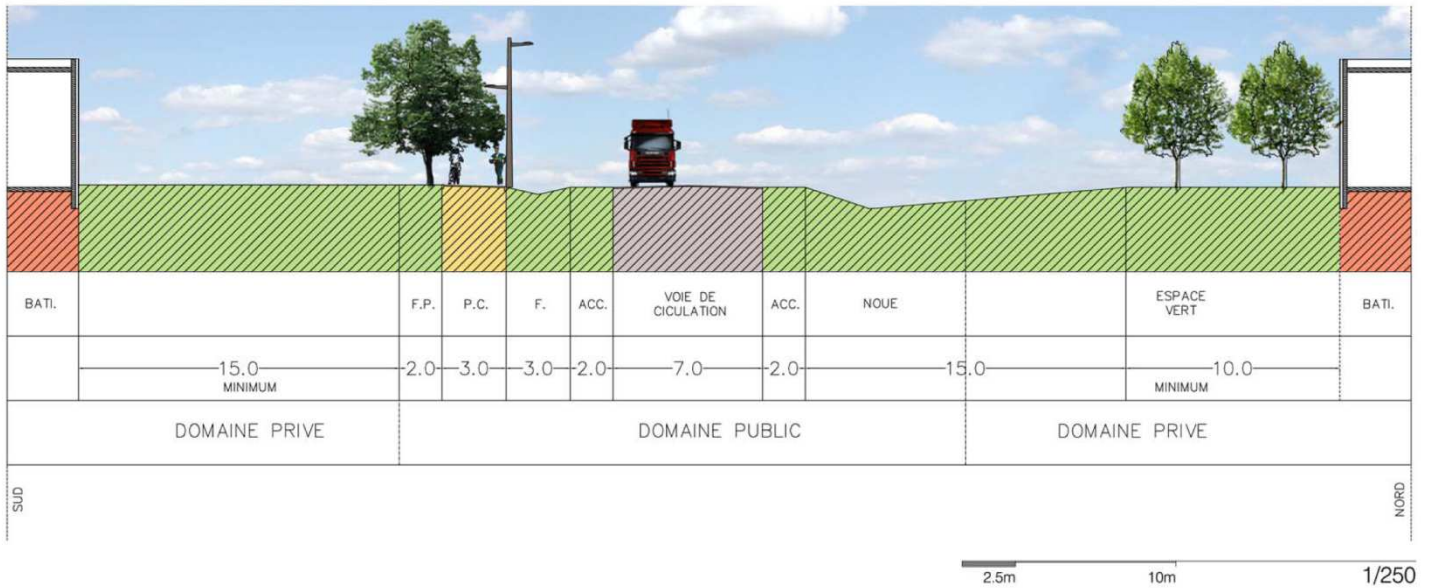
SEQUENCE 1 : COUPE 2 DE PRINCIPLE SUR LA RD A PROXIMITE DU GIRATOIRE A AMENAGER ENTRE D1 ET D2

SEQUENCE 1 ENTRE D1 ET D2 1/250



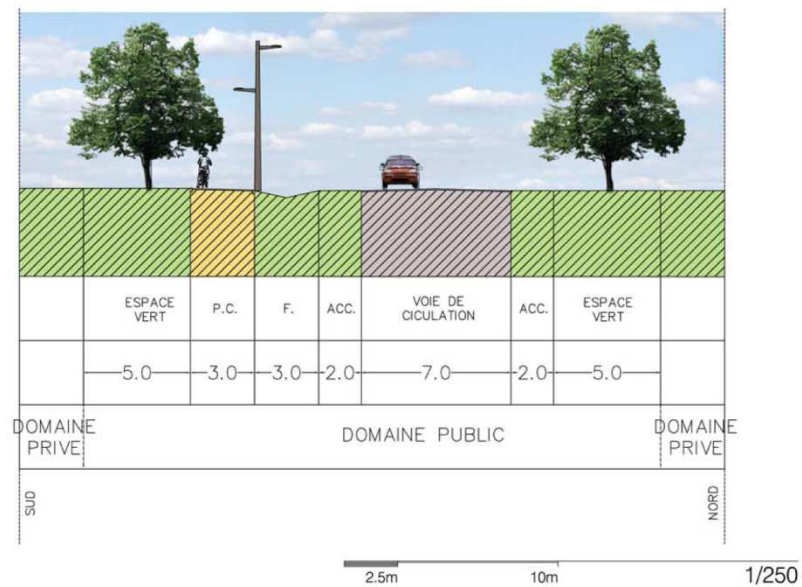
SEQUENCE 2 : COUPE 3 DE PRINCIPLE SUR LA RD A PROXIMITE DU GIRATOIRE A AMENAGER ENTRE D1 ET D2

SEQUENCE 2 ENTRE GIRATOIRE A AMENAGER ET RUISSEAU 1/250

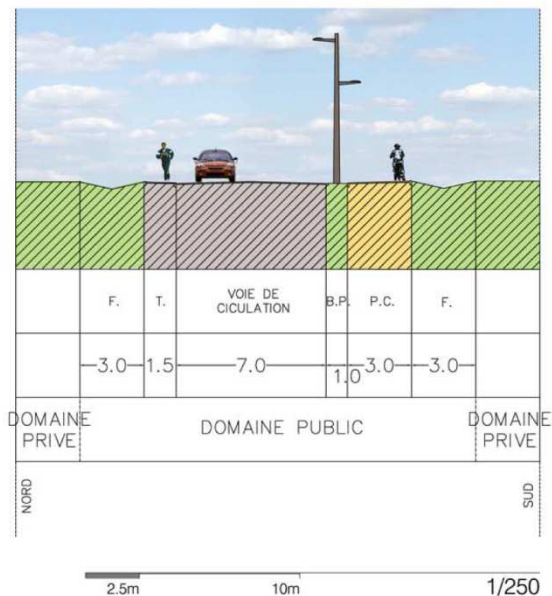


SEQUENCE 2 : COUPE 4 DE PRINCIPLE SUR LA RD A PROXIMITE DU GIRATOIRE 1

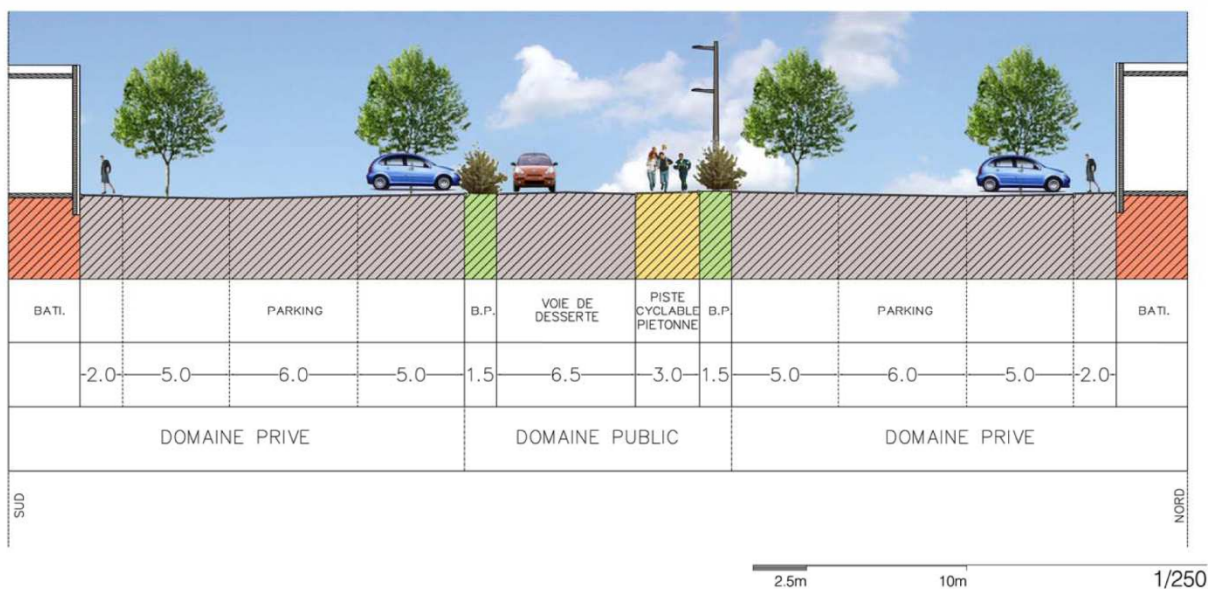
SEQUENCE 2 ENTRE RUISSEAU ET GIRATOIRE 1 1/250



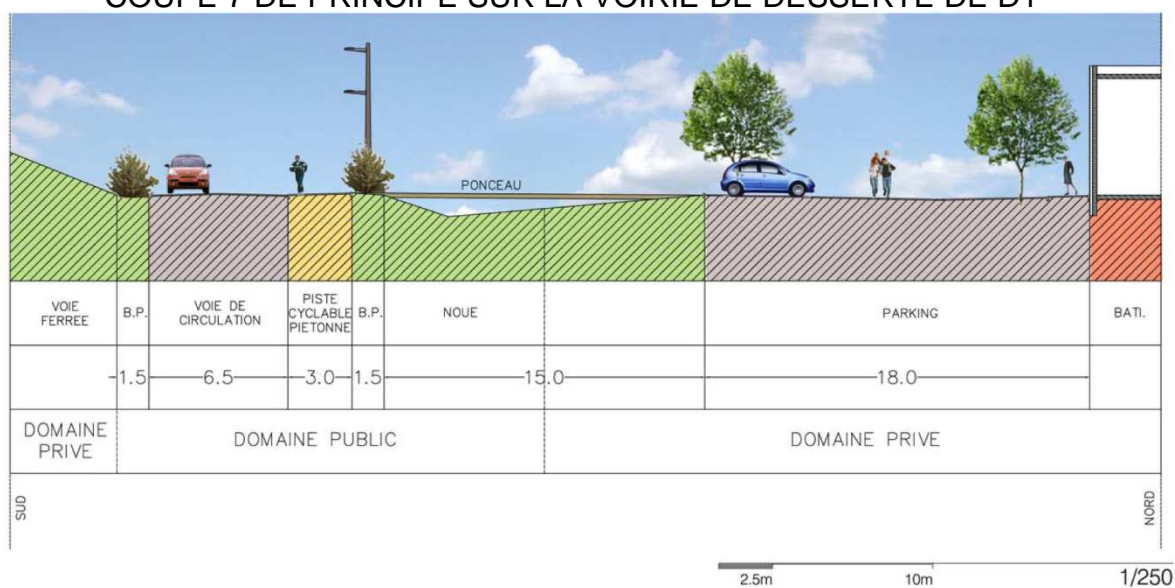
SEQUENCE 3 : COUPE 5 DE PRINCIPE SUR LA RD



COUPE 6 DE PRINCIPE SUR LA VOIRIE DE DESSERTE DE D2



COUPE 7 DE PRINCIPE SUR LA VOIRIE DE DESSERTE DE D1



2.1.3. Extension mesurée de la zone d'activités « Village PME-PMI Aéroport »

Porté par le Syndicat Intercommunal de Gestion et de Valorisation de l'Aéroport de Douzy, un village PME-PMI de plusieurs a été construit près de l'aéroport de Douzy :
« Une opération de 3,6 M€ pour doper les PME locales ».

Douzy accueillera le premier village PME des Ardennes

Projet innovant que celui de quatre élus du Sedanais qui œuvrent depuis fin 2005 à la création d'un village PME à proximité de l'aéroport de Douzy. Avec livraison de sept bâtiments clés en main.

« Il faut savoir que les deux tiers des entreprises qui, ces dernières années, étaient en contact avec le département des Ardennes ou un autre territoire demandaient en priorité des bâtiments directement utilisables ».

Fait de ce constat, quatre maires du Sedanais : Jean-Luc Warsmann (Douzy), Pierre Sulfourt (Bazéville), Michel Vico (Mouzon) et Lucien Evrard



Le futur village PME, éloigné de toute zone urbanisée, mais à proximité des grands axes de communication.

Article de presse : l'Ardennais du 12.01.2006

La municipalité souhaite aujourd'hui que le P.L.U. révisé garantisse la possibilité d'étendre ce village à une seule tranche supplémentaire.

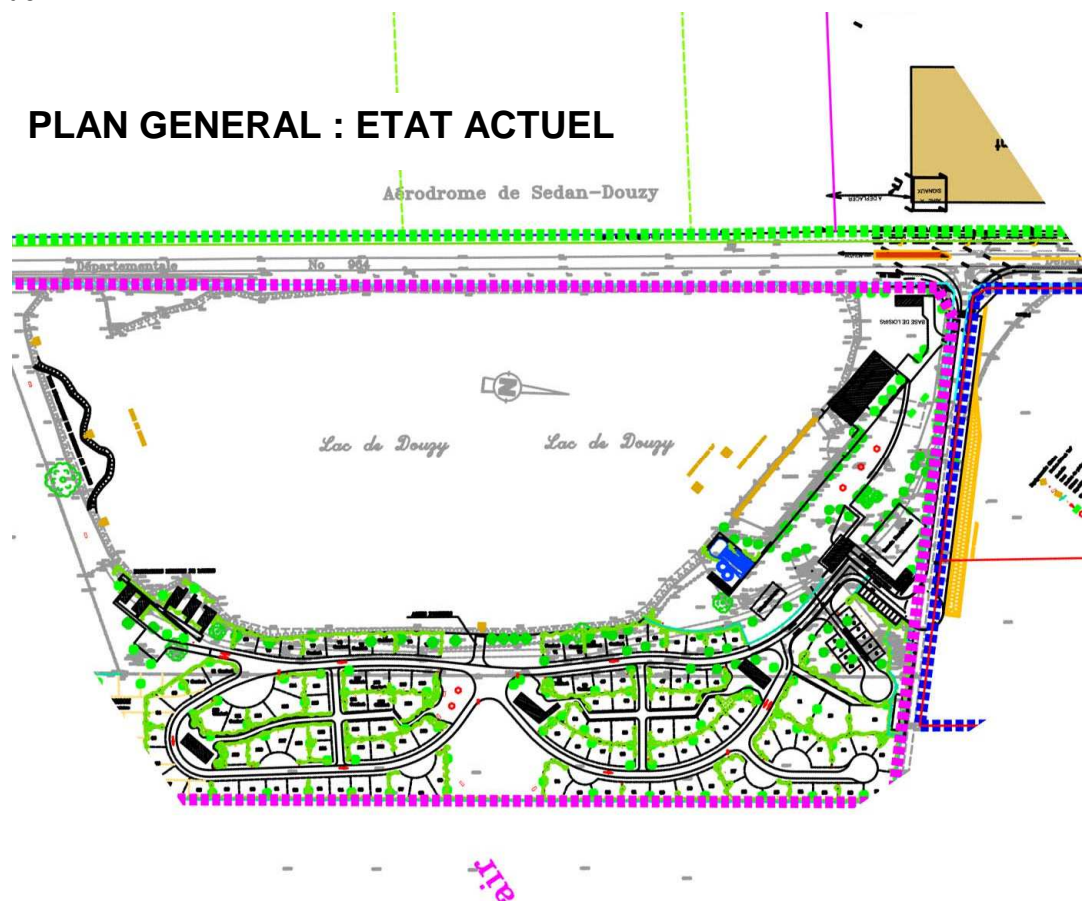
2.1.4. Extension de la base de loisirs

La commune de Douzy a lancé en 2006 une étude de faisabilité de l'extension de la base de loisirs.

Elle a abouti à la définition d'un programme d'aménagement concernant :

- . **le camping :**
 - . accueil ,
 - . paysagement, poubelles, aire de jeux.
 - . village locatif de 10 chalets modulables (dont 1 accessible handicapés)
 - . piscine 80 m2 + couverture
 - . petite aire de jeux enfants.
- . **la base de loisirs :**
 - . développement du stationnement et réorganisation de l'entrée
 - . création d'un guichet accueil
 - . développement des espaces sanitaires
 - . densification de l'airs de jeux
 - . développement des espaces ados
 - . aqualudique complémentaire
- . **le restaurant**
 - . développement de la capacité d'accueil, la modulabilité par périodes,
 - . redimensionnement des cuisines, réserves et espaces personnel,
 - . modulabilité de la salle polyvalente
 - . extension de la terrasse

Ce programme a été divisé en **deux tranches** dont seule la première fait actuellement l'objet d'une étude.



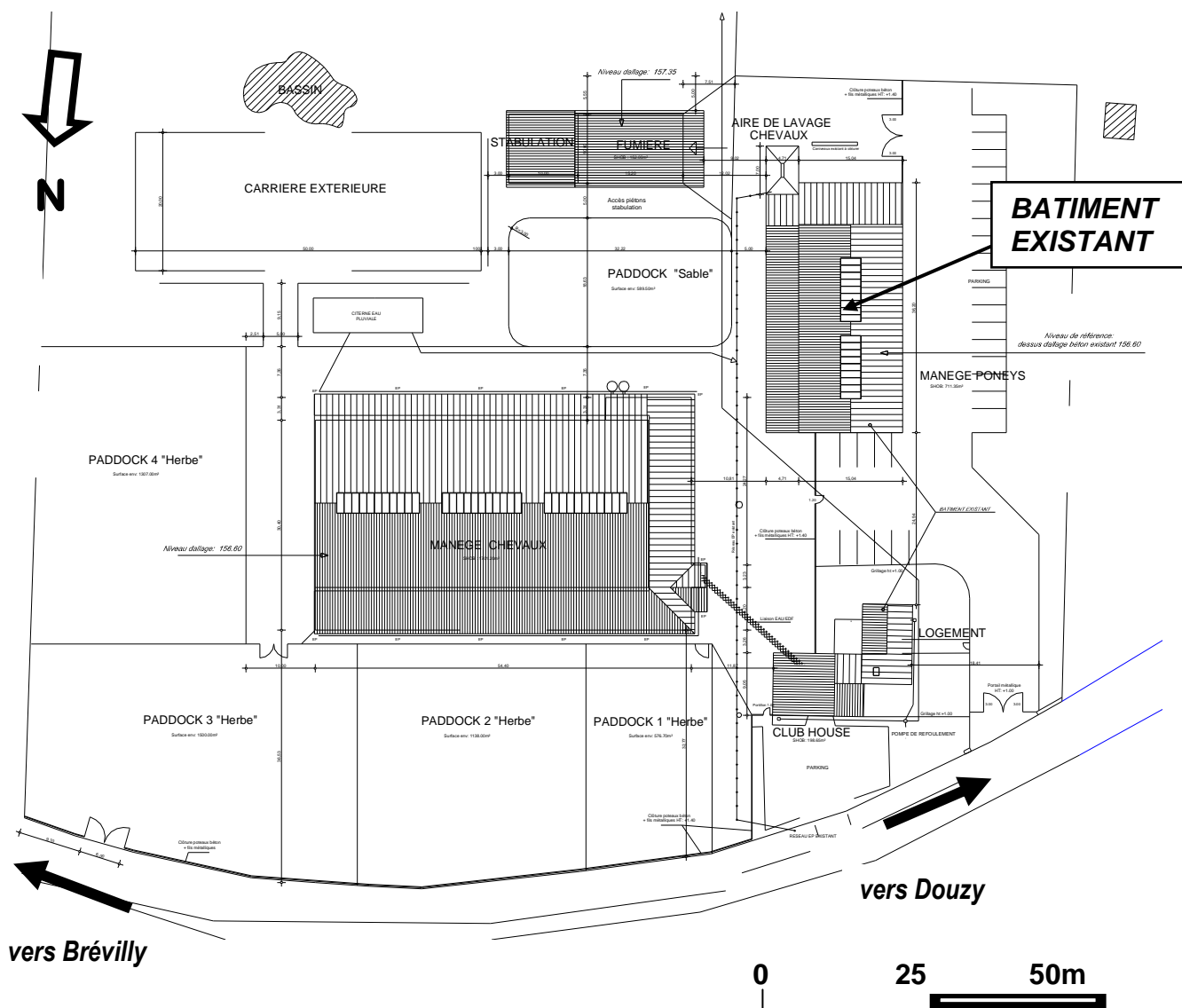
2.1.5. Aménagement d'un centre équestre :

La commune envisage l'aménagement d'un **centre équestre** s'inscrivant dans une **logique de développement touristique global** :

- . en confortant la **base de loisirs**, grâce à une diversification de l'offre actuellement orientée vers les loisirs nautiques et sportifs, et dans le but d'un allongement de la durée de séjour,

- . en s'appuyant sur le projet d'itinéraire de **randonnées équestre et pédestre le long de la Chiers**, et plus largement, à l'échelle départementale, en favorisant les **liaisons douces** vers les aménagements des berges de la Meuse portés par le Conseil Général (réalisation en cours d'un itinéraire de randonnée le long de la Meuse du Nord au Sud du département).

Il s'agit du **réaménagement d'un ancien site d'activités**, route de Brévilly.

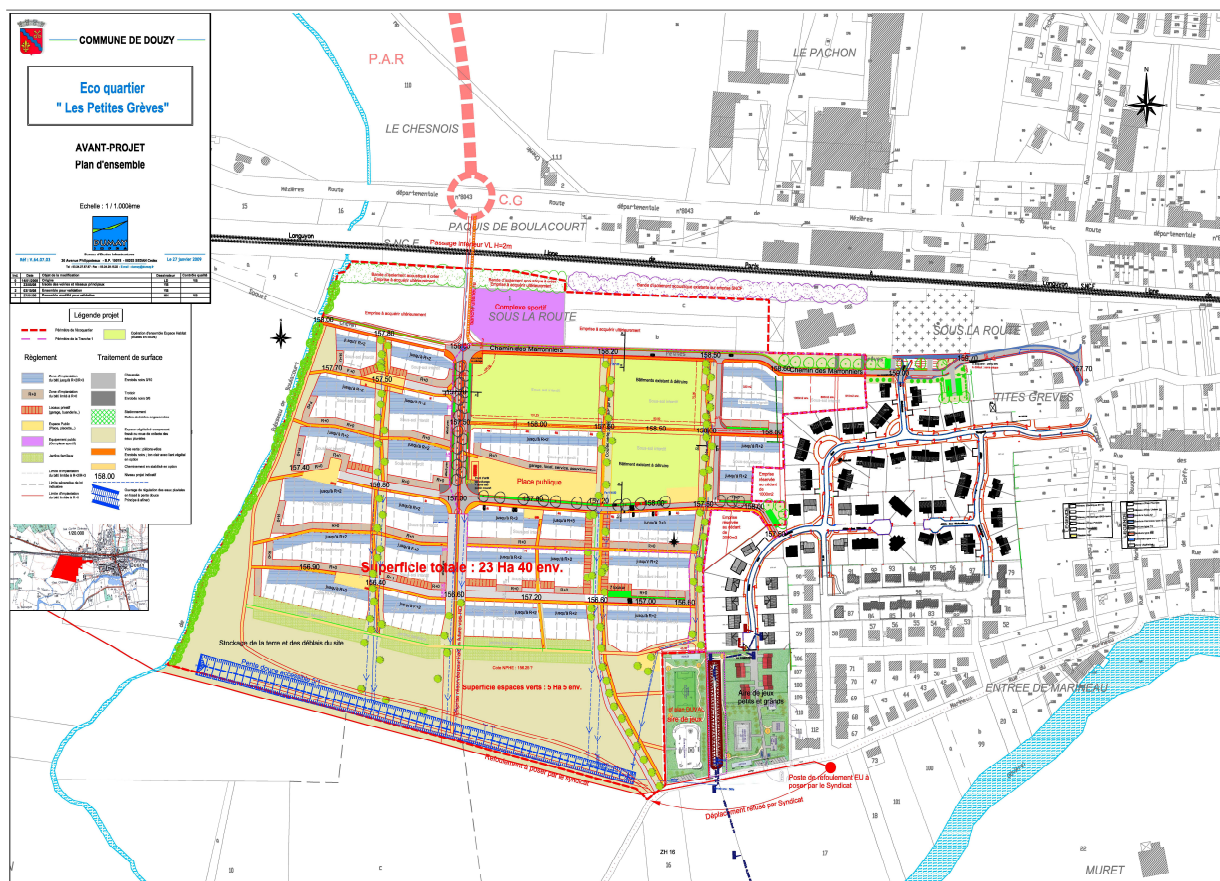


Source : Plan Projet /CHOPINEAUX S.e.l.a.s. / SOCIETE D'ARCHITECTURE – Février 2007

2.1.6. Extension du quartier des Petites Grèves – Création d'un éco quartier :

Il s'agit de la création d'un **quartier neuf d'habitat individuel et semi-collectif et d'équipements publics**, de type rural, sur un terrain naturel à usage agricole, en continuité de l'existant. Il profitera des services communaux existant et créera les services manquants afin de s'intégrer dans la commune et ne pas être en autarcie.

Ce programme jouxte, à l'est, plusieurs lotissements réalisés ces trente dernières années. Le centre ancien est situé à environ un kilomètre du cœur de l'**éco quartier** et a une densité de l'ordre de 20 à 30 logements à l'hectare à la différence des opérations récentes de 15 à 20 logements à l'hectare.



Eco quartier de Douzy : Plan projet provisoire et indicatif en date du 2 mars 2009

NOTA : les principes d'aménagement décrits ci-dessous sont en cours d'études et de validation et donc susceptibles d'évolutions.

Points forts de l'opération selon les thèmes d'excellence :

Le plan projet provisoire ci-dessus, qui trace les principes retenus pour la conception du plan masse, fait apparaître les secteurs de chaussée (en gris), le stationnement public perméable (quadrillage vert), les voies mixtes piétons-vélos (en jaune), les emprises d'implantation du bâti (hachures pour l'habitat et marron pour les annexes), et les coulées vertes arborées avec voie piétons vélos.

Notons la rigidité imposée par le respect de l'orientation des façades plein sud et d'un écartement minimal de 25 m entre les bâtiments jusqu'à R + 3 et la certitude pour les occupants d'avoir un jardin plein sud.

..eau:

Gestion des eaux pluviales imposée : Infiltration des trop pleins de stockage à la parcelle, collecte des eaux de ruissellement de voirie et des trop pleins dans **noues intégrées dans des coulées vertes** ; bassin de régulation infiltration au point bas. Utilisation de revêtements de type dalle engazonnée drainante, pour le stationnement sur la voirie publique.

Prescription dans le cahier des charges de cession des terrains : réflexion à mener par le promoteur ou l'association de propriétaires pour la mise en place **d'un réseau spécifique d'alimentation en eau des WC et appareils de lavage** (complémentaire au réseau d'eau potable) avec récupération des eaux (toitures et voiries) dans un système de stockage avec traitement, de type collectif (jugé par défaut non rentable à l'unité en raison du coût d'investissement).

..déchets:

Tri sélectif existant (papiers : sacs bleus, emballages boites, bouteilles plastic : sacs jaune et reste hors verre : sacs noirs) avec collecte porte à porte par le syndicat des ordures ménagères. Pour le verre : containers à installer au centre de l'éco-quartier. Aire d'accueil communale des déchets verts existante.

..biodiversité:

Environ 30% des 23 ha à aménager seront en espaces verts publics, majoritairement en périphérie de la zone, plantés et engazonnés pour la balade, avec plantations d'arbres tiges destinés à la coupe ultérieurement (matière première de chauffage), et permettant l'intégration d'un bassin de régulation et infiltration des eaux pluviales. **Des coulées vertes, plantées et engazonnées, traversantes de largeur 15m** permettent la collecte des eaux pluviales et assurent une coupure dans les fronts bâtis. Les plantations seront réalisées avec différentes essences locales.

Les espaces verts privés représentent une part importante (environ 50% soit 5ha) des superficies cessibles en raison des contraintes liées à **l'apport solaire passif à respecter pour les constructions** (parcelles profondes avec espaces verts d'une quinzaine de mètres linéaires minimum).

..mobilité:

Création de pistes de type voie verte (accessibles aux piétons et vélos à usage non sportif et personnes à mobilité réduite) de 2.5m de largeur en bord de chaussée et également en terrains propres séparés de la circulation automobile (plus de 50%) dans les coulées vertes et entre les lots bâtis complétés par un cheminement piéton ou VTT à travers la zone boisée périphérique.

Création d'un réseau viaire pour la desserte automobile de chaque bâtiment.

..Eco-construction:

- Dans le cahier des charges :
- Bâtiment BBC et HQE.
- Création d'habitat bioclimatique (orientation sud avec traitement pour l'été, isolation, ...)
- Préférence donnée à la filière bois qui réduit la consommation d'eau sur le chantier.
- Réduction des dépenses d'énergie par réduction du rapport surface enveloppe par la forme du bâti et éclairage naturel.

Points forts de l'opération en termes sociaux et économiques

L'objectif est de proposer des possibilités de construction et d'usage de celle ci à coût modéré, en veillant au respect des règles de développement durable. La mixité sera présente par un ensemble harmonieux de construction à l'accession à la propriété et de logements locatifs, intégrant la réalisation d'équipements sportifs et ludiques et une place publique visant à ouvrir le site à l'extérieur.

2.1.7. Itinéraire de randonnée en bordure de la Chiers :

(Source : dossier d'enquête préalable à la D.U.P.)

En matière de tourisme, les Trois Cantons sont labellisés "**Pays d'Accueil Touristique**".

Le développement du tourisme vert est une réalité grâce à un cadre de vie agréable et paisible, et à la **richesse du patrimoine naturel**.

Par ailleurs, la position frontalière du pays des Trois Cantons contribue à attirer une clientèle du nord de l'Europe de plus en plus nombreuse.

Les axes prioritaires développés dans la politique de la Communauté de Communes sont :

- l'augmentation de l'hébergement touristique (gîtes),
- **le développement des sentiers de randonnées**,
- la mise en valeur des villages,
- la communication.

Ce projet initié par la commune de Douzy rejoint pleinement cette politique communautaire, de même que celle menée à l'échelle du département.

Afin de mettre en valeur le principal axe de développement touristique du département, **le Conseil Général, en collaboration avec le service Navigation nord-est**, a entrepris de réaliser **un parcours le long des Berges de la Meuse**, sur toute la traversée du département des Ardennes. Ce projet consiste à créer un itinéraire continu et autonome de randonnée à destination de cycles et piétons, en empruntant en priorité les chemins de halage.

Après l'aménagement d'une première phase en aval de Charleville-Mézières, les études sont en cours pour l'aménagement d'un itinéraire amont, permettant ainsi de relier Charleville-Mézières à Mouzon et au département de la Meuse.

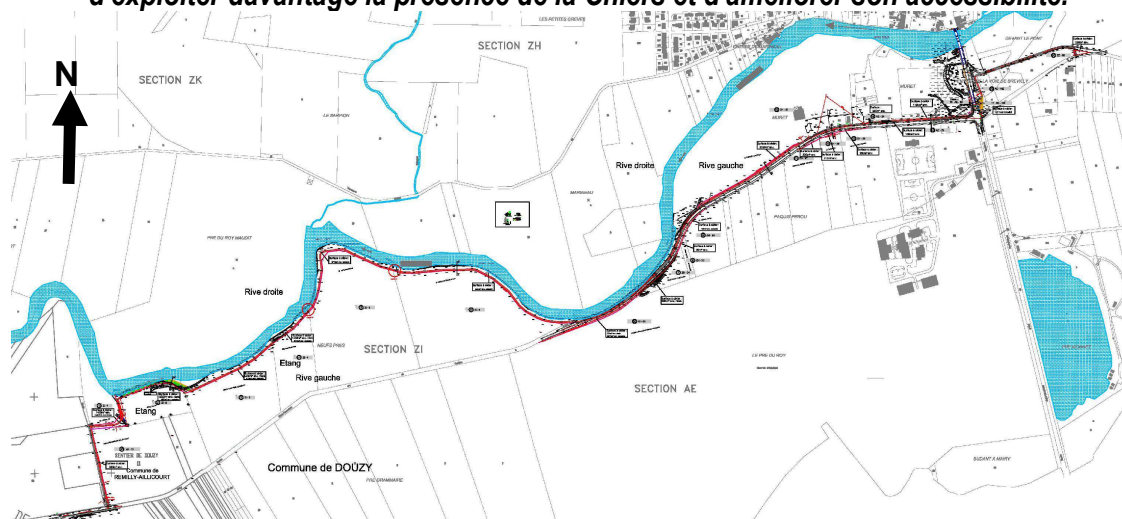
Le territoire douzinois n'est pas directement concerné, mais le tracé projeté passe à proximité immédiate de la Chiers, sur le territoire limitrophe de Remilly-Aillicourt.

La liaison "Centre-ville / itinéraire départemental" est actuellement possible en empruntant la R.D.4, mais la municipalité souhaite poursuivre **les aménagements en faveur des déplacements doux** (piétons, cycles, rollers...), **en créant un itinéraire complémentaire en bord de Chiers, lui-même relié :**

- *aux aménagements existants pour l'essentiel au sud du centre-ville* (base de loisirs et camping municipal, aérodrome, musée de l'aviation,...),
- *ou futur* (projets de centre équestre route de Brévilly et d'embarcadère canoë-kayak).

Les objectifs généraux et d'intérêt public poursuivis par la municipalité sont aussi :

- **de poursuivre le développement touristique et de loisirs,**
- **d'exploiter davantage la présence de la Chiers et d'améliorer son accessibilité.**



2.2. Opérations de requalification urbaine du centre ancien

2.2.1. Première tranche : place du 11 novembre et de la rue du Pont

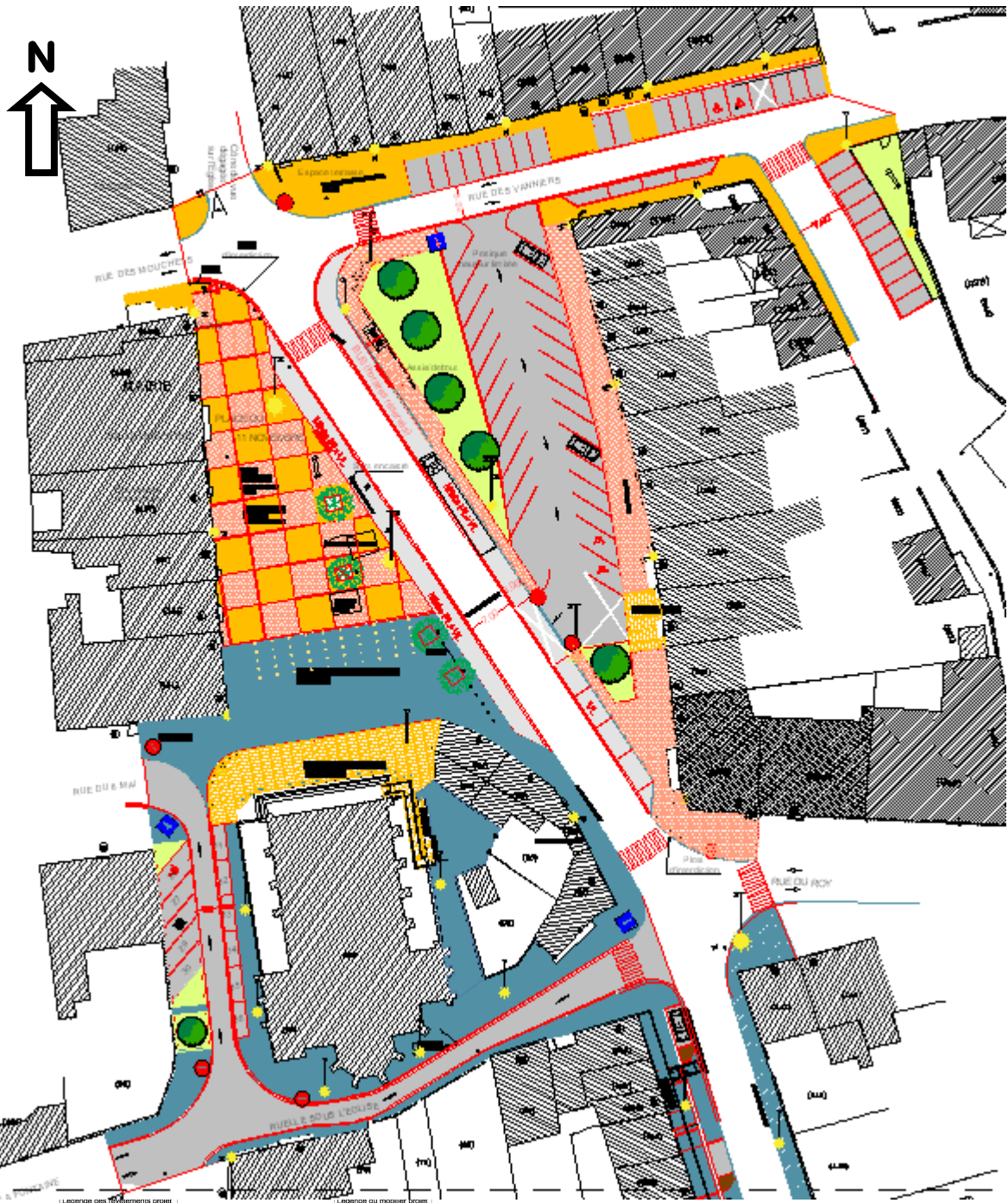
Souvent perçue au travers de longs linéaires de passage nuisant à son image, la commune de Douzy recèle cependant les ressources d'un bourg de caractère, souvent ignoré. Les richesses du patrimoine de son centre ancien sont ainsi insuffisamment mises en valeur, et les points noirs sont souvent les plus perceptibles.

Consciente de ce point faible, et face aux récentes évolutions de la commune (aménagement de la base de loisirs, entrée ouest, village PME, zone artisanale, nouveaux quartiers d'habitation,...), la commune de Douzy a lancée en 2003, **une étude globale de requalification des espaces publics du centre ancien.**

Affirmation d'une identité pouvant enrichir l'attractivité de la commune et amélioration du cadre de vie définissaient les objectifs de cette étude.

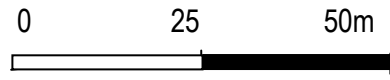
Elle a abouti à la définition **d'un projet global déclinant des principes généraux d'aménagement par secteurs (esquisses et coupes de principe).**

Aujourd'hui, la première tranche est en cours de finition et concerne la Place du 11 novembre, la rue du Pont et la rue des Vanniers.



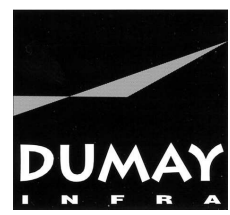
Legende des revêtements projet

Legende ou mobilier projet



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Eroblés 0/10 noirs | | Abri bus |
| | Eroblés 0/5 noirs | | Banc double |
| | Eroblés 0/5 colorés pierre massive ton coque | | Banc simple |
| | Béton désactivé : granulats Meuse / Moselle | | Apostrophe |
| | Pavés granit jaune dessus scellé fermé : 14x20 | | Plat d'orientation |
| | Pavés gris chamois dessus olive ton gris bleu : 15x20x14
(Pavage autour de l'église et Rue du Pont) | | Spôts encastrés dans le sol sous chaque arbre |
| | Variante de pavage Rue du Pont | | Lampadaire fonctionnel éclairant 10m et 6m |
| | Bordure pierre en pierre bleue | | Lampadaire fonctionnel éclairant 4,50m |
| | Chiffres en gris ton beige dessus olive : 20x40 | | Lampadaire fonctionnel sur façade |
| | Pour trottoirs depuis 2005 : carreaux octogonaux pierre locale avec voir placés : emplacement à l'origine | | |
| | Trottoirs en béton | | |
| | Chiffettes de pavés en gris 14x20 | | |
| | Caniveau : formé de 3 rangées de pavés | | |

COMMUNE DE DOUZY
Aménagement du
centre ancien
Avant Projet



2.2.2. Opération façades traditionnelles

Parallèlement aux aménagements urbains, la commune de Douzy s'est investie dans **une démarche qualitative** de réhabilitation et d'embellissement des immeubles anciens, en s'engageant dans une opération d'aide à la rénovation des façades traditionnelles (mise à disposition d'un architecte conseil, subventions spécifiques de la commune de Douzy, en sus de celles accordées dans le cadre de l'O.P.A.H. de la Communauté de Communes des Trois Cantons).

Centre ancien de DOUZY

--- --

Aides à la rénovation des façades traditionnelles

valables jusqu'au 31 décembre 2007

--- --

1) Mise à disposition gratuite d'un architecte conseil

Vous prenez rendez-vous sur simple appel téléphonique à la mairie (☎ 03 24 26 31 48).

Madame ESPERANDIEU, architecte choisie par la commune, vous rencontrera et rédigera une note décrivant les travaux de rénovation qui sont nécessaires.

Vous pourrez remettre ce document à l'artisan de votre choix qui vous établira un devis.

2) Trois subventions sont cumulables

- Une subvention de l'OPAH – Revitalisation Rurale- de la Communauté de Communes des Trois Cantons

Réunissant jusqu'en 2010 quatre partenaires : l'ANAH, le Conseil Régional, le Conseil Général et la Communauté de Communes.

15% sur une assiette maximale de travaux de :

- 4 200 € pour les façades en pierre de taille, en moellons ou en brique
- 6 000 € pour les façades déjà enduites à la chaux

Le dossier devra être accepté par la commission compétente.

- Une première subvention de la commune de DOUZY

5% sur une assiette maximale de travaux de 8 000 €

- Une seconde subvention de la commune de DOUZY au travers du CCAS

10% sur une assiette maximale de travaux de 8 000 € et si l'une des trois conditions suivantes est remplie :

- vous n'êtes pas imposable à l'impôt sur le revenu
- vous êtes imposable à l'impôt sur le revenu et votre taux d'imposition ne dépasse pas 20%.
- Il s'agit d'un immeuble occupé par un ou plusieurs logements locatifs

L'architecte conseil vérifiera que les devis retenus, puis les travaux réalisés respectent les préconisations fixées avec vous (cf1).

Soit un total de subventions pouvant aller jusqu'à 30%

- #### **3) La prise en charge par la commune de DOUZY (CCAS) des intérêts**
- de l'emprunt éventuel effectué en vue de financer le montant non subventionné des travaux.

III – DOCUMENT ANNEXE

Dossier de création de la Z.A.C. de Douzy – rapport de présentation



CONSEIL GENERAL

*Direction Générale
des Services Départementaux*

*Direction des Routes
et des Infrastructures*

Conseil Général
des Ardennes

Direction des Routes
et des Infrastructures

Hôtel du Département

08 011 Charleville-Mézières Cedex

Tél. : 03.24.59.60.60

DOSSIER DE CRÉATION DE LA Z.A.C. DE DOUZY

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Sommaire

<i>Avant propos</i>	2
1. Objet et justification de l'opération	3
1.1 Objet de la Z.A.C. de Douzy	3
1.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu	4
2. ÉTAT initial du site et de son environnement	5
2.1 Localisation et desserte	5
2.2 Environnement physique	6
2.2.1 La topographie	6
2.2.2 L'hydrographie	6
2.2.3 La géologie	7
2.3 Environnement naturel et paysager	7
2.3.1 Milieu naturel	7
2.3.2 Le paysage	7
2.4 Environnement humain et culturel	8
2.4.1 Exploitation agricole et propriété	8
2.4.2 Patrimoine et archéologie	8
2.4.3 Réseaux et servitudes	9
2.4.4 Urbanisme	9
2.4.5 Qualité de l'air et acoustique	10
3. Programme global prévisionnel des constructions et aménagements	10
3.1 Programme global prévisionnel des constructions	10
3.2 Projet d'aménagement	10
3.2.1 Description	10
3.2.2 Le traitement des eaux de ruissellement	11
3.2.3 L'intégration paysagère	12
4. Justification du parti d'aménagement	13
4.1 Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	13
4.1.1 Justification de la procédure engagée	13
4.1.2 Compatibilité de la procédure et du document d'urbanisme en vigueur	14
4.2 Justification de l'insertion du projet dans l'environnement péri-urbain	15

AVANT PROPOS

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) nécessite la constitution d'un dossier de création qui, conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, comprend :

- Un rapport de présentation ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R.122-3 du Code de l'environnement.

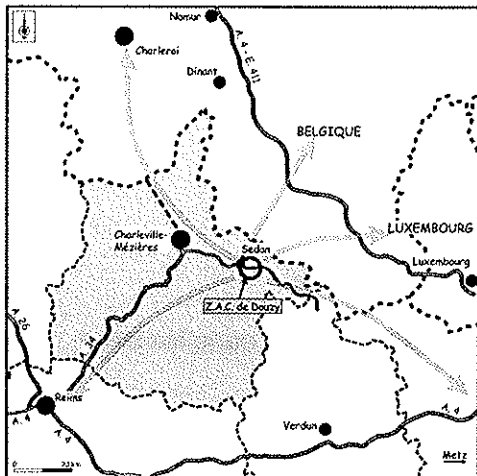
Le dossier précise également si la Taxe Locale d'Équipement sera éligible ou non dans la zone.

Le rapport de présentation :

- Expose l'objet et la justification de l'opération ;
- Comporte une description de l'état initial du site et de son environnement ;
- Indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- Énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou humain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

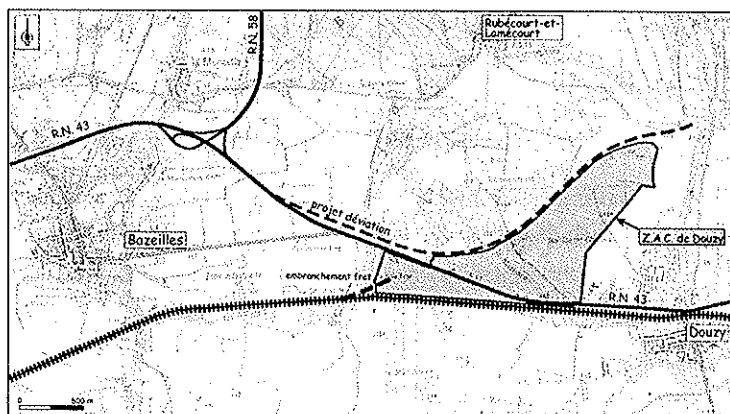
1.1 *Objet de la Z.A.C. de Douzy*



Le Conseil général des Ardennes souhaite créer un **parc d'activités départemental** d'environ **106 hectares** sur la commune de Douzy.

La commune de Douzy est située à 6 kilomètres de la ville de Sedan et à 24 kilomètres de Charleville-Mézières, chef-lieu de département. Elle se situe également à 15 kilomètres de la ville belge la plus proche, Bouillon.

Le site retenu pour l'aménagement de ce parc d'activités se trouve à l'Ouest du territoire de la **commune de Douzy**, en frange du territoire communal de Bazeilles.



La **proximité de grands axes de communication** permet à ce site un positionnement intéressant au niveau Nord-européen :

- Proximité de l'autoroute A.34 (Charleville-Mézières – Reims) au réseau routier Belge (E.411) ;
- Desserte par la R.D.8043 (Charleville-Longwy-Metz). Une autre desserte du site pourrait être assurée par la déviation Nord de Douzy dont le projet est actuellement à l'étude ;
- Proximité de la voie ferrée (ligne Calais/Bâle).

Ainsi, la localisation du site permettra aux entreprises qui s'y installeront de bénéficier d'un rayonnement intéressant sur les marchés nationaux et européens.

La **vocation** de ce parc d'activités est d'accueillir de **nouvelles activités industrielles, artisanales et de services**, susceptibles de concourir au développement de l'emploi dans le département.

Elle permettra également d'offrir la possibilité aux entreprises locales de se développer ou de s'installer au sein d'un parc d'activités de grande superficie qui s'inscrit dans la perspective du développement durable prônée aujourd'hui par l'Etat et l'Europe.

L'aménagement de ce parc comprendra quatre types de travaux :

- La création d'accès permettant de desservir le parc ;
- La viabilisation des terrains ;
- La réalisation d'aménagements paysagers, garant de l'intégration du parc d'activités dans son environnement ;
- La réalisation de plusieurs plateformes d'activités.

1.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

La dynamique du secteur a déjà été amorcée par la création secteur industriel de Bazeilles 1 (site UNILIN), jouxtant à l'Ouest les terrains de Douzy concernés par la présente procédure de création de Z.A.C. Plusieurs industries s'y sont déjà implantées dont UNILIN en 1999, créant 230 emplois.

L'implantation de cette société implique désormais de nouveaux aménagements pour le développement et la pérennité de ce secteur. Ce dernier a d'ailleurs déjà fait l'objet d'une première extension par la réalisation du lotissement des « Terres Marion » sur la commune de Bazeilles en 2005.

Il faut savoir que l'aménagement de la Z.A.C. de Douzy s'inscrit dans le cadre de la démarche volontariste de développement économique du Conseil général des Ardennes et de création d'emplois dans le département, encouragée par la Région et l'Etat.

En effet, afin de proposer une offre territoriale de qualité permettant de favoriser les projets d'implantation d'entreprises, la région Champagne-Ardenne, l'Etat et les collectivités ont décidé de soutenir la création de parcs d'activités répondant à un cahier des charges précis. Il porte à la fois sur l'environnement économique (présence d'un bassin d'emplois, infrastructures de communication, taille critique) et sur des critères de qualité (intégration du site, signalétique, spécifications techniques).

Après son appel à projets, le comité de développement économique du contrat de plan Etat - Région a sélectionné neuf projets, dont celui de Bazeilles-Douzy-Daigny, qui ont chacun reçu le label P.A.R. « Parc d'Activités de Référence ».

L'obtention du label « Parc d'Activités de Référence » (P.A.R.) est soumise au respect :

- Des critères exposés dans le dossier de candidature au label ;
- Des éléments du dossier de réalisation, garants de la grande qualité de la zone.

Ce P.A.R. s'étend sur deux secteurs :

- Le plus vaste dans le prolongement à l'Est et au Nord du secteur industriel de Bazeilles 1 (Unilin), sur les communes de Bazeilles, Rubécourt-et-Lamécourt et Douzy,
- Le second au Nord-est du village de Daigny.

La Z.A.C. de Douzy constitue un maillon important dans l'aménagement de ce Parc d'Activités de Référence de Bazeilles-Douzy-Daigny.

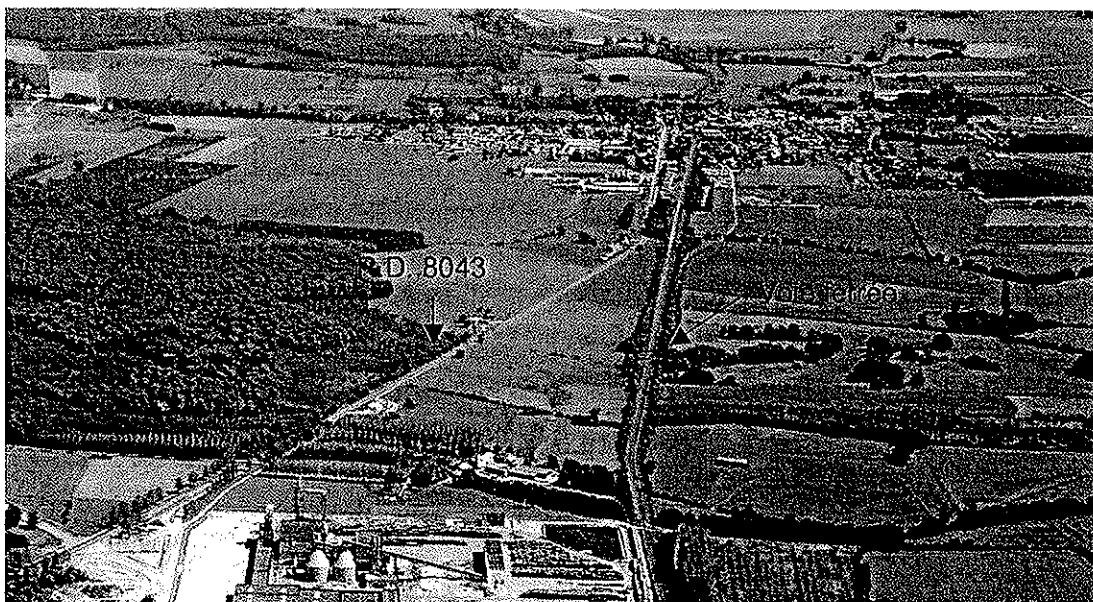
2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Cf. Analyse de l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact du dossier de création (pièce n°4)

2.1 *Localisation et desserte*

Situé à l'Ouest du territoire communal, le périmètre de la Z.A.C. de Douzy s'étend en entrée de ville, de part et d'autre de la R.D.8043, sur une surface d'environ 106 hectares.

Il est important de noter que le Conseil général des Ardennes étudie, dans le cadre de la réalisation de la Rocade Nord-Lorraine, une déviation de Douzy par le Nord de la zone urbanisée. À terme, et dans le cadre de son éventuelle réalisation, une liaison entre cette déviation et la zone agglomérée de Douzy ainsi que le parc d'activités concerné par la présente procédure pourra être envisagée par la création d'un accès Nord.



Vue aérienne sur la Z.A.C. de Douzy.

2.2 Environnement physique

2.2.1 La topographie

D'un point de vue de la topographie, il n'existe pas de réelles contraintes du fait des variations d'altitude peu accusées entre les points hauts et les points bas et de l'existence de pentes faibles.

Néanmoins un important secteur (butte de « la Marlière ») devra être aplani ou modifié sur la zone centrale du périmètre pressenti de la Z.A.C. Il nécessitera des mouvements de terre importants et une modification définitive de la topographie du site.

2.2.2 L'hydrographie

Les ruisseaux du Rôle et du Boulacourt présentent dans le secteur des enjeux importants. Le projet devra veiller au maintien des conditions actuelles et à la non-aggravation de l'écoulement des eaux superficielles. Il faudra également veiller à la non-urbanisation des zones inondables des cours d'eau jouxtant la zone.

Dans le même esprit, les écoulements interceptés par l'aménagement devront être rétablis.



Ru de Boulacourt : Vue vers l'amont de la R.D.8043, zone très plane en rive gauche.



le Rôle : Vue en aval de la R.D.8043.

Les aquifères du Sinémurien sont directement alimentés, à l'intérieur de l'emprise pressentie de la Z.A.C., par les précipitations efficaces directement sur la roche affleurante (nappe libre non couverte).

L'infiltration éventuelle de polluants, liés à des entreprises utilisant des hydrocarbures par exemple, se ferait donc directement dans la nappe.

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement avant leur rejet dans le milieu naturel. Un raccordement du système d'assainissement de la zone à la nouvelle station d'épuration de Bazeilles est à l'étude.

2.2.3 La géologie

La nature des formations géologiques nécessitera la réalisation d'une étude géotechnique détaillée, pour connaître avec précision les contraintes liées à celles-ci.

Dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C., les possibilités et les conditions de réutilisation de ces matériaux devront être précisées.

2.3 Environnement naturel et paysager

2.3.1 Milieu naturel

Les terrains de la Z.A.C. de Douzy sont occupés principalement par des pâturages et quelques plantations.

Les terrains sont pour la plupart sans enjeux et se prêtent aisément à ce projet d'aménagement sans que les impacts attendus sur les milieux naturels ne soient significatifs.



Pâturages au sud de la R.D.8043.

Néanmoins, des enjeux ponctuels localisés au lit mineur du ruisseau de Boulacourt et ses abords, devront correctement être pris en compte par des mesures environnementales spécifiques destinées à supprimer et limiter les impacts potentiels sur ce cours d'eau.

2.3.2 Le paysage

Les terrains de la Z.A.C. localisés au Nord de la R.D.8043 sont inscrits dans un paysage répertorié en niveau d'intérêt assez fort, ce qui impose une attention particulière en termes d'intégration. Le risque principal est une altération définitive de cette fragile qualité du paysage.

Les parcelles pressenties pour l'accueil de la Z.A.C. de Douzy ne disposent d'aucun élément (notamment végétal) susceptible d'assurer une transition douce avec les espaces périphériques (agricoles pour l'essentiel, mais aussi urbains aux abords de la commune de Douzy).



Absence de transition entre les terrains de la Z.A.C. et l'espace urbanisé.

2.4 Environnement humain et culturel

2.4.1 Exploitation agricole et propriété

L'activité agricole constitue un enjeu économique assez fort au niveau local. L'aménagement de la Z.A.C. aura un impact sur 4 exploitations.

Aucune forêt ou plantation d'importance (forêt domaniale, forêt de protection) à fort enjeu économique n'a été recensée dans le périmètre du projet. Des plantations sont cependant localisées au Nord de la R.D.8043 (10 ha) et une partie du bois de Lamécourt (3ha) est aussi concernée.

Le Conseil général des Ardennes est propriétaire de l'ensemble des terrains situés au Sud de la R.D.8043. Sur le reste de l'emprise de Z.A.C. pressentie, 13 propriétaires ont été dénombrés et un propriétaire possède près de 70 % des terrains. Des négociations à l'amiables sont en cours pour l'acquisition de l'ensemble des terrains de la zone. A ce jour, les propriétés de M. LEMMENS représentant les 70% sont acquises par le Conseil général des Ardennes.

2.4.2 Patrimoine et archéologie

Il existe un site archéologique répertorié dans l'emprise pressentie de la Z.A.C.. Il est localisé au Sud de la R.D.8043 (ancien moulin). De plus, des gisements non recensés peuvent exister au sein du périmètre et constituent un enjeu local à prendre en compte par le projet.

2.4.3 Réseaux et servitudes

Aucun réseau important n'est concerné par le projet de la Z.A.C. de Douzy.

Un réseau France Telecom est néanmoins présent le long de la R.D.8043.

Le projet de Z.A.C. est concerné par un certain nombre de servitudes :

- **Les servitudes relatives aux voies ferrées**, qui concernent les zones mitoyennes de la ligne de chemin de fer Sedan/Carignan. Cette servitude concerne notamment l'alignement, l'écoulement des eaux et la distance à observer pour la plantation et l'élagage des arbres plantés ;
- **Les servitudes relatives aux zones de dégagement aéronautique** de l'aérodrome de Sedan-Douzy, approuvées par arrêté du 18 juillet 1991. Au-delà de quinze mètres au-dessous de la cote limite qui résulte du plan de dégagement, des autorisations doivent être demandées pour la réalisation de plantations, remblais et obstacles de toute nature ;
- **Les servitudes relatives à l'établissement de la canalisation électrique de la ligne 63kV Floing-Osnes**, qui concernent le Nord du périmètre du projet de Z.A.C.

2.4.4 Urbanisme

Le P.L.U. (contenu P.O.S.) de Douzy approuvé en 2001 poursuit les objectifs suivants :

- . Favoriser le développement économique ;
- . Satisfaire la demande de logements ;
- . Protéger le patrimoine naturel et bâti ;
- . Poursuivre les efforts d'équipements.

Lors de l'élaboration de ce document, le Conseil municipal de Douzy et le Conseil général des Ardennes avaient déjà décidé ensemble d'étendre la zone d'activités de Bazeilles vers l'Est. Un projet de zone d'activités à l'entrée Ouest de la commune avait donc déjà été inscrit au P.L.U. (contenu P.O.S.) lors de sa réalisation.

Néanmoins, le périmètre du zonage de ce document d'urbanisme ne correspondant pas au périmètre envisagé de la Z.A.C., une adaptation du document d'urbanisme est nécessaire.

Il est important de noter que le document d'urbanisme de Douzy fait actuellement l'objet d'une révision générale. Le zonage du projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement à l'étude reprend le nouveau périmètre du parc d'activités pressenti.

2.4.5 Qualité de l'air et acoustique

Le site est déjà entouré aujourd'hui par des activités industrielles avec Unilin sur Bazeilles et quelques ateliers sur Douzy, installés en bordure d'une route très circulée, la R.D.8043.

Au vu de la localisation du site, des sources de pollution présentes, et des valeurs obtenues au niveau départemental, on peut penser que la qualité de l'air est bonne, tout du moins les polluants présents doivent respecter les valeurs réglementaires.

Des pointes de pollution ne peuvent cependant pas être exclues, en ozone durant la période estivale ou en dioxyde de soufre en période hivernale.

Seules des campagnes ponctuelles de mesures de la qualité de l'air sur le secteur d'étude pourraient permettre de valider ces hypothèses.

Les nouvelles activités qui s'implanteront sur la Z.A.C. de Douzy s'inscriront dans un environnement déjà dégradé par le bruit de circulation pour ce qui concerne la bordure de la R.D.8043 et de la voie ferrée.

L'aménagement devra veiller à ne pas aggraver la situation acoustique existante et respecter la réglementation en matière de niveaux sonores admissibles.

3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

3.1 Programme global prévisionnel des constructions

La Z.A.C. objet du présent dossier couvre une superficie d'environ 106 hectares, dont la surface cessible est de 86 hectares.

Cette Z.A.C. consiste à la création d'un accès au parc d'activités, à la viabilisation des terrains, à l'aménagement paysager et à réalisation de plates-formes, nécessaires à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et de services.

Le parcellaire est représenté dans le présent dossier de création de la Z.A.C. néanmoins celui-ci pourra être adapté au fur et à mesure des demandes.

La S.H.O.N. globale prévisible est de 645 000 m².

3.2 Projet d'aménagement

3.2.1 Description

Les études préalablement réalisées dans le cadre de la création de la Z.A.C. de Douzy ont mis en évidence les contraintes conduisant à élaborer un parti d'aménagement devant répondre à un certain nombre d'objectifs :

- Accepter des activités économiques diversifiées sur des terrains capables de s'adapter

à des demandes non encore identifiées ;

- Tenir compte d'un tracé éventuel d'une voie de contournement de Douzy ;
- Tenir compte de la proximité d'un bâti existant et futur proche en assurant une cohabitation la plus cohérente possible entre le parc d'activités et la future zone d'habitat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens mis en œuvre sont les suivants. Il s'agit de :

- La réalisation de trois secteurs bien définis : D1 en limite Sud de l'aménagement auquel sera réservée une possibilité de desserte ferroviaire pour une superficie de près de 24 hectares, D2, zone comprise entre D1 et la probable voie de contournement pour une superficie de l'ordre de 22 hectares et enfin D3, secteur assurant la liaison Sud-Nord pour une superficie de plus de 60 hectares ;
- La création d'une desserte principale longitudinale Nord-Sud par rapport au terrain et prenant ses accès depuis le futur giratoire au Sud-Est et via l'échangeur Nord de l'éventuelle voie de contournement ;
- L'élaboration d'un plan d'aménagement assurant dans l'avenir une offre de parcelles de tailles très différentes s'inscrivant dans un parti d'aménagement évolutif et permettant donc des possibilités de regroupement comme de scission.
- Des dispositions paysagères permettant de traiter des limites n'entrant pas en conflit avec les parcelles périphériques déjà occupées au Sud-est et d'autres devant être utilisées au titre de l'habitat à l'Est du parc d'activités. Un tampon vert de plus de 1150 mètres de longueur sur une cinquantaine de mètres de largeur pour une superficie de l'ordre de 6 hectares participera à cette volonté de prémunir les secteurs d'habitat de nuisances éventuelles. D'autres dispositions telles que le traitement des abords du ruisseau de Boulacourt serviront à maintenir en l'état un cours d'eau intéressant en le faisant participer à l'aménagement et en l'accompagnant d'un cheminement piétonnier ;
- Des dispositions entrant dans le cadre de l'amendement Dupont puisque la RD 8043, classée à grande circulation.

Ces objectifs et les moyens mis en œuvre ont été à la base de la conception du schéma d'aménagement, objet du présent dossier.

3.2.2 Le traitement des eaux de ruissellement

L'étude du bureau ANTEA, réalisée en 2005, a débouché sur des principes de gestion des eaux au sein de la Z.A.C. de Douzy.

Les aménagements s'appuieront sur le fonctionnement hydrologique actuel (avant aménagement) et s'organiseront de la manière suivante :

- Les zones inondables et les zones naturelles protégées ou remarquables seront conservées en l'état (zones de reproduction des batraciens, cordon boisée remarquable) ;
- Les rejets vers le milieu naturel seront maîtrisés quantitativement et qualitativement grâce à des ouvrages installés le plus en amont possible et répartis sur l'ensemble des zones ;
- La gestion quantitative des eaux de ruissellement bénéficiera des principes énoncés ci-

dessus :

- La gestion en surface permettra d'éviter les pollutions occultes et impliquera un entretien régulier des ouvrages de collecte et de stockage, garant d'un fonctionnement pérenne ;
- Les dispositifs de type « débourbeur-déshuileur », dont l'inefficacité sur l'abattement des pollutions chroniques est avérée, seront remplacés par un traitement au fil de l'eau assuré par le passage dans les noues peu profondes ; Ce traitement consistera en une décantation, dégradation bactérienne et une photo-oxydation (pour des températures relativement élevées) pouvant affecter localement l'esthétique des noues (débouché des collecteurs enterrés) ;
- La gestion des pollutions accidentelles consistera en un verrouillage du système d'évacuation par des vannes réparties sur la zone ; La fermeture de ces vannes sera manuelle et facilitée par une bonne visibilité et un accès dégagé ;
- La gestion des pollutions particulières aux activités hébergées dans la zone sera assurée par des dispositifs adaptés et prise en charge par les industriels.

Les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement avant leur rejet dans le milieu naturel. Un raccordement du système d'assainissement de la zone sur la nouvelle station d'épuration de Bazeilles est à l'étude.

3.2.3 L'intégration paysagère

Le site bénéficie d'une grande visibilité depuis la R.D.8043. Le programme paysager de la future Z.A.C. s'est donc donné pour objectif de limiter cet impact visuel en s'intégrant au cadre local. En effet, ce parc pourra être utilisé comme un élément d'"entrée de ville" intéressant. Ainsi, des prescriptions urbanistiques et architecturales participant à la mise en valeur du site seront fixées aux futures constructions.

Une coupure verte sera établie entre le futur parc d'activités et les zones voisines urbanisées ou destinées à l'être sur toute la façade Est.

Les espaces publics (voiries de desserte, cheminements piétonniers, espaces libres...) et les éléments qui les délimitent (façades, clôtures, plantations,..) seront organisés et traités de façon à tenir compte des relations qu'ils auront à entretenir avec les espaces privés.

Pour l'armature viaire, des accès faciles et sécurisés vers les quartiers environnants et depuis ceux-ci sont proposés, tout en mettant en œuvre une hiérarchisation des voiries en fonction de leurs utilisations.

4. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

4.1 Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

4.1.1 Justification de la procédure engagée

Art. L. 311-1 du Code de l'Urbanisme « Les Zones d'Aménagement Concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une Collectivité Publique ou un Etablissement Public de Coopération Intercommunale y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». L'affectation de ces terrains peut être très diverse – habitat, commerces, loisirs, industrie, ... - pourvu que l'opération aboutisse à un aménagement.

La procédure de Z.A.C. est donc un outil réglementaire à disposition des Conseils généraux pour mener à bien leurs projets d'urbanisation.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté s'articule autour de 3 phases :

- **La concertation publique ;**
- **Le dossier de création ;**
- **Le dossier de réalisation .**

Dès la prescription du projet, le Conseil général des Ardennes a lancé, par délibération, une concertation préalable, associant, pendant toute la durée des études, les habitants et des associations locales agréées.

Par le biais de publications, de réunions publiques, la phase de concertation a permis d'informer le public sur l'avancée du projet et des réflexions.

En parallèle, la collectivité a constitué un dossier de création exposant l'objet et la justification de l'opération, et fournissant un plan de délimitation du périmètre composant la zone.

Une étude d'impact est également jointe au dossier, et permet de mesurer les effets du projet afin de déterminer les incidences de celui-ci sur les milieux physiques, naturel et humain, et d'en maîtriser les conséquences.

Au vu des enjeux économiques que représente l'aménagement de ce parc d'activités à l'échelle départementale, le Conseil général des Ardennes a souhaité engager une procédure de création de Z.A.C.

Le choix de la procédure est à examiner compte tenu du contexte local :

- Le Conseil général des Ardennes ne bénéficie pas encore de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains compris dans l'emprise pressentie de la Z.A.C. ;
- En raison de la superficie importante du parc d'activités envisagé, le Conseil général se doit de pouvoir adapter les offres foncières à la demande qui n'est actuellement pas entièrement identifiée. La procédure de Z.A.C. permettra ainsi une certaine souplesse du découpage parcellaire.

En effet, cette procédure constitue à bien des égards l'outil idéal pour les projets d'aménagement, d'urbanisation et d'équipement d'initiatives publiques :

- La procédure de Z.A.C. garantit à la collectivité d'avoir la maîtrise de l'aménagement et d'appréhender le projet dans une réflexion globale ;
- La Z.A.C. est une procédure transparente : Elle assure une bonne information du public à tous les stades de décision (concertation publique avant la création et pendant toute la phase d'études préalables, enquête publique sur l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme, ...). Elle permet en outre une meilleure appréciation de l'impact sur l'environnement physique, naturel et humain lors de la création, complétée le cas échéant au stade de la réalisation ;
- Contrairement à d'autres outils d'urbanisation, la Z.A.C. est une procédure permettant d'établir à *priori* un engagement contractuel avec des opérateurs privés. Le Conseil général peut ainsi anticiper plus aisément le développement économique du secteur ;
- La Z.A.C. est la seule procédure permettant d'affranchir de tout ou partie de la Taxe Locale d'Équipement les futures constructions de la zone. Cette exonération fiscale fait bénéficier les promoteurs d'une économie substantielle, et renforce l'attractivité du site.

4.1.2 Compatibilité de la procédure et du document d'urbanisme en vigueur

Les travaux d'aménagement et d'équipement de la Z.A.C. ne pourront être engagés que si le Plan Local d'Urbanisme permet de réaliser le programme.

Le document d'urbanisme opposable est celui approuvé le 27 décembre 2001. Celui-ci prévoyait déjà l'existence de ce projet d'aménagement de zone d'activités à l'entrée Ouest de Douzy. Pour cette raison, une partie des terrains de la Z.A.C. est déjà située en zone d'urbanisation future ayant pour vocation l'accueil d'activités économiques.

La zone D1 est classée en 1NAza au P.L.U. de Douzy. Il s'agit du secteur correspondant à la zone Sud du parc d'activités initialement envisagé.

La zone D2 est majoritairement classée en 1NAza au P.L.U. de Douzy, comme D1.

Par contre, certaines parcelles de D2 sont classées en zone NC (zone agricole).

La zone D3 est majoritairement classée en 1NAzb au P.L.U. Ce secteur concerne la zone Nord du parc d'activités prévu et inscrit au P.L.U. (contenu P.O.S.) ne pouvant être ouvert à l'urbanisation que par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

L'Est de DOUZY 3 est pour partie inclus dans une zone NCc du P.L.U. (contenu P.O.S.) dite « zone tampon ».

Cette zone n'est constructible qu'en lien avec l'activité agricole et à condition qu'elle n'entraîne pas de nuisances.

Deux parcelles (section ZB parcelles 2 et 111 p – chemin du Chesnois) sont par ailleurs incluses dans une zone UB. La parcelle 2 de la section ZB accueille une maison d'habitation.

Le règlement de la zone interdit, entre autres, les activités susceptibles d'engendrer des nuisances, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les commerces de plus de 300 m². La zone a une vocation essentiellement résidentielle.

Bien qu'un projet d'aménagement de zone d'activités figure au P.L.U. (contenu P.O.S.) de la commune de Douzy, l'inadéquation entre les différents périmètres d'intervention engendre la nécessité de procéder à une révision du document, notamment afin de passer les terrains agricoles (zone NC) en zone d'urbanisation future réservée à l'accueil d'activités économiques.

Une révision générale du P.L.U. (contenu P.O.S.) a été prescrite le 10 novembre 2005. Le projet de P.L.U. devrait être approuvé avant la fin de l'année 2007.

La commune ayant défini dans son P.L.U. les conditions d'aménagement du secteur de la Z.A.C. Douzy, à travers le règlement et les orientations d'aménagement, la Z.A.C. pourra être réalisée, sans modification du document d'urbanisme.

Néanmoins, la réglementation relative aux voies classées à grande circulation et l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme rendront inconstructible une bande de 75 m de part et d'autre de la R.D.8043. Pour lever cette inconstructibilité, une étude « entrée de ville » devra être intégrée au P.L.U. et traduite réglementairement dans le P.L.U.

4.2 Justification de l'insertion du projet dans l'environnement péri-urbain

Le site pressenti pour l'accueil de la Z.A.C. de Douzy s'inscrit naturellement au sein de son environnement.

La localisation de la zone d'activités en entrée Ouest de Douzy participe à la constitution du tissu urbain continu entre Bazeilles et Douzy, évitant un mitage des espaces agricole.

Le projet est localisé de part et d'autre de la R.D.8043. À l'Est de la Z.A.C., cette route accueille déjà en entrée de ville de Douzy des activités (Entreprises Cardot, installations récentes de l'entreprise M2N ...). À l'Ouest, on retrouve la société UNILIN ainsi que le lotissement d'activités des « Terres Marion » réalisé par le Conseil général des Ardennes en 2005.

Bien que les terrains soient actuellement occupés principalement par des pâturages, l'installation d'entreprises le long de la R.D.8043 participera à la dynamisation de l'entrée de ville de Douzy.

Au Nord, la Z.A.C. est délimitée par le bois de Lamécourt et par le projet de déviation Nord de Douzy.

Au Sud, le périmètre de la Z.A.C. vient se caler sur le tracé de la voie ferrée Calais / Bâle.

Néanmoins, les efforts d'intégration paysagère qui seront accomplis sur la zone (haie paysagère, mail planté sur près de 50 m de largeur, prescriptions paysagères et urbanistiques aux constructions et aux espaces collectifs) ainsi que les prescriptions techniques en termes de gestions des eaux, notamment de ruissellement, garantiront l'intégration de la Z.A.C. à son environnement.