



COMMUNE DE VIREUX-MOLHAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURES DE MODIFICATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pièce écrite

Pièce écrite du P.A.D.D. intégrant les adaptations apportées dans le cadre des deux procédures de modification approuvées par le conseil municipal le 21.02.2013.

Cachet de la Mairie et signature du Maire: Jean-Pol DEVRESSE

Publié le : 29.11.1982
Approuvé le : 12.11.1985



Commune de VIREUX-MOLHAIN
Hôtel de Ville
14, avenue Roger Posty
08 320 VIREUX-MOLHAIN

Table with 3 columns: Révisé le, Modifié le, Mis à jour le. It contains dates and modification numbers (n°1, n°2).

SOMMAIRE

I - Préambule	Page 2
1.1. Définition du P.A.D.D.	Page 2
1.2. Contenu du P.A.D.D.	Page 2
1.3. Phases d'élaboration du P.A.D.D.	Page 2
1.4. Opposabilité du P.A.D.D.	Page 3
II – Orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune	Page 4
2.1. Préserver le patrimoine naturel et bâti existant	Page 4
2.2. Stopper le déclin démographique et favoriser l'augmentation de la population.....	Page 5
2.3. Favoriser le maintien des activités existantes et le développement économique, touristique et culturel	Page 6
2.4. Améliorer la circulation et la sécurité des usagers.....	Page 7
2.5. Identifier les contraintes environnementales et prendre en compte les risques naturels et les nuisances	Page 8

***Cartographie du P.A.D.D.
(cf. pièce n°2B du dossier de modification concerné)***

I - PRÉAMBULE

1.1. Définition du P.A.D.D. :

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) dans son article 12, qui modifie l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune.*

Le P.A.D.D. doit être envisagé sur **la globalité du territoire communal**, et intégrer des domaines variés : habitat, logement, déplacements, économie...

1.2. Contenu du P.A.D.D. :

Le P.A.D.D. traduit les objectifs et les ambitions politiques de la municipalité, concernant le développement futur du territoire communal.

Il s'agit d'aboutir à un projet collectif. Le P.A.D.D. doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

*(Rappel : modalités de concertation fixées dans la délibération du CM du **31.03.2003**)*

1.3. Phases d'élaboration du P.A.D.D. :

Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux premières parties du rapport de présentation du dossier de P.L.U., permettent d'identifier **les problématiques, les besoins et les enjeux actuels de l'ensemble du territoire de Vireux-Molhain.**

Ils servent de base de dialogue.

Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagement :

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune effectue des choix concernant le développement futur du territoire.

Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire

Les débats et échanges permettent ensuite de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond.

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

Ce document traduit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement choisies par la commune de Vireux-Molhain.

1.4. Opposabilité du P.A.D.D. :

La législation en vigueur laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et de l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), **et les orientations définies au niveau supracommunal** (servitudes d'utilité publique et Programme Local de l'Habitat).

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, **le P.A.D.D. demeure une pièce obligatoire du dossier de P.L.U., mais il n'est plus opposable aux permis de construire.**

En revanche, les orientations d'aménagement et le règlement du P.L.U. doivent être cohérents avec lui.

II - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Le projet global est la résultante du **croisement de plusieurs thèmes** (environnement, habitat, économie, tourisme, équipements, culture, transport,...). Il tend vers la recherche du meilleur équilibre possible, garant **du développement durable**.

Il se fonde sur **cinq orientations générales d'aménagement et d'urbanisme**.

2.1. Préserver le patrimoine naturel et bâti existant.

De manière générale, la municipalité souhaite assurer la protection des éléments de composition du paysage naturel et urbain, qui participent à l'identité locale (mise en valeur du cadre de vie).

Ces éléments ont été répertoriés dans le cadre du diagnostic environnemental dressé préalablement à la définition des objectifs politiques à mener au cours des années à venir.

Concernant le paysage naturel, il s'agit plus particulièrement :

- **de la vallée de la Meuse inondable,**
- **de la vallée industrielle du Viroin et de la vallée du Deluve,**
- **des reliefs boisés et abrupts dominant la ville, Mont Vireux, bois Chestion, etc,** concernés pour certains par des périmètres de Zones d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique : Forêt de la rive droite du Viroin (ZNIEFF de type I FR 210009839) et Plateau ardennais (ZNIEFF de type II FR 210001126),
- **de la réserve naturelle géologique de Vireux-Molhain,**
- **des vergers** et, dans la mesure du possible, **des haies vives le long des chemins.**

Concernant le paysage urbain, il s'agit plus particulièrement :

- **du site urbain du hameau de Molhain, avec son église classée Monument Historique,** et dont le périmètre de protection assure déjà sa préservation et sa mise en valeur.

En plus de ce périmètre de protection, la municipalité souhaite :

- **préserver la silhouette urbaine et l'unité de couleur du centre ancien de Vireux,** perceptible notamment depuis la R.D.8051,
- **préserver les éléments bâtis les plus remarquables liés à l'activité ferroviaire** (ex: maisons de garde-barrières, gare S.N.C.F.),
- **agir en faveur de la réhabilitation du bâti,** en poursuivant la participation à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,

- **adapter le règlement du P.L.U.**, afin de préserver l'identité du centre ancien et promouvoir un paysage urbain futur de qualité, s'intégrant au mieux dans l'existant,
- **poursuivre les actions d'accompagnement sur les espaces publics** (requalification des places et voies existantes).

2.2. Stopper le déclin démographique et favoriser le maintien de la population.

Rappel sur l'état existant :

- **Baisse continue de la population depuis 1975, due au solde migratoire négatif avec des prévisions par simulation peu encourageantes d'ici 15 ans,**

	POPULATION TOTALE (Selon données I.N.S.E.E.)				PREVISIONS simulées		PREVISIONS souhaitables	
	1975	1982	1990	1999	2010	2016	2010	2016
Nombre total d'habitants	2 039	1936	1 923	1 836	1 744	1 657	1 982	2 140
Taux d'accroissement de la population entre les deux recensements	- 5 %		- 0,6 %	- 4,5 %	- 5 %	- 5 %	+ 8 %	+ 8 %

- **Population totale plutôt jeune (41,7 % de moins de 29 ans), mais tendance générale au vieillissement de la population depuis 1982** (baisse de la part des moins de 20 ans et hausse de celle des plus de 60 ans),
- Ménages plutôt de petite taille (74 % sont constitués de 1 à 3 personnes),
- Population active locale (45 % de la population totale), travaillant majoritairement dans le département (61,9 %),
- Taux de chômage de 23,6 % en forte hausse.

Les données disponibles à ce jour du recensement intermédiaire de la population de 2009 confirment la tendance à la baisse de la population et son vieillissement.

Objectifs politiques :

Les objectifs politiques relatifs au développement de l'habitat sont mesurés. Il ne s'agit pas de dégager excessivement des terrains à l'urbanisation, mais de se donner les moyens de répondre à court terme à la demande actuelle de terrains à bâtir, et de définir les possibilités de développement futur du territoire communal.

Outre la **tendance générale au vieillissement, le déclin démographique n'est pas sans incidences néfastes sur la fréquentation des équipements publics et des commerces de première nécessité.**

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis sont de stopper cette baisse et de favoriser le maintien de la population, dont les tranches d'âges les plus jeunes, grâce au parc locatif comme vivier pour les écoles, la vie sportive et associative.

Les ambitions politiques de développement de l'urbanisation sont aussi dictées par :

- le site "naturel" de Vireux-Molhain (versants abrupts ceinturant la zone urbanisée),
- les risques naturels prévisibles (inondations,...),

- les nuisances (sonores, olfactives,...), liées par exemple à la présence sur le territoire viroquois de la station d'épuration intercommunale,
- la pollution du sol induite par les occupations industrielles passées,
- la protection du patrimoine naturel et des paysages (cf. § 2.1.),
- les transports et dessertes possibles,
- etc.

D'un point de vue géographique, **la municipalité ne souhaite pas favoriser le développement excessif des constructions nouvelles** :

- **au quartier du Maroc** : trop excentré des centres de Molhain et de Vireux, et proche par ailleurs de l'emprise de la réserve naturelle protégée. La révision générale du P.L.U. veillera au maintien de "l'enveloppe urbaine actuelle du quartier.
- **à Molhain** : il s'agit de maintenir le caractère bucolique de ce hameau englobé en majeure partie dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'Église.

D'une façon générale, il s'agit de :

- **Favoriser la construction nouvelle** :
 - . en privilégiant la densification de parcelles dans la continuité directe de la zone urbaine existante à Molhain et à Vireux, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup,
 - . en créant un nouveau quartier d'habitat rue de la Fonderie, face au Centre de Secours et à la gendarmerie (dont les habitations des gendarmes),
 - . en permettant en zone déjà urbanisée, des opérations ponctuelles de création de logements, en supprimant des bâtiments sans intérêt patrimonial, par densification des cœurs d'îlots ou par occupation des "dents creuses".
- **Diversifier l'habitat** :
 - . en favorisant l'accession à la propriété,
 - . en veillant au maintien des offres locatives existantes et à l'intégration des nouvelles familles (mixité sociale).

En parallèle les équipements publics seront renforcés, avec par exemple l'extension ou la création de réseaux, la rénovation de la salle des fêtes, l'aménagement de lieux au service de la population (Langenbach OT), ...

2.3. Favoriser le maintien des activités existantes et le développement économique, touristique et culturel.

Rappel sur l'état existant :

- **Les activités agricole (centrée exclusivement sur l'élevage) et forestière sont peu présentes sur le territoire** (1 exploitation agricole classée et 1 exploitation forestière de débardage),
- **Deux zones industrielles ayant souffert de la crise sont en cours de reconversion** mais le taux de chômage reste en hausse,
- **Des commerces de proximité et des services variés et suffisants, mais qu'il importe de préserver en faveur du dynamisme local,**

- **Des activités touristiques et de loisirs** tournées vers le patrimoine naturel ou historique avec un afflux de touristes surtout belges et hollandais,
- **Des activités culturelles** liées à l'histoire, à la Collégiale et à l'archéologie.

Par le biais du Plan Local d'Urbanisme, la commune entend :

- **Maintenir l'activité industrielle et artisanale existante, et favoriser son développement sur les zones d'activités actuelles** (Sud et Nord),
- **Favoriser le développement des commerces et des services de proximité au centre et dans les quartiers périphériques** (Montagne des Vignes, avenue Posty,...),
- **Gérer différemment les emprises ferroviaires**, en permettant le développement de nouveaux services complémentaires au transport ferroviaire,
- **Préserver l'activité agricole sur le territoire :**
 - . en maintenant la vocation agricole des terrains propices à cette activité (potentiel agronomique, biologique et économique).
- **Conforter et dynamiser la fréquentation touristique et culturelle :**
 - . en poursuivant la mise en valeur et la promotion des atouts locaux dans ce domaine (réserve naturelle, bords de Meuse, église de Molhain, fortification gallo-romaine et médiévale du Mont-Vireux,...),
 - . en tenant compte des projets initiés par la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse, tel que le projet d'aménagement du Mont Vireux en Sentier Touristique d'Intérêt Communautaire (S.T.I.C.),
 - . en soutenant d'une façon générale la réalisation de projets participant au rayonnement culturel et intellectuel,
 - . en réexaminant les possibilités locales d'hébergements, suite à la fermeture en février 2006 du camping à Molhain. La commune souhaite à ce jour :
 - examiner les possibilités de création d'un nouveau camping en bord de Meuse à Vireux,
 - et conserver dans l'emprise de l'ancien camping les possibilités d'implantation de constructions à usage de loisirs.

2.4. Améliorer la circulation et la sécurité des usagers.

Les perspectives de développement communal en termes d'habitat et d'activités (cf. § 2.3. et 2.4.) vont engendrer nécessairement une augmentation des déplacements et du trafic.

Les travaux d'aménagement réalisés à ce jour ont déjà permis d'améliorer la circulation et la sécurité des usagers (avenue Posty, R.D. 47,...). En collaboration avec les partenaires concernés (Etat, Conseil Général,...), la municipalité souhaite poursuivre cette démarche dans les années à venir, sur toute la traversée de la commune.

2.5. Identifier les contraintes environnementales et prendre en compte les risques naturels et les nuisances.

Le Plan Local d'Urbanisme permet de sécuriser les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques connus ou prévisibles. Il peut contribuer également à diminuer les nuisances les plus diverses.

La municipalité entend :

- **Réduire les risques naturels :**
 - . en tenant compte de la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
 - . en assurant la protection du captage d'alimentation en eau potable, des nappes et des sources face à des risques de pollutions (agricoles, industrielles,...),
 - . en tenant compte de la pollution éventuelle du sol à l'emplacement d'anciens sites industriels, et des obligations du dernier exploitant représenté par bail Industrie.
- **Réduire les nuisances :**
 - . en améliorant la circulation routière (cf. § 2.4.),
 - . en rappelant les règles en matière d'isolation acoustique aux abords des axes de circulation (loi sur le Bruit du 31 décembre 1992).
 - . et en tenant compte de la présence de station d'épuration intercommunale sur le territoire (nuisances auditives et olfactives).
- **Informar les tiers au sens large** (habitant de Vireux-Molhain et tout autre pétitionnaire).
- **Prendre en compte les périmètres de dangers liés à l'activité de la société actuellement nommée ITW / Spraytec, et installée dans l'emprise de la Zone Industrielle Sud, rue Pasteur (risque technologique).**

D'une façon générale, il faut s'assurer de la prise en compte permanente de l'environnement et du paysage dans chaque action d'aménagement, indépendamment de sa taille.



Département des Ardennes

COMMUNE DE VIREUX-MOLHAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURES DE MODIFICATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Cartographie à l'échelle 1/5.000ème

Plan n°2B du Plan Local d'Urbanisme intégrant les adaptations apportées dans le cadre des deux procédures de modification approuvées par le conseil municipal le 21.02.2013.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :
Mairie de Vireux-Molhain
Jean-Pol DEVRESSE

Publié le : 29.11.1982
Approuvé le : 12.11.1985



VILLE DE VIREUX-MOLHAIN
14 avenue Roger Posty
08 320 VIREUX-MOLHAIN
Tél. 03.24.41.50.00

Table with 3 columns: Révisé le, Modifié le, Mis à jour le. It contains dates and modification numbers (n°1, n°2) for the urban plan.



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCÉDURES DE MODIFICATION

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Cartographie à l'échelle 1/5.000ème

Plan n°2B du Plan Local d'Urbanisme
Intégrant les adaptations apportées dans
le cadre des deux procédures de
modification approuvées par le conseil
municipal le 21.02.2013.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

VILLE DE VIREUX-MOLHAIN
14 avenue Roger Pissy
08 203 VIREUX-MOLHAIN
Tel. 03 24 41 50 00

Publié le : 29.11.1982
Approuvé le : 12.11.1985

Révisé le:	Modifié le:	Mis à jour le:
19.09.2007	21.02.2013 (modification n°1)	
	21.02.2013 (modification n°2)	

Source fond de plan : Fourni par la Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse

LEGENDE

- Limite de commune
 - Frontière Belgique
 - Courbe de niveau
 - Voie ferrée
- Préserver le patrimoine naturel et bâti existant**
- Préserver la vallée de la Meuse, la vallée du Viroin et la vallée du Deluwe
 - Bâtiment classé Monument Historique (L'Eglise de Molhain)
 - Éléments bâtis remarquables à préserver (ex : maisons de garde-barrières, ...)
 - Réserve naturelle géologique
 - Boisement et/ou espace naturel
 - Périmètres de la Z.N.I.E.F.F. de type II FR 210001126 et de type I FR 210009839
Report figuratif des périmètres selon plans sur carte I.G.N. diffusés sur le site internet de la D.I.R.E.N. Champagne-Ardenne
 - Périmètre du site Natura 2000 FR2112013 Plateau ardennais / Zone de protection spéciale Report figuratif du périmètre selon plan à l'échelle 1/5000ème diffusé sur le site internet de la D.I.R.E.N. Champagne-Ardenne
- Stopper le déclin démographique et favoriser le maintien de la population**
- Zones d'extension principales projetées à Vireux et Molhain
 - Prendre en compte les franges bâties existantes
- Favoriser le maintien des activités existantes et le développement économique, touristique et culturel**
- Maintien et développement des activités sur les Zones d'Activités Sud et Nord
 - Maintien des possibilités d'implantation de constructions à usage de loisirs dans l'emprise de l'ancien camping
 - Gérer les emprises ferroviaires
 - Prise en compte de l'unique exploitation agricole de Vireux-Molhain soumise au régime des installations classées
 - Projet d'implantation d'un camping
- Améliorer la circulation et la sécurité des usagers**
- Voies principales RD8051 - RD47
- Identifier les contraintes environnementales et prendre en compte les risques naturels et les nuisances**
- Zone inondable prise en compte du P.P.R.i de la vallée de la Meuse
 - Prendre en compte les périmètres de protection autour du captage d'alimentation en eau potable
 - Activité industrielle concernée à ce jour par des risques technologiques

