

COMMUNE DE LES MAZURES

	Plan Local d'Urbanisme <i>(projet de révision générale)</i>
	Orientations d'Aménagement et de Programmation / O.A.P.

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°2020-09 du 4 juin 2020, soumettant à l'enquête publique le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la mairie et signature du maire

Mme Élisabeth BONILLO-DERAM

Document initial
approuvé le 18.05.1990



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux - BP 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	

SOMMAIRE

TITRE 1	CADRE GÉNÉRAL : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS CONCOURANT À LA RÉALISATION DU P.A.D.D.	1
1.1	CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	1
1.2	EFFETS JURIDIQUES DES OAP	2
TITRE 2	SCHÉMA D'ENSEMBLE DES SECTEURS OUEST ET NORD DU VILLAGE	3
TITRE 3	ESPACES POTENTIELLEMENT URBANISABLES À VOCATION D'HABITAT	4
3.1	LIEUDITS « LA HACHE », « CHEMIN DE ROCROI » ET « JARDIN DE LA HAIE »	4
3.1.1	Positionnement géographique stratégique	4
3.1.2	Schéma d'aménagement prévisionnel	5
3.1.3	Principes d'aménagement du secteur OAP « La Hache », « chemin de Rocroi » et « Jardin de la Haie »	5
3.2	LIEUDIT « LES RIÈZES »	7
3.2.1	Positionnement géographique	8
3.2.2	Schéma d'aménagement prévisionnel	8
3.2.3	Principes d'aménagement du secteur OAP « Les Rièzes »	8
3.3	LIEUDITS « PRAIGNON » ET « PETIT GOUT »	10
3.3.1	Positionnement géographique	10
3.3.2	Schéma d'aménagement prévisionnel	11
3.3.3	Principes d'aménagement du secteur OAP « Le Praignon » et « Petit Gout »	12
TITRE 4	EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS « BELLEVUE »	14
4.1	POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE	14
4.2	ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT POUR CE SECTEUR	15
4.2.1	Schéma d'aménagement prévisionnel	15
4.2.2	Principes d'aménagement du secteur OAP « Terre la Ronce »	15
TITRE 5	CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE, CULTURELLE ET DE LOISIRS DES VIELLES FORGES.	18
5.1	POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE	18
5.2	ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUL	19
5.2.1	Schéma d'aménagement prévisionnel	19
5.2.2	Principes d'aménagement du secteur OAP « Les vieilles Forges »	20

TABLE DES ABRÉVIATIONS

AU	À Urbaniser
CD 08	Conseil Départemental des Ardennes
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMR	Personne à Mobilité Réduite
PNRA	Parc Naturel Régional des Ardennes
RD	Route Départementale
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
TVB	Trame Verte et Bleue
ZA	Zone d'Activités
ZPS	Zone de Protection Spéciale

TITRE 1 CADRE GÉNÉRAL : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS CONCOURANT À LA RÉALISATION DU P.A.D.D.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ont pour objectif d'apporter des précisions sur plusieurs secteurs du territoire de Les Mazures.

Ces O.A.P. sont établies en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. définies par les élus.

1.1 CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des O.A.P. est encadré par les articles L.151-6 et L.151-7¹, qui indiquent notamment les éléments facultatifs communs à toutes les O.A.P.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**, et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17. »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;*
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;*
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.*
- (...)*

¹ Dans leur version en vigueur, articles modifiés par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

1.2 EFFETS JURIDIQUES DES OAP

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme² indique que :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Le règlement et les O.A.P. sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, etc.). Ils constituent la déclinaison réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Les Mazures.

Le règlement et les O.A.P. recouvrent des forces d'opposabilité différentes :

- rapport strict de conformité entre le projet et le règlement du P.L.U. (graphique et écrit),
- rapport de compatibilité entre le projet et les O.A.P. (plus de souplesse).

Que signifie cette notion de compatibilité ?

La compatibilité implique **une obligation de non-contrariété des orientations présentées ou explicitées dans ce document, et implique de « respecter l'esprit »**. Ceci sous-entend une certaine marge de manœuvre pour les préciser lorsque les travaux ou opération d'aménagement sont concrètement engagés. Ces derniers doivent contribuer à la mise en œuvre de ces O.A.P. ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité ne constitue pas une adaptation de la règle, puisqu'elle fait sens avec le projet politique des élus (P.A.D.D.). Elle s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Comment « lire » les O.A.P. ?

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations et/ou les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être entrepris avec un rapport de compatibilité.

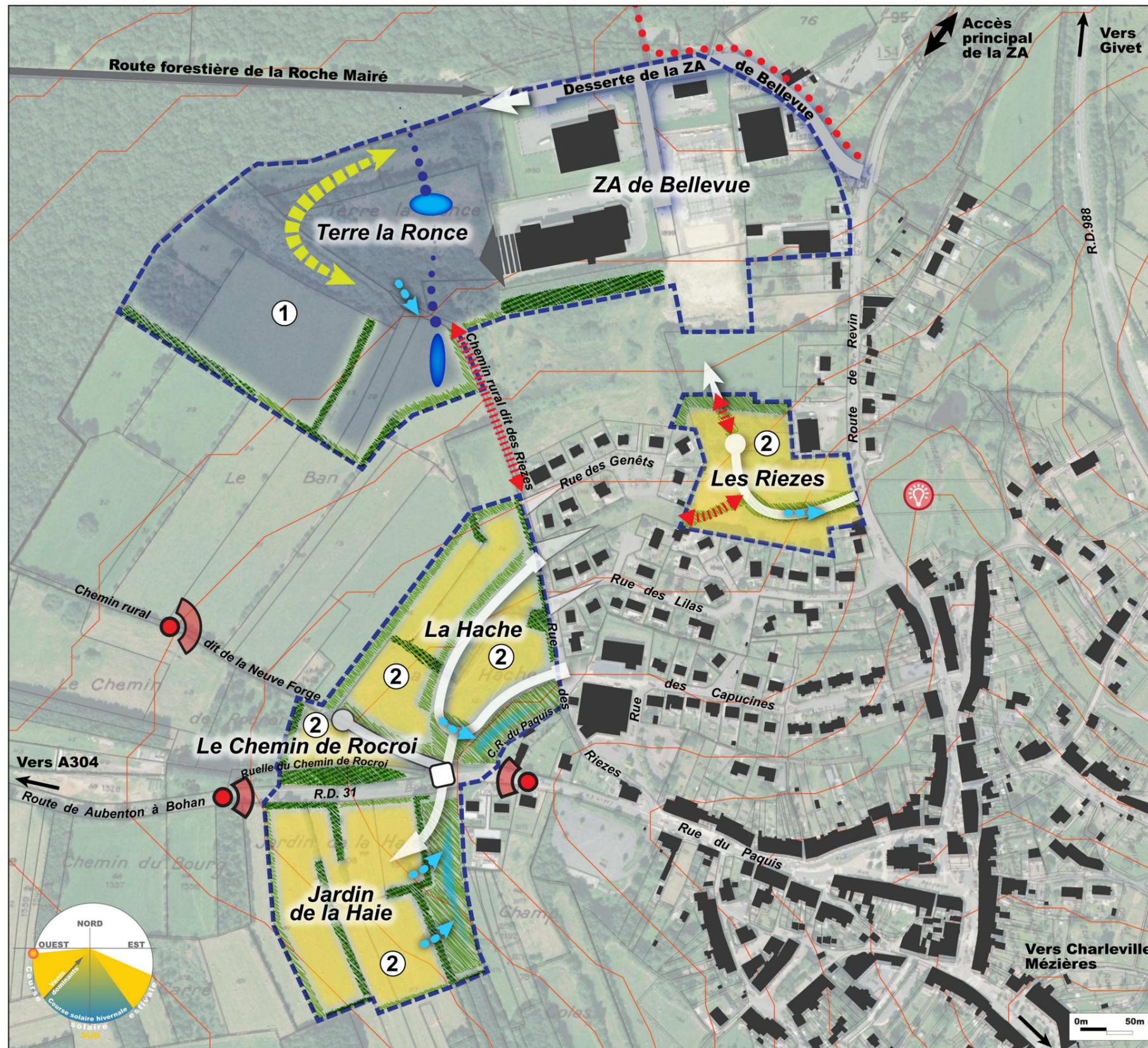
Les schémas constituent un guide. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place le(s) projet(s) d'aménagement. Pour des raisons de lisibilité ou de fonctionnalité, des principes de liaisons sont représentés le cas échéant en dehors du périmètre des O.A.P.

Le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

² Dans sa version en vigueur, article créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

TITRE 2 SCHÉMA D'ENSEMBLE DES SECTEURS OUEST ET NORD DU VILLAGE

Le schéma d'ensemble ci-dessous regroupe l'illustration graphique de plusieurs O.A.P. localisées à l'entrée ouest et au nord du village de Les Mazures.



ÉTAT EXISTANT

- Trame viaire existante
- Sentier à préserver
- Trame verte existante à préserver et intégrer au projet ou à défaut, à compenser
- Trame bleue existante à préserver et intégrer au projet ou à défaut, à compenser
- Courbe de niveau et sens d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte

ÉTAT PROJETÉ

- Secteur d'aménagement

Occupation du sol

- ① Terrain à vocation d'activités
- ② Terrain à vocation d'habitat

Trame des déplacements en secteur d'activités

- Extension potentielle des voiries existantes
- Desserte routière potentielle prenant en compte les sensibilités environnementales.

Trame des déplacements en secteur d'habitat

- Connection et entrée principale potentielle du futur quartier à prendre en compte et aménager de manière à sécuriser les flux en entrée de ville et valoriser la trame urbaine et paysagère en adéquation avec le projet urbain
- Chemin à aménager avec retournement possible
- Desserte potentielle maillée avec les rues existantes
- Desserte potentielle optimisée du site
- Desserte potentielle avec retournement possible
- Extension potentielle de voirie
- Liaison douce potentielle à établir

Trame urbaine/paysagère/verte/bleue

- Site à projet en cours de réflexion pour équipements d'intérêt collectif
- Extension potentielle du bâti d'activité
- Impact visuel du bâti à minimiser dans la frange Nord-Est du bourg
- Impact visuel du bâti à minimiser dans les vues en entrée de ville
- Présence végétale dominante dans les vues locales à préserver
- Potentiel de trame verte et bleue pouvant être créée en faveur de la qualité environnementale et paysagère, de manière maillée avec les autres trames et en adéquation avec le projet urbain et paysager (principe)

Ces illustrations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'accompagnent d'explications écrites.

Secteurs géographiques visés	Destination(s) visée(s)	Renvois complémentaires au présent document
Lieudits « La Hache », « Chemin de Rocroi » et « Jardin de la Haie »	Habitat majoritaire	Voir titre 3 – paragraphe 3.1.
Lieudit « Les Rièzes »	Habitat majoritaire	Voir titre 3 – paragraphe 3.2.
Extension de la ZA Bellevue	Activités majoritaires	Voir titre 4

TITRE 3 ESPACES POTENTIELLEMENT URBANISABLES À VOCATION D'HABITAT

Liens avec le diagnostic et le PADD :

Commune rurale géographiquement proche des pôles urbains revinois et carolomacérien et d'axes routiers importants (A 304 via la RD 31, RD 988).

Offre importante et diversifiée d'équipements, de services et de commerces de proximité.

Développement urbain maîtrisé souhaité en faveur d'un retour à la hausse démographique et intégrant la dimension environnementale.

Afin de répondre aux objectifs démographiques souhaités par la municipalité, **les élus ont priorisé la délimitation de trois zones à urbaniser immédiates (1AU) :**

1. aux lieudits « la Hache », « chemin de Rocroi » et le « Jardin de la Haie »,
2. au lieudit « les Rièzes »,
3. aux lieudits le « Paignon » et « Petit Gout ».

À retenir :

En dehors des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies ci-après, les projets d'aménagement :

- restent soumis à des études opérationnelles plus approfondies (financière, technique, urbain, etc.),
- et devront être conformes à la réglementation, notamment en matière d'urbanisme (ex : permis d'aménager, permis de construire, etc.), d'environnement (ex : loi sur l'eau, etc.), d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc. (détail non exhaustif).

3.1 LIEUDITS « LA HACHE », « CHEMIN DE ROCROI » ET « JARDIN DE LA HAIE »

3.1.1 Positionnement géographique stratégique

Cette zone à urbaniser (1AU) est située au niveau de l'entrée / sortie ouest du village.

Les réflexions préalables à la définition des O.A.P. sur cette zone ont mis en avant les points principaux suivants :

- Zone **interférant** avec diverses **voies de communications** existantes de nature variée (R.D. 31, voies communales ou chemins ruraux) ;
- Site idéalement **connecté au centre ancien et aux quartiers riverains plus contemporains**.
- Zone située dans la continuité de lotissements d'habitat des rues des Genêts, des Lilas, des Capucines et du Pâquis, et à proximité d'équipements structurants (Gymnase et salle Multisports, équipements scolaires au centre du village, etc.).
- Zone **recoupée par la Z.P.S. du plateau ardennais (Natura 2000)**, ayant fait l'objet d'une **étude d'incidences** : terrains actuellement occupés par des prairies, pâtures, haies arbustives et boisées aux **enjeux environnementaux connus**.

Enjeux principaux retenus :

Intégration urbaine et paysagère des futures constructions qui vont marquer l'évolution du paysage de cette entrée / sortie du village à la fréquentation potentiellement renforcée (liaison vers l'A304 via Bourg-Fidèle).

Maillage routier et maillage doux avec les voies et les quartiers existants.

Prise en compte d'enjeux écologiques.

3.1.2 Schéma d'aménagement prévisionnel

Voir schéma d'ensemble en titre 2 précédent.

3.1.3 Principes d'aménagement du secteur OAP « La Hache », « chemin de Rocroi » et « Jardin de la Haie »

Pour ces terrains inclus dans la zone constructible du PLU, la collectivité vise l'accueil principal de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Approche liée aux habitations futures

L'urbanisation prévisionnelle de la zone 1AU se développe en deux secteurs de constructions répartis au Nord et au Sud de la R.D. 31, formant une extension de la couronne bâtie périphérique du cœur ancien du bourg, en veillant à prendre en compte la trame verte et bleue (TVB) existante.

Nombre de logements potentiels envisageable : 57 logements (au minimum)
 pouvant être répartis entre : - 30 logements au Nord de la R.D. 31 (La Hache et Chemin de Rocroi)
 - 27 logements au Sud de la R.D. 31 (Jardin de la Haie)

Le site permet une diversité et une souplesse d'offre d'habitat (habitat individuel, habitat intermédiaire, etc.). La municipalité souhaite reconduire les objectifs de mixité sociale affichés avant la révision du PLU, en favorisant l'émergence d'un projet immobilier porté par un bailleur social.

À ce stade des réflexions, une démarche de type « écoquartier » n'est pas exclue.

Les constructions futures devront :

- privilégier une adaptation raisonnée à la configuration de l'espace, au relief, et tirer parti du potentiel bioclimatique du site,
- et être compatibles avec les orientations ci-après définies.

Desserte routière

Afin de rationaliser et sécuriser les circulations routières de cette future couronne urbaine du village, les orientations suivantes sont préconisées :

- mutualisation souhaitable des accès principaux aux futurs espaces à urbaniser via un aménagement à réaliser au niveau de la R.D.31,
- desserte principale du quartier au lieudit « Le jardin de la Haie » par la R.D.31,
- desserte secondaire du quartier au lieudit « la Hache » à mailler avec les autres rues des quartiers voisins,
- desserte secondaire du quartier au lieudit « chemin de Rocroi » via le réaménagement d'une partie du chemin rural dit de la Neuve Forge existant (élargissement et réseaux divers).

Dans l'hypothèse où la mutualisation souhaitée des accès principaux venait à être écartée :

- l'accessibilité principale des espaces à urbaniser devra être sécurisée,
- et les accès nouveaux sur la RD 31 seront réduits au maximum.

Les études techniques et financières plus abouties des aménagements à réaliser sur la R.D. 31 doivent être engagées en collaboration avec les services concernés du Conseil Départemental des Ardennes. Leur situation à cette entrée/sortie ouest du village implique en effet d'**étudier nécessairement son insertion sous divers aspects** (dimensionnement, positionnement, approche, vitesse, traitement, perception diurne et nocturne,...).

La cohérence globale d'organisation des circulations routières devra être assurée.

Les parcelles agricoles ou boisées riveraines de la zone 1AU restent accessibles via les voiries existantes (R.D.31, chemins ruraux de la Neuve Forge, de la Vieille Forge et des Rièzes, etc.). Au lieudit « chemin de Rocroi », le réaménagement d'une partie du chemin existant de la Neuve Forge devra prendre en compte ces usages. Au lieudit « Jardin de la Haie », les parcelles agricoles restent accessible par la trame verte et bleue à l'Est du site qui devra prendre en compte ces usages.

En cas d'aménagement de zone(s) de retournement, les règles définies par le SDIS seront au minimum prises en considération (cf. règlement écrit du PLU), ainsi que celles définies, le cas échéant pour les besoins liés à la collecte des ordures ménagères (cf. CCVPA).

Mobilités douces et mobilités PMR

Les continuités douces :

- seront créées de manière à **faciliter les liaisons vers les équipements** principaux voisins (sportifs, scolaires, etc.), constituer une **trame maillée** avec les quartiers voisins et dans la mesure du possible, **avec les trames vertes et bleues** projetées et/ou existantes,
- offriront un niveau de sécurité adapté à leur contexte et à leurs usagers,
- seront conçues de manière à minimiser leur impact environnemental (ex : surfaces imperméabilisées minimum, matériaux adaptés et durables,...) et améliorer la qualité de vie dans la mesure où les divers enjeux le permettent (notamment urbains, environnementaux et techniques).

Intégration urbaine et paysagère

Cette hypothèse d'urbanisation vise à proposer une composition paysagère et urbaine :

- intégrant les futures constructions dans le paysage urbain riverain,
- assurant une bonne transition paysagère avec les paysages agricoles et naturels voisins,
- préservant les vues en frange Nord-Ouest du bourg,
- préservant la qualité urbaine et paysagère de l'entrée de ville.

Le règlement écrit du PLU prévoit des règles qualitatives visant à promouvoir l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (volumétrie, hauteur, adaptation au terrain naturel, etc.).

Les mesures complémentaires suivantes sont préconisées :

- Rappeler aux futurs constructeurs le soin à apporter sur l'adaptation raisonnée au relief, les volumes simples, le choix des couleurs (cf. nuancier proposé par le PNRA) et les matériaux adaptés, et l'effet de pignon à éviter. Les projets d'expression contemporaine ne devront pas créer une rupture avec le bâti environnant et le paysage. Une parfaite intégration urbaine et paysagère sera recherchée, en privilégiant une écriture architecturale épurée, une mise en œuvre soignée et des matériaux de façade de qualité.
- Réaliser des plantations en limite avec l'espace agricole ; ces zones de transition pourront reprendre les formes paysagères locales telles que vergers et haies bocagères ou cordons boisés.

Intégration environnementale

Cette hypothèse d'urbanisation vise à :

- **préserver le potentiel environnemental** du site tout en l'adaptant aux besoins du projet et des populations (réduction des nuisances, intimité,...),
- favoriser l'émergence à terme d'**espaces durables** (bioclimatisme, lutte contre le changement climatique, et de bonne qualité environnementale (biodiversité, qualité de l'eau,...).

Les mesures environnementales suivantes sont préconisées :

- créer une trame verte au sein du futur quartier en préservant ou compensant les structures végétales existantes ;
- adopter une approche paysagère des zones de gestion des eaux pluviales (voir ci-après) ;
- mailler les trames vertes et les trames bleues préservées et/ou créées ;
- privilégier l'emploi d'espèces végétales en harmonie avec le paysage local voisin, locales dans la mesure du possible et de préférence favorables à la biodiversité ;
- Rappel du risque pour la santé lié à l'Ambroisie, en référence à l'arrêté préfectoral n°2018-391 relatif à la destruction obligatoire de l'Ambroisie à feuilles d'armoise, trifide et à épis lisses, signé le 5 juillet 2018 dans le département des Ardennes.

Réseaux divers

- Raccordement sur les réseaux existants ou à prolonger des rues périphériques (eau potable, électricité, assainissement).
- Eaux usées : la zone 1AU est englobée dans la zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement approuvé en 2005.
- Eaux pluviales :
 - . Les solutions de gestion des eaux pluviales « les plus durables » sont à privilégier dans la mesure du possible (approche technique à approfondir suivant les conclusions des études de sol, infiltration au sein de la zone en cas de perméabilité suffisante, etc.).
 - . Dans le cas où la solution comporte des **ouvrages** de gestion/régulation des eaux pluviales **à ciel ouvert**, il est recommandé d'envisager la conception, réalisation et gestion des différents aspects liés aux ouvrages (localisation, répartition, dimensionnement, formes, emprises, traitement, gestion,...) de manière à ce qu'ils **enrichissent les trames urbaines, paysagères et environnementales** locales tout en assurant la sécurité des biens et personnes.

3.2 LIEUDIT « LES RIÈZES »

Liens avec le diagnostic et le PADD :

Offre importante et diversifiée d'équipements, de services et de commerces de proximité

Prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population

Objectifs communaux de mixité sociale et intergénérationnelle

Promouvoir le lien social - Favoriser l'implantation d'un village « seniors »

Pour cet espace à urbaniser reconduit au PLU révisé, **la collectivité vise l'accueil d'un « village seniors »**, doté d'habitations adaptées aux besoins d'une population vieillissante. Le programme de cette opération est susceptible d'inclure un ou plusieurs équipements communs ou collectifs associés (ex : bâtiment à usage collectif, aménagements extérieurs, etc.).

3.2.1 Positionnement géographique

Le site à projet de village « séniors » est localisé au niveau de l'entrée / sortie nord du village, et il est desservi par la route de Revin.

Les réflexions préalables à la définition des O.A.P. ont mis en avant les points principaux suivants :

- Site favorablement proche du centre ancien, à proximité d'équipements de loisirs (salle à vocation arts martiaux et évolutions artistiques, maison des services de santé, etc.) et du site de projet en cours de réflexion pour l'implantation d'un équipement collectif susceptible d'avoir une vocation sociale et transgénérationnelle,
- Zone située dans la continuité de lotissements d'habitat des rues des Genêts, des Lilas, des Capucines et du Pâquis,
- Zone non recoupée par la Z.P.S. du plateau ardennais (Natura 2000), mais possibilité de maillage avec la « coulée verte » existante en frange ouest du site à projet.

Enjeux principaux retenus :

Maillage routier et maillage doux avec les voies, les quartiers existants riverains et les équipements potentiels futurs

Accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite

Intégration urbaine et paysagère des futures constructions qui vont marquer l'évolution du paysage de ce secteur nord du village

3.2.2 Schéma d'aménagement prévisionnel

Voir schéma d'ensemble en titre 2 précédent.

3.2.3 Principes d'aménagement du secteur OAP « Les Rièzes »

Approche liée aux habitations futures

Du point de vue architectural et urbain, le site permet une diversité et une souplesse pour un accueil varié de type d'habitat (habitat individuel, habitat jumelé etc.) et leurs annexes.

Nombre de logements potentiels envisagés : 40 logements environ

Les terrains peuvent être urbanisés sous la forme d'opérations d'ensemble et/ou de permis groupés. En cas de réalisation en plusieurs phases et/ou en plusieurs opérations, les aménageurs veilleront à ne pas obérer l'urbanisation possible du reste de la zone 1AU.

Les constructions futures devront :

- privilégier une adaptation raisonnée à la configuration de l'espace, au relief, et tirer parti du potentiel bioclimatique du site,
- être adaptées aux besoins des futurs usagers (séniors),
- et être compatibles avec les orientations ci-après définies.

Desserte routière

La desserte routière globale et principale de ce futur quartier se fera par la route de Revin (voie communale) et le carrefour de raccordement sera lisible, organisé et sécurisé.

Il en sera de même pour la desserte routière interne du futur quartier. Le tracé de la voirie principale figuré sur le schéma d'ensemble joint au titre 2 reste schématique. Selon les besoins, celle-ci pourra être maillée avec les quartiers voisins dans le cadre d'une amélioration des circulations routières locales.

En cas d'aménagement de zone(s) de retournement, les règles définies par le SDIS seront au minimum prises en considération (cf. règlement écrit du PLU), ainsi que celles définies, le cas échéant pour les besoins liés à la collecte des ordures ménagères (cf. CCVPA).

Les besoins en stationnement et les circulations routières seront adaptés au nombre de logements et les zones de stationnement seront positionnées de manière à ne pas générer de risques en matière de circulation routière.

Mobilités douces et mobilités PMR

Les projets de desserte devront être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les continuités douces :

- seront créées de manière à **faciliter les liaisons vers les équipements** principaux voisins (sportifs, médicaux, etc.) existants et projetés, constituer une **trame maillée** avec les quartiers voisins et dans la mesure du possible, **avec les trames vertes et bleues** projetées et/ou existantes,
- offriront un niveau de sécurité adapté à leur contexte et à leurs usagers,
- seront conçues de manière à minimiser leur impact environnemental (ex : surfaces imperméabilisées minimum, matériaux adaptés et durables,...) et améliorer la qualité de vie dans la mesure où les divers enjeux le permettent (notamment urbains, environnementaux et techniques).

Intégration urbaine et paysagère

La solution d'urbanisation retenue devra proposer une composition paysagère et urbaine :

- intégrant les futures constructions dans le paysage urbain riverain,
- assurant une bonne transition paysagère avec les paysages agricoles et naturels voisins,
- et répondant aux besoins des populations ciblées (ex : participation aux besoins d'intimité, entretien adapté, réduction des nuisances,...)

Le règlement écrit du PLU prévoit des règles qualitatives visant à promouvoir l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (volumétrie, hauteur, adaptation au terrain naturel, etc.).

Les mesures complémentaires suivantes sont préconisées :

- Rappeler aux futurs constructeurs le soin à apporter sur l'adaptation raisonnée au relief, les volumes simples, le choix des couleurs (cf. nuancier proposé par le PNRA) et les matériaux adaptés, et l'effet de pignon à éviter. Les projets d'expression contemporaine ne devront pas créer une rupture avec le bâti environnant et le paysage. Une parfaite intégration urbaine et paysagère sera recherchée, en privilégiant une écriture architecturale épurée, une mise en œuvre soignée et des matériaux de façade de qualité.
- Réaliser des plantations en accompagnement de voirie et/ou en limite avec les espaces urbains et naturels voisins ; Ces zones de transition pourront reprendre les formes paysagères locales telles que vergers et haies bocagères ou cordons boisés mais aussi des formes plus « composées » selon les besoins des populations concernées.

Intégration environnementale

Les mesures environnementales suivantes sont préconisées :

- créer une trame verte accompagnant dans la mesure du possible la trame viaire, la trame des mobilités douces et la trame bleue du futur quartier ;
- favoriser une conception de la trame verte durable (adaptée aux conditions de son milieu, etc...) et participant à une bonne performance bioclimatique du projet (confort d'été, etc.) ;

- adopter une approche paysagère des zones de gestion des eaux pluviales (voir ci-après).
- mailler les trames vertes et les trames bleues préservées et/ou créées ;
- privilégier l'emploi d'espèces végétales en harmonie avec le paysage local voisin, adaptée au futur milieu urbain, locales dans la mesure du possible et de préférence favorables à la biodiversité ;
- Rappel du risque pour la santé lié à l'Ambroisie, en référence à l'arrêté préfectoral n°2018-391 relatif à la destruction obligatoire de l'Ambroisie à feuilles d'armoise, trifide et à épis lisses, signé le 5 juillet 2018 dans le département des Ardennes.

Réseaux divers

- Raccordement sur les réseaux existants de la route de Revin (eau potable, électricité, assainissement), voire le cas échéant, sur les réseaux existants des lotissements d'habitat riverains.
- Eaux usées : les terrains à aménager sont englobés dans la zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement approuvé en 2005.
- Eaux pluviales :
 - . Les solutions de gestion des eaux pluviales « les plus durables » sont à privilégier dans la mesure du possible (approche technique à approfondir suivant les conclusions des études de sol, infiltration au sein de la zone en cas de perméabilité suffisante, etc.).
 - . Dans le cas où la solution comporte des **ouvrages** de gestion/régulation des eaux pluviales **à ciel ouvert**, il est recommandé d'envisager la conception, réalisation et gestion des différents aspects liés aux ouvrages (localisation, répartition, dimensionnement, formes, emprises, traitement, gestion,...) de manière à ce qu'ils **enrichissent les trames urbaines, paysagères et environnementales** locales tout en assurant la sécurité des biens et personnes.

3.3 LIEUDITS « PRAIGNON » ET « PETIT GOUT »

3.3.1 Positionnement géographique

Les terrains à urbaniser sont situés à l'est du centre du village, en frange de la R.D. 988 et du cimetière communal.

Les réflexions préalables à la définition des O.A.P. ont mis en avant les points principaux suivants :

- Site boisé et longé au sud par un cours d'eau,
- Terrains non recoupés par la Z.P.S. du plateau ardennais (Natura 2000),
- Site proche des commerces, services et autres équipements publics ou collectifs divers,
- Site longeant la R.D. 988 et visible depuis cet axe (« trouée visuelle » vers le centre ancien),
- Site bénéficiant d'une accessibilité globale limitée.

Enjeux principaux retenus :

Intégration urbaine et paysagère des futures constructions qui vont marquer l'évolution du paysage de ce secteur ouest du village, visible depuis la RD 988,

Maillage routier et maillage doux avec les voies et les quartiers existants.

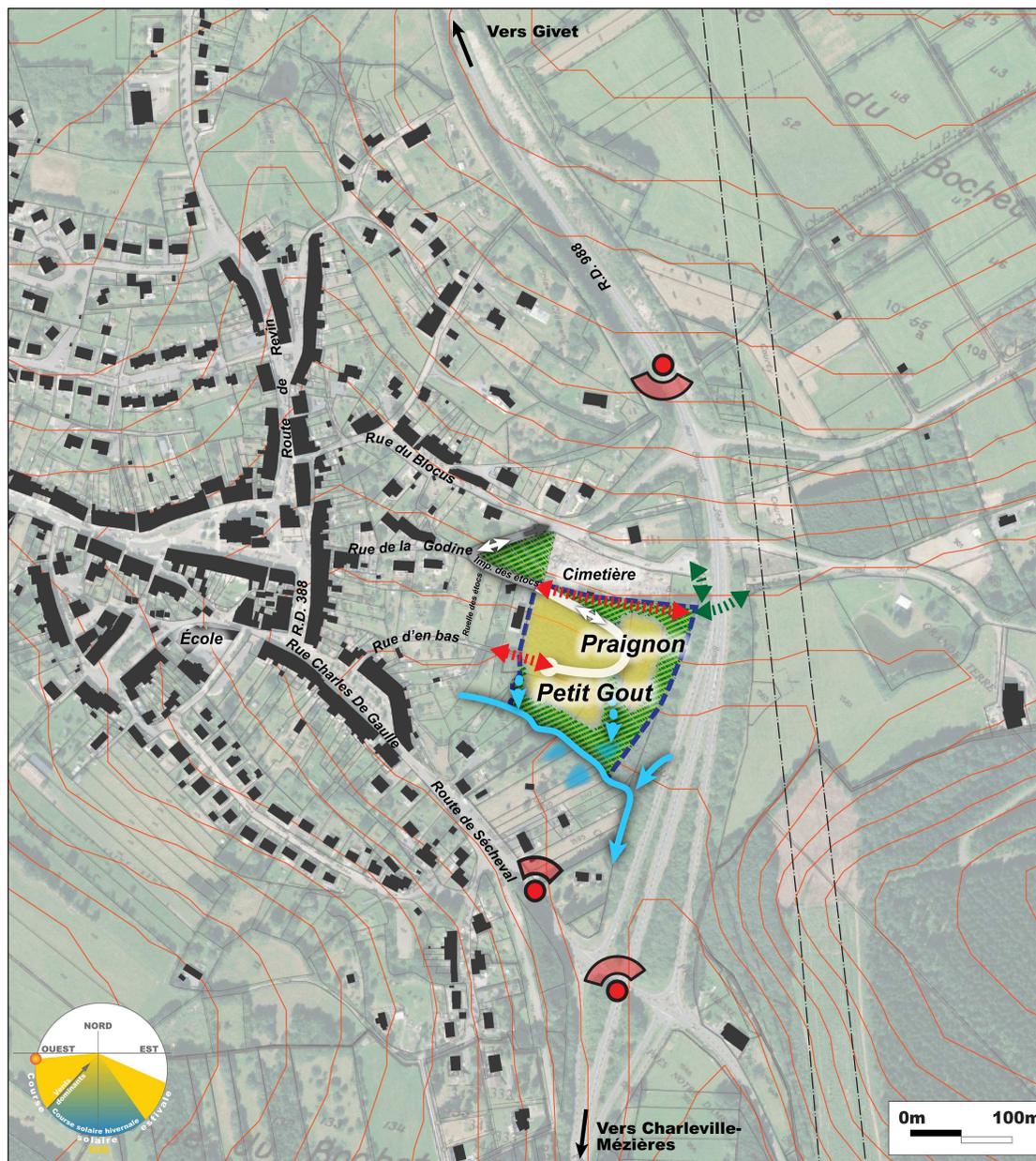
Prise en compte d'enjeux écologiques aux abords du cours d'eau

Prise en compte des nuisances sonores liées au trafic sur la RD 988.

Le site étant boisé, l'urbanisation est susceptible d'être soumise à une autorisation préalable de défrichement.

3.3.2 Schéma d'aménagement prévisionnel

Le schéma ci-contre est l'illustration graphique de l'O.A.P. localisée aux lieudits « Le Praignon » et « Petit Gout ».



- ÉTAT EXISTANT**
- ➔ Sens de circulation existant à adapter
 - ▬ Trame viaire existante à adapter
 - ▬ Liaison douce existante
 - ▬ Trame verte existante à adapter et intégrer au projet de manière à préserver la qualité paysagère et les vues sur le bourg depuis la R.D. 988
 - ▬ Trame bleue et sens d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte dans le projet
 - Courbe de niveau à prendre en compte
 - Lignes électriques à prendre en compte
- ÉTAT PROJETÉ**
- ▬ Secteur d'aménagement
- Occupation du sol**
- ▬ Terrain à vocation d'habitat
- Trame des déplacements**
- ➔ Sens de circulation projeté
 - ▬ Desserte préférentielle optimisée du site, maillée avec les rues existantes et avec retournement possible
 - ▬ Liaisons douces potentielles à créer, maillées avec la trame verte, bleue et piétonne globale
- Trame urbaine/paysagère/verte/bleue**
- ▬ Impact visuel du bâti à minimiser dans la frange nord-ouest du bourg
 - ▬ Impact visuel du bâti à minimiser dans les vues en entrée de ville
 - ▬ Principe de zone de gestion des eaux pluviales maillée avec les autres trames et participant à la qualité paysagère de la frange Est du bourg
 - ▬ Principe de trame verte à adapter en faveur de la qualité environnementale, paysagère et en adéquation avec le projet urbain et paysager

3.3.3 Principes d'aménagement du secteur OAP « Le Praignon » et « Petit Gout »

Pour ces terrains inclus dans la zone constructible du PLU, la collectivité vise l'accueil principal de nouvelles constructions à usage d'habitations et leurs annexes.

Approche liée aux habitations futures

Cette urbanisation prévisionnelle forme une extension de la couronne bâtie périphérique ouest du cœur ancien du bourg, en veillant à prendre en compte la trame verte et bleue (TVB) existante et les enjeux paysagers.

Nombre de logements potentiels envisagés : 15 logements (au minimum)

Le site permet une diversité et une souplesse d'offre d'habitat (habitat individuel, jumelé, intermédiaire, etc.).

À ce stade des réflexions, une démarche de type « écoquartier » n'est pas exclue.

Les constructions futures devront :

- privilégier une adaptation raisonnée à la configuration de l'espace, au relief, et tirer parti du potentiel bioclimatique du site,
- et être compatibles avec les orientations ci-après définies.

Les terrains peuvent être urbanisés sous la forme d'opération d'ensemble et/ou de permis groupés. En cas de réalisation en plusieurs phases et/ou en plusieurs opérations, les aménageurs veilleront à ne pas obérer l'urbanisation possible du reste de secteur de l'OAP.

Desserte routière

La desserte globale principale de ce futur quartier s'effectuera via l'Impasse des Étocs, une voie principale à créer venant s'y raccorder (double sens de circulation). Le tracé figuré sur le schéma d'ensemble joint au titre 2 reste schématique.

À ce stade des études, un raccordement routier sur la rue d'En-Bas n'est pas priorisé, mais plutôt une liaison douce.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur communal va induire une adaptation locale des sens et gabarits de circulation de manière à permettre une desserte globale, sécurisée et adaptée.

Les réflexions actuellement portées par la municipalité se dirigent vers un élargissement et une mise à double sens de la rue de la Godine, entre l'impasse des Étocs et la rue du Blocus. Dans tous les cas, la cohérence globale d'organisation des circulations routières devra être assurée.

En cas d'aménagement de zone(s) de retournement, les règles définies par le SDIS seront au minimum prises en considération (cf. règlement écrit du PLU), ainsi que celles définies, le cas échéant pour les besoins liés à la collecte des ordures ménagères (cf. CCVPA).

Les besoins en stationnement seront adaptés au nombre de logements et les zones de stationnement seront positionnées de manière à ne pas générer de risques en matière de circulation routière.

Mobilités douces et mobilités PMR

Les projets de desserte devront être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les continuités douces :

- seront créées de manière à **faciliter les liaisons vers les équipements** principaux voisins (écoles, services, etc.), constituer une **trame maillée** avec les quartiers voisins et dans la mesure du possible, **avec les trames vertes et bleues** projetées et/ou existantes,
- offriront un niveau de sécurité adapté à leur contexte et à leurs usagers,
- seront conçues de manière à minimiser leur impact environnemental (ex : surfaces imperméabilisées minimum, matériaux adaptés et durables,...) et améliorer la qualité de vie dans la mesure où les divers enjeux le permettent (notamment urbains, environnementaux et techniques).

Intégration urbaine et paysagère

La solution d'urbanisation retenue devra proposer une composition paysagère et urbaine :

- intégrant les futures constructions dans le paysage urbain riverain,
- assurant une bonne transition paysagère avec les paysages agricoles et naturels voisins,
- préserver la qualité urbaine et paysagère de l'approche du centre-bourg.

Le règlement écrit du PLU prévoit des règles qualitatives visant à promouvoir l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (volumétrie, hauteur, adaptation au terrain naturel, etc.).

Les mesures complémentaires suivantes sont préconisées :

- Prévoir des franges arborées concourant à l'intégration paysagère des futures constructions, la préservation de la qualité de vie (écran visuel vis-à-vis de la R.D.988, préservation d'un écran végétal en accompagnement du cimetière et valorisation de la trame douce de liaison avec L'Abbaye, etc.), par préservation de la végétation existante et/ou création de végétation nouvelle en adéquation avec le projet urbain et paysager.
- Réaliser des plantations en limite avec les espaces urbains voisins et les espaces naturels ; ces zones de transition pourront reprendre les formes paysagères locales telles que vergers et haies bocagères ou cordons boisés. Elles pourront reprendre des formes de type « Parc » aux abords du cimetière.
- Rappeler aux futurs constructeurs le soin à apporter sur l'adaptation raisonnée au relief, les volumes simples, le choix des couleurs (cf. nuancier proposé par le PNRA) et les matériaux adaptés, et l'effet de pignon à éviter. Les projets d'expression contemporaine ne devront pas créer une rupture avec le bâti environnant et le paysage. Une parfaite intégration urbaine et paysagère sera recherchée, en privilégiant une écriture architecturale épurée, une mise en œuvre soignée et des matériaux de façade de qualité.

Intégration environnementale

Les mesures environnementales suivantes sont préconisées :

- prendre en compte l'existence d'un ruisseau au sud du site de manière à préserver et/ou améliorer sa qualité (qualité du milieu naturel,...), respecter les contraintes réglementaires liées (rejets potentiels,...) et valoriser son potentiel environnemental (type et période d'intervention sur la végétation d'accompagnement, etc.) ;
- écarter les constructions nouvelles à moins de 10 mètres du cours d'eau,
- préserver ou recréer une trame verte arborée accompagnant les franges du futur quartier voisines de la R.D. 988, permettant aussi de réduire les nuisances sonores liées à cet axe routier très circulé,
- mailler autant que possible la trame viaire, la trame des mobilités douces et la trame verte et bleue du futur quartier;

- adopter une approche paysagère des zones de gestion des eaux pluviales (voir ci-après).
- privilégier l'emploi d'espèces végétales en harmonie avec le paysage local voisin, locales dans la mesure du possible, et de préférence favorables à la biodiversité ;
- Rappel du risque pour la santé lié à l'Ambroisie, en référence à l'arrêté préfectoral n°2018-391 relatif à la destruction obligatoire de l'Ambroisie à feuilles d'armoise, trifide et à épis lisses, signé le 5 juillet 2018 dans le département des Ardennes.

Réseaux divers

- Raccordement sur les réseaux existants ou à prolonger des rues périphériques (eau potable, électricité, assainissement).
- Eaux usées : le secteur d'OAP est englobé majoritairement dans la zone d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement approuvé en 2005.
- Eaux pluviales :
 - Les solutions de gestion des eaux pluviales « les plus durables » sont à privilégier dans la mesure du possible (approche technique à approfondir suivant les conclusions des études de sol, infiltration au sein de la zone en cas de perméabilité suffisante, etc.).
 - Dans le cas où la solution comporte des **ouvrages** de gestion/régulation des eaux pluviales **à ciel ouvert**, il est recommandé d'envisager la conception, réalisation et gestion des différents aspects liés aux ouvrages (localisation, répartition, dimensionnement, formes, emprises, traitement, gestion,...) de manière à ce qu'ils **enrichissent les trames urbaines, paysagères et environnementales** locales tout en assurant la sécurité des biens et personnes.

TITRE 4 EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS « BELLEVUE »

Liens avec le diagnostic et le PADD :

Implantation de la zone d'activités Bellevue au nord du village depuis 1994, regroupant encore aujourd'hui des activités innovantes, dynamiques et ayant exprimé des besoins d'extension auprès de la CCVPA et de la commune de Les Mazures

ZA directement concernée par la politique communautaire d'offre immobilière d'entreprises pour l'industrie et pour le tertiaire, et intégrée au maillage d'espaces économiques de la Communauté de Communes, étendus au-delà de la proximité immédiate de l'A304

Aménagement projeté d'un nouvel accès sécurisé à la Z.A. en collaboration avec le Conseil Départemental des Ardennes (projet de carrefour sécurisé sur la R.D. 988)

Politique volontariste communale de promouvoir le maintien des activités existantes et le développement d'activités nouvelles sur le territoire

4.1 POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE

La ZA de Bellevue actuelle est en passe d'atteindre un taux de remplissage proche des 100%. Le PLU délimite une zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUz) en frange ouest de la zone d'activités existante, sur une superficie totale approchée de **6,6 ha**.

À ce jour, la ZA Bellevue et son extension projetée sont accessibles par la R.D. 988 (axe Givet / Charleville-Mézières), puis par la route de Revin et des voies existantes, dont une principale qui peut être prolongée. Cet itinéraire de desserte est relativement récent (depuis 2018) et il présente l'avantage de ne plus faire transiter les poids lourds par le centre de Les Mazures.

Les échanges se poursuivent entre la commune de Les Mazures et le Conseil Départemental des Ardennes, pour pérenniser cet itinéraire et le sécuriser via l'aménagement d'un carrefour sécurisé. **L'extension attendue de la ZA Bellevue vient renforcer cet objectif d'amélioration des déplacements urbains, et de soutien au développement économique du territoire.**

Pour mémoire, la municipalité maintient également au PADD révisé l'orientation politique visant un nouveau bouclage routier entre la RD 31 (axe vers l'A304 à l'ouest du village) et la RD 988 via le secteur de la ZA Bellevue et la route de Revin, suivant le principe d'une voie de contournement (cf. pièce n°2 du dossier de PLU).

Les réflexions préalables à la définition des O.A.P. sur la zone d'extension (1AUz) ont mis en avant les points principaux suivants :

- Voiries de desserte routière de la ZA actuellement en impasse avec une voie principale pouvant être prolongée pour desservir la zone d'extension souhaitée et être maillée à long terme avec la voie de contournement potentielle envisagée au PADD.
- Voiries existantes déjà adaptées pour recevoir un trafic potentiellement important, permettant un bon fonctionnement actuel et futur de la zone,
- Zone d'extension non visible directement depuis les entrées de ville nord (route de Revin) et ouest (par la R.D. 31) de Les Mazures,
- Zone d'extension recoupée par la Z.P.S. du plateau ardennais (Natura 2000),
- Site actuellement occupé par des pâtures, fourrés, prairies, haies arbustives et boisées, et partiellement concerné par la problématique de zones humides,
- ZA actuelle et future en lisière du massif ardennais, proche de parcours forestiers et du site de mémoire du Judenlager.

4.2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT POUR CE SECTEUR

Enjeux principaux retenus :

*Maillage routier et maillage doux avec les voies existantes ou périphériques de la ZA
Enjeux d'intégration urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, concernant notamment le « dialogue » avec l'espace forestier et bocager et avec la partie existante de la Zone d'Activités.*

Prise en compte d'enjeux écologiques.

Valoriser l'attractivité de la Zone d'Activités et développer sa qualité (en lien avec la charte du PNRA).

Préservation du cadre paysager et du cadre de vie propre à cette ZA.

4.2.1 Schéma d'aménagement prévisionnel

Voir schéma d'ensemble en titre 2 précédent (avec légende complète).

4.2.2 Principes d'aménagement du secteur OAP « Terre la Ronce »

Approche liée aux constructions futures

Les constructions futures attendues sont à destination principale d'activités pouvant :

- répondre aux besoins d'extension des entreprises déjà installées sur la zone d'activités Bellevue ou ailleurs sur le territoire mazuerois,
- et/ou favoriser l'accueil de nouvelles entreprises.

Cette approche liée aux constructions futures est confortée par des demandes ou des besoins déjà exprimés auprès de la Commune et/ou de la CCVPA (ex : ITON).

Nombre global de lots estimé : environ 9 lots

Surface cessible estimée : environ 49 000 m²

La surface cessible ci-dessus a été estimée sur la base d'espaces communs (voirie, etc.) et d'espaces préservés ou compensés (zones humides, etc.) à hauteur de 25 % environ de la surface globale de la zone.

Le nombre global de lots estimé s'élève à 9 environ, mais il peut s'avérer moindre selon les besoins exprimés par les futurs acquéreurs.

La municipalité de Les Mazures et la CCVPA souhaitent en effet **préserver le potentiel d'attractivité de la ZA** (diversité des surfaces disponibles et des possibilités d'aménagement des terrains, etc...).

Dans tous les cas, les constructions futures devront :

- privilégier une adaptation raisonnée à la configuration de l'espace, au relief, et tirer parti du potentiel bioclimatique du site,
- et être compatibles avec les orientations ci-après définies.

Les terrains peuvent être urbanisés sous la forme d'opération d'ensemble et/ou de permis groupés. En cas de réalisation en plusieurs phases et/ou en plusieurs opérations, les aménageurs veilleront à ne pas obérer l'urbanisation possible du reste de la zone 1AUZ.

Desserte routière

L'extension de la ZA Bellevue n'entraîne pas la création d'accès principaux nouveaux. Tout comme la zone existante, les futurs terrains seront accessibles depuis la RD 988 et la voie de Bellevue existante.

Une liaison douce entre la ZA et les quartiers d'habitat est envisagée, sur l'actuel chemin rural dit des Rièzes en frange sud-ouest garantissant un autre accès pédestre et pour les deux roues à l'ensemble de la zone d'activités. Le caractère routier de la liaison n'est pas envisagé cependant l'accès et la circulation sera possible pour les engins agricoles.

Prolongement des voies existantes de la ZA :

Si ce principe de desserte est acté, plusieurs scénarios d'évolution des infrastructures sont envisageables, variant selon le nombre d'activités finalement implantées :

1. prolongement de(s) la(les) voie(s) existante(s) aux seuls besoins de desserte des nouvelles constructions, et qui ne pourraient pas être desservies par des dessertes privées déjà assurées (cas des extensions des entreprises riveraines).
2. desserte routière globale du secteur d'extension cherchant à écarter au maximum l'aménagement de voie(s) en impasse ;

La première hypothèse de développement apparaît plus respectueuse du site et plus favorable à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols. Cela entraîne néanmoins une approche globale anticipée sur la stratégie de commercialisation de la zone, et non « au coup par coup ».

Dans tous les cas, la desserte globale de l'extension de la zone d'activités répondra aux grands principes suivants :

- espaces de desserte et accès nouveaux conçus de manière adaptée à leurs usages et au trafic à recevoir,
- cohérence globale d'organisation des circulations routières assurée,
- impact environnemental minimisé ou compensé, à la mesure des enjeux identifiés.

Mobilités douces et mobilités PMR

Les projets de desserte devront être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite.

Les continuités douces :

- seront créées de manière à **faciliter les liaisons au sein de la zone d'extension et vers la ZA existante, vers les quartiers et autres équipements voisins** et dans la mesure du possible, **avec les trames vertes et bleues** projetées et/ou existantes,
- offriront un niveau de sécurité adapté à leur contexte et à leurs usagers,
- seront conçues de manière à minimiser leur impact environnemental (ex : surfaces imperméabilisées minimum, matériaux adaptés et durables,...) et améliorer la qualité de vie.

Intégration urbaine, paysagère et environnementale

La solution d'urbanisation retenue devra proposer une composition paysagère et urbaine :

- intégrant les futures constructions dans le paysage urbain riverain (activité, habitat),
- valorisant le potentiel de qualité paysagère de la Z.A. et ses particularités (lisière forestière).
- assurant une bonne transition paysagère avec les paysages agricoles et naturels voisins,

Le règlement écrit du PLU prévoit des règles qualitatives visant à promouvoir l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (volumétrie, hauteur, adaptation au terrain naturel, etc.).

Les mesures complémentaires suivantes sont préconisées :

- **prendre en compte la trame paysagère et écologique existante (trame verte et bleue) et l'intégrer au projet d'extension de la ZA** : préserver/recréer/compenser en adéquation avec le projet et les enjeux urbains, paysagers et environnementaux,
- **développer des franges arborées en limite sud** de la ZA pour accompagner la transition avec l'espace agricole riverain et renforcer l'effet « tampon » avec les quartiers d'habitat voisins existants et futurs ; Ces zones de transition pourront reprendre les formes paysagères locales telles que haies bocagères ou cordons boisés,
- **privilégier un paysagement des espaces publics et privés valorisant et « sobre »** (*ex* : arbre/pelouse ou prairie, etc.), **« facile » d'entretien, et visant une cohérence d'ensemble avec la zone d'activités existante.**

Il n'est pas imposé de reconduire exactement le même traitement, mais d'écarter une seule approche « bitumée ». Outre l'aspect paysager, le choix des espèces végétales peut aussi être effectué parmi les plus propices aux espèces d'oiseaux fréquentant la ZPS Natura 2000.



- prise en compte des obligations environnementales induites par le classement en zone natura 2000,
- mailler autant que possible les trames environnementales et paysagères lorsqu'elles permettent de renforcer les intérêts environnementaux et paysagers de la zone,
- adopter une approche paysagère des zones de gestion des eaux pluviales (voir ci-après).
- privilégier l'emploi d'espèces végétales en harmonie avec le paysage local voisin, locales dans la mesure du possible, et de préférence favorables à la biodiversité ;
- Rappel du risque pour la santé lié à l'Ambrosie, en référence à l'arrêté préfectoral n°2018-391 relatif à la destruction obligatoire de l'Ambrosie à feuilles d'armoise, trifide et à épis lisses, signé le 5 juillet 2018 dans le département des Ardennes.

Réseaux divers

- Raccordement sur les réseaux existants à prolonger de la zone d'activités existante ou des autres voies périphériques (eau potable, électricité, etc.).
- Eaux usées : la zone 1AUZ est englobée dans la zone d'assainissement non collectif du zonage d'assainissement approuvé en 2005.

- Eaux pluviales :
 - . Les solutions de gestion des eaux pluviales « les plus durables » sont à privilégier dans la mesure du possible (approche technique à approfondir suivant les conclusions des études de sol, infiltration au sein de la zone en cas de perméabilité suffisante, etc.).
 - . Dans le cas où la solution comporte des **ouvrages** de gestion/régulation des eaux pluviales **à ciel ouvert**, il est recommandé d'envisager la conception, réalisation et gestion des différents aspects liés aux ouvrages (localisation, répartition, dimensionnement, formes, emprises, traitement, gestion,...) de manière à ce qu'ils **enrichissent les trames urbaines, paysagères et environnementales** locales tout en assurant la sécurité des biens et personnes.

TITRE 5 CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE, CULTURELLE ET DE LOISIRS DES VIEILLES FORGES

Liens avec le diagnostic et le PADD :

Présence sur le territoire mazurois de l'un des sites touristiques et de loisirs les plus fréquentés des Ardennes, la base de loisirs des Vieilles Forges

Intégration au PLU révisé de projets de développement portés par le Conseil Départemental des Ardennes : promouvoir la destination « Vieilles Forges »

Volonté communale d'asseoir le statut de « commune verte », en renforçant l'offre touristique, sportive et de loisirs de qualité et en poursuivant la valorisation du patrimoine naturel et architectural local

Le PLU de Les Mazures délimite une zone à urbaniser à vocation touristique, culturelle et de loisirs (1AU ℓ) desservie par la rue du Lac (R.D. 40E). Sa superficie totale approchée s'élève à 8,5 ha, appartenant à ce jour au Conseil Départemental des Ardennes.

À retenir :

En dehors des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies ci-après, les projets d'aménagement :

- restent soumis à des études opérationnelles plus approfondies (financière, technique, urbain, etc.),
- et devront être conformes à la réglementation, notamment en matière d'urbanisme (ex : permis d'aménager, permis de construire, etc.), d'environnement (ex : loi sur l'eau, prise en compte des obligations liées à la zone Natura 2000, etc.), d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc. (détail non exhaustif).

5.1 POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE

Cette zone 1AU ℓ est située à proximité du centre des Congrès, de la Base de Loisirs des Vieilles Forges et au nord du lac.

Les réflexions préalables à la définition des O.A.P. sur cette zone ont mis en avant les points principaux suivants :

- Zone située dans la **continuité et/ou à proximité immédiate d'équipements culturels, sportifs et de loisirs existants** (Centre des Congrès et son parking attenant, court de tennis, Parc acrobatique, Elfy parc Club de voile, tennis, plage,...).
- Zone se développant **le long de la rue du Lac, et idéalement connecté à celle-ci par une voie d'accès existante** qui dessert déjà des activités privées (parc acrobatique, Elfy park, etc.).
- Site actuellement en l'état de friche issue du déboisement lié à la culture de résineux.
- Site englobé dans la zone Natura 2000 du Plateau Ardennais (ZPS)

5.2 ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUL

5.2.1 Schéma d'aménagement prévisionnel

Le schéma ci-dessous est l'illustration graphique de l'O.A.P. localisée aux Vieilles Forges.



Enjeux principaux retenus :

Enjeux d'intégration urbaine, paysagère et architecturale concernant notamment la perception du panorama sur la Rive Nord du Lac des Vieilles forges et l'ambiance générale du projet depuis la route touristique des fortifications (R.D. 40E).

Prise en compte d'enjeux écologiques

5.2.2 Principes d'aménagement du secteur OAP « Les vieilles Forges »**Approche liée aux constructions futures**

L'urbanisation prévisionnelle de la zone 1AU se développe en **quatre secteurs d'aménagement potentiels** dans la continuité immédiate des constructions et autres installations existantes.

Le Conseil Départemental des Ardennes (CD 08) souhaite renforcer l'attractivité du site et valoriser sa réserve foncière, en favorisant :

- l'implantation d'activités complémentaires à celles existantes sur le site,
- ou répondant, le cas échéant, à des besoins de délocalisation ou d'extension d'activités existantes.

Les secteurs 1 et 2 sont déjà proposés à la vente par le Conseil Départemental des Ardennes (16758 m²). Les secteurs 3 et 4 peuvent aussi accueillir un développement d'activités en lien avec le parc de loisirs riverain (parc acrobatique et Elfy Park).

Les constructions futures devront :

- privilégier une adaptation raisonnée à la configuration de l'espace, au relief, et tirer parti du potentiel bioclimatique du site,
- respecter le cadre boisé environnant et ne pas le dénaturer,
- et être compatibles avec les orientations ci-après définies.

Les terrains peuvent être urbanisés sous la forme d'opération d'ensemble et/ou de permis groupés. En cas de réalisation en plusieurs phases et/ou en plusieurs opérations, les aménageurs veilleront à ne pas obérer l'urbanisation possible du reste de la zone 1AU.

Desserte routière

Les secteurs d'aménagement sont desservis par la voie existante reliant les activités de loisirs actuelles d'Ardennes Terre d'Aventures. Les accès nouveaux sur la rue du Lac seront réduits, voire évités au maximum pour gérer au mieux les flux de circulation renforcée en période estivale.

La desserte globale de ce secteur répondra aux objectifs visés par la collectivité et aux grands principes suivants :

- maillage viaire adapté prenant en compte les contraintes fonctionnelles, urbaines, environnementales et architecturales propres au site et à son contexte,
- espaces de desserte et accès nouveaux conçus de manière sécurisée, adaptée à leurs usages et au trafic à recevoir,
- cohérence globale d'organisation des circulations routières assurée,
- impact environnemental minimisé à la mesure des enjeux identifiés.

Mobilités douces et mobilités PMR

Les continuités douces :

- seront créées de manière à **faciliter et préserver le potentiel de liaisons vers les équipements** principaux (loisirs, sportifs etc.), les **quartiers** voisins (Vieilles Forges) et le Lac, à constituer une **trame maillée avec les trames vertes et bleues** projetées et/ou existantes,
- offriront un niveau de sécurité adapté à leur contexte et à leurs usagers,

- seront conçues de manière à minimiser leur impact environnemental (ex : surfaces imperméabilisées minimum, matériaux adaptés et durables,...) et améliorer la qualité de vie dans la mesure où les divers enjeux le permettent (notamment urbains, environnementaux et techniques).

Intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Cette solution d'urbanisation vise à proposer une composition paysagère et urbaine :

- intégrant les futures constructions dans le paysage afin de **préserver le cadre naturel de qualité du Lac des Vieilles Forges**, assurer une **bonne transition urbaine et paysagère avec les espaces forestiers voisins** et **préserver la qualité architecturale et paysagère globale de la base de loisirs**,
- **valorisant le potentiel de qualité paysagère** de la rive nord du Lac et ses particularités (eau, forêt, pentes, exposition, vues, etc.).

Le règlement écrit du PLU prévoit des règles qualitatives visant à promouvoir l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (volumétrie, hauteur, adaptation au terrain naturel, etc.).

Les mesures complémentaires suivantes sont préconisées :

- Concevoir un projet urbain, architectural et paysager durable, de qualité et adapté au contexte paysager sensible existant :
 - **créer des liens forts avec le paysage** (symboliques, conceptuels,...) en tirant parti des particularités paysagères locales,
 - **favoriser l'harmonie entre les espaces bâtis, urbains et paysagers** (viser une réduction de l'impact visuel du bâti dans les vues sur la frange Nord du Lac),
 - **préserver l'identité paysagère « forestière » existante localement et réaliser des transitions** avec les espaces limitrophes du site,
 - **mailler les trames** de déplacements avec les trames vertes et bleues potentielles lorsqu'elles permettent de renforcer les intérêts environnementaux et paysagers dans la mesure des possibilités techniques et des enjeux et **valoriser les liaisons entre les équipements et le Lac**,
- **Favoriser une conception globale durable participant** à la bonne qualité environnementale du projet (biodiversité, bioclimatisme, etc.),
- Rappeler aux futurs constructeurs le soin à apporter sur l'adaptation raisonnée au relief, les volumes simples, la couleur et les matériaux adaptés. Les projets d'expression contemporaine viseront une bonne intégration et valorisation de leur cadre paysager. Une **parfaite intégration urbaine et paysagère sera recherchée**, en privilégiant une écriture architecturale épurée, une mise en œuvre soignée et des matériaux de façade de qualité.
- **Prendre en compte la trame écologique existante** et l'intégrer au(x) projet(s) (ru de la Picarde, etc.)
- Adopter une approche paysagère des zones de gestion des eaux pluviales (voir ci-après).
- Privilégier l'emploi d'espèces végétales en harmonie avec le paysage local voisin, locales dans la mesure du possible, et de préférence favorables à la biodiversité ;
- Rappel du risque pour la santé lié à l'Ambrosie, en référence à l'arrêté préfectoral n°2018-391 relatif à la destruction obligatoire de l'Ambrosie à feuilles d'armoise, trifide et à épis lisses, signé le 5 juillet 2018 dans le département des Ardennes.

Réseaux divers

- Raccordement sur les réseaux existants de la rue du Lac et/ou de la voie existante (eau potable, électricité, assainissement).
- Eaux usées : la zone 1AUL n'est pas englobée dans la zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement approuvé en 2005, mais elle est raccordable à la station d'épuration départementale des Vieilles Forges.
- Eaux pluviales :
 - . Les solutions de gestion des eaux pluviales « les plus durables » sont à privilégier dans la mesure du possible (approche technique à approfondir suivant les conclusions des études de sol, infiltration au sein de la zone en cas de perméabilité suffisante, etc.).
 - . Dans le cas où la solution comporte des **ouvrages** de gestion/régulation des eaux pluviales **à ciel ouvert**, il est recommandé d'envisager la conception, réalisation et gestion des différents aspects liés aux ouvrages (localisation, répartition, dimensionnement, formes, emprises, traitement, gestion,...) de manière à ce qu'ils **enrichissent les trames urbaines, paysagères et environnementales** locales tout en assurant la sécurité des biens et personnes.