



COMMUNE DE VIREUX-MOLHAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 19.09.2007,
approuvant la révision générale
du Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire:



André MAJEWSKI

Publié le : 29.11.1982
Approuvé le : 12.11.1985



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
30 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:	
19.09.2007					

Sommaire

Préambule	
Introduction	Page 1
1. DIAGNOSTIC COMMUNAL	Page 2
1.1. Situation géographique et données de cadrage	Page 3
1.1.1. Approche globale.....	Page 3
1.1.2. Bassin de vie de proximité	Page 3
1.1.3. Desserte de la commune.....	Page 4
1.1.4. Traits caractéristiques du territoire communal	Page 4
1.1.5. Structures intercommunales	Page 5
1.2. Eléments historiques	Page 6
1.3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population totale	Page 8
1.3.1. Evolution de la population totale	Page 8
1.3.2. Variation du solde naturel et du solde migratoire	Page 8
1.3.3. Structure par âge et par sexe de la population de 1999	Page 9
1.3.4. Evolution des ménages	Page 10
1.4. Activités économiques et services	Page 11
1.4.1. Activités agricole et forestière	Page 11
1.4.2. Activités industrielles et artisanales	Page 12
1.4.3. Activités libérales, commerciales et de services	Page 12
1.4.4. Services publics.....	Page 14
1.4.5. Activités touristiques et de loisirs	Page 14
1.5. Population active.....	Page 15
1.5.1. Composition de la population active de 1999	Page 15
1.5.2. Types d'emplois des actifs occupés en 1999	Page 16
1.5.3. Migrations Domicile - Travail en 1999.....	Page 16
1.6. Domaine de l'habitat : Analyse du parc de logements.....	Page 18
1.6.1. Evolution et composition du parc de logements.....	Page 18
1.6.2. Ancienneté du parc	Page 19
1.6.3. Traits caractéristiques des résidences principales	Page 19
1.7. Equipements communaux et milieu associatif.....	Page 21
1.7.1. Equipements scolaires.....	Page 21
1.7.2. Equipements sportifs	Page 22
1.7.3. Equipements culturels et de loisirs	Page 22
1.7.4. Milieu associatif	Page 22

1.8. Domaine des transports et déplacements urbains	Page 23
1.8.1. Réseau viaire et circulation	Page 23
1.8.2. Transports en commun	Page 24
1.8.3. Identification des dysfonctionnements	Page 25
1.9. Conclusion du diagnostic : synthèse des tendances d'évolution constatées et besoins répertoriés.....	Page 25
 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 Page 28
2.1. Milieu physique et naturel	Page 29
2.1.1. Origines géologiques	Page 29
2.1.2. Relief et hydrographie.....	Page 31
2.1.3. Occupation des sols	Page 33
2.2. Composition du paysage naturel et urbain	Page 34
2.2.1. Unités paysagères	Page 34
<i>Cartographie : Etat initial de l'environnement</i>	Page 35
2.2.2. Evolution urbaine et typologie architecturale	Page 41
2.3. Perception du paysage naturel et urbain	Page 55
2.3.1. Hiérarchisation des cônes de vue - Repères visuels	Page 55
<i>Cartographie : Perception du paysage</i>	Page 56
2.3.2. Evaluation de la sensibilité paysagère	Page 61
2.4. Paramètres environnementaux sensibles.....	Page 62
2.4.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) et Site Natura 2000	Page 62
2.4.2. Zone Importance pour la Conservation des Oiseaux	Page 62
2.4.3. Réserve naturelle	Page 63
2.4.4. Projet de Parc Naturel Régional en Ardenne.....	Page 63
2.4.5. Patrimoine archéologique	Page 63
2.4.6. Monument Historique classé	Page 63
2.4.7. Risques d'inondations liés à la Meuse et au Viroin.....	Page 64
2.4.8. Risques industriels, technologiques et environnementaux	Page 64
2.4.9. Protection autour des bâtiments d'élevage	Page 64
2.4.10. Protection des entrées de ville.....	Page 64
2.4.11. Disposition de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992	Page 65
2.4.12. Protection des bois	Page 66
2.4.13. Dispositions de la loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 .	Page 66
2.5. Synthèse de l'état initial de l'environnement : identification des atouts et faiblesses du territoire.....	Page 67

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) - DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U. - LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	Page 69
3.1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D. de Vireux-Molhain, et la délimitation des zones du P.L.U.	Page 70
3.2. Caractère de la zone et modifications des limites de zone apportées suite à la révision du P.L.U.	Page 73
3.2.1. Zones urbaines (U)	Page 73
3.2.2. Zones à urbaniser (AU)	Page 79
3.2.3. Zones agricoles (A)	Page 81
3.2.4. Zones naturelles et forestières (N)	Page 82
3.3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement du P.L.U.	Page 84
3.3.1. Occupation du sol	Page 85
3.3.2. Accès / voirie - desserte par les réseaux	Page 87
3.3.3. Caractéristiques des terrains	Page 87
3.3.4. Formes urbaines	Page 88
3.3.5. Aspect extérieur des constructions et leurs abords Stationnement - espaces verts	Page 90
3.3.6. Coefficient d'Occupation des Sols	Page 91
3.3.7. Emplacements réservés	Page 92
3.3.8. Eoliennes	Page 92
3.4. Prise en compte des Zones d'Aménagement Concerté	Page 93
3.4.1. Z.A.C. de la Zone Industrielle Sud	Page 93
3.4.2. Z.A.C. de la Montagne des Vignes	Page 94
4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR	Page 94
4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement	Page 95
4.1.1. Évolution du paysage urbain	Page 95
4.1.2. Évolution du paysage naturel	Page 98
4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur ...	Page 99
4.2.1. Protection des espaces naturels et urbains	Page 99
4.2.2. Espaces boisés classés	Page 99
4.2.3. Protection d'éléments remarquables	Page 101
4.2.4. Mesures réglementaires	Page 101
4.3. Tableau récapitulatif des superficies des zones	Page 102
5. DOCUMENTS ANNEXES	Page 105
- Z.I.C.O. / Z.N.I.E.F.F. n°210009839 et n°210001126	
- Parc Naturel Régional / Natura 2000 Plateau Ardennais	

Préambule

QU'EST-CE-QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ?

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000, le **Plan Local d'Urbanisme** ou "**P.L.U.**", remplace désormais le **Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)**. Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

QUEL EST SON CONTENU ?

Il est défini par l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, et comprend :

- ▶ un rapport de présentation,
- ▶ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D),
- ▶ Des orientations d'aménagement (facultatif),
- ▶ un règlement (comprenant un document écrit et des documents graphiques),
- ▶ des annexes.

I) RAPPORT DE PRESENTATION :

(cf. article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

Le **rapport de présentation** :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),

Expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,

Justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du a de l'article L.123-2.

4. Evalue les incidences prévisibles des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés.

II) PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

(P.A.D.D.)

(Cf. 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, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune**, sur l'ensemble de son territoire.

III) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

(Cf. article L.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U. 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 P.A.D.D., 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. *Ces orientations sont opposables aux tiers.*

IV) REGLEMENT :

(Cf. articles R.123-4 à R. 123-12 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme (cf. article R.123-9).

V) ANNEXES :

(Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

Les annexes se composent **de documents graphiques (plans) et écrits**, et comprennent à titre d'information les dispositions spécifiques applicables sur le territoire communal (servitudes d'utilité publique,...).

VI) PIECES COMPLEMENTAIRES :

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin **plusieurs pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure de révision.

Il s'agit plus particulièrement :

- du Porter à connaissance de l'Etat (transmis en début de procédure),
- de l'Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil Municipal de Vireux-Molhain,
- du Rapport du commissaire-enquêteur.

Introduction

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le **12/11/1985**.

Ce document a fait l'objet par la suite de trois modifications en date du 24/02/1989, 27/07/1989, 01/09/1990 ainsi que trois mises à jour en date du 10/02/1993, 29/11/1995 et 24/05/2000.

Par délibération du **31/03/2003**, le Conseil Municipal de Vireux-Molhain a décidé de prescrire la première révision de son document d'urbanisme, et de définir les modalités de concertation qu'il souhaite mettre en œuvre.

Entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) :

La loi "S.R.U." du 13/12/2000 a entraîné une profonde réforme des documents d'urbanisme.

La révision du Plan d'Occupation des Sols de Vireux-Molhain est engagée selon les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, entrés en vigueur à compter du 1^{er} avril 2001.

Le P.O.S. s'appelle désormais "Plan Local d'Urbanisme" (P.L.U.) et son contenu diffère de celui du P.O.S..

CONTEXTE DE LA REVISION

Durant ces dernières années, le territoire communal a évolué et la commune souhaite aujourd'hui répondre à de nouveaux besoins.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme se doit désormais de respecter les **dispositions issues de lois nouvelles, telles que** :

- ▶ la loi sur la prise en compte des risques majeurs,
- ▶ la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992,
- ▶ la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992,
- ▶ La loi "Bruit" du 31 décembre 1992,
- ▶ la loi "Paysage" du 8 janvier 1993,
- ▶ La loi sur l'Air du 30 décembre 1996,
- ▶ la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000,
- ▶ La loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003.

Les pièces constitutives du dossier de Plan d'Occupation des Sols sont en conséquence devenues obsolètes de par leur présentation et leur législation de référence.

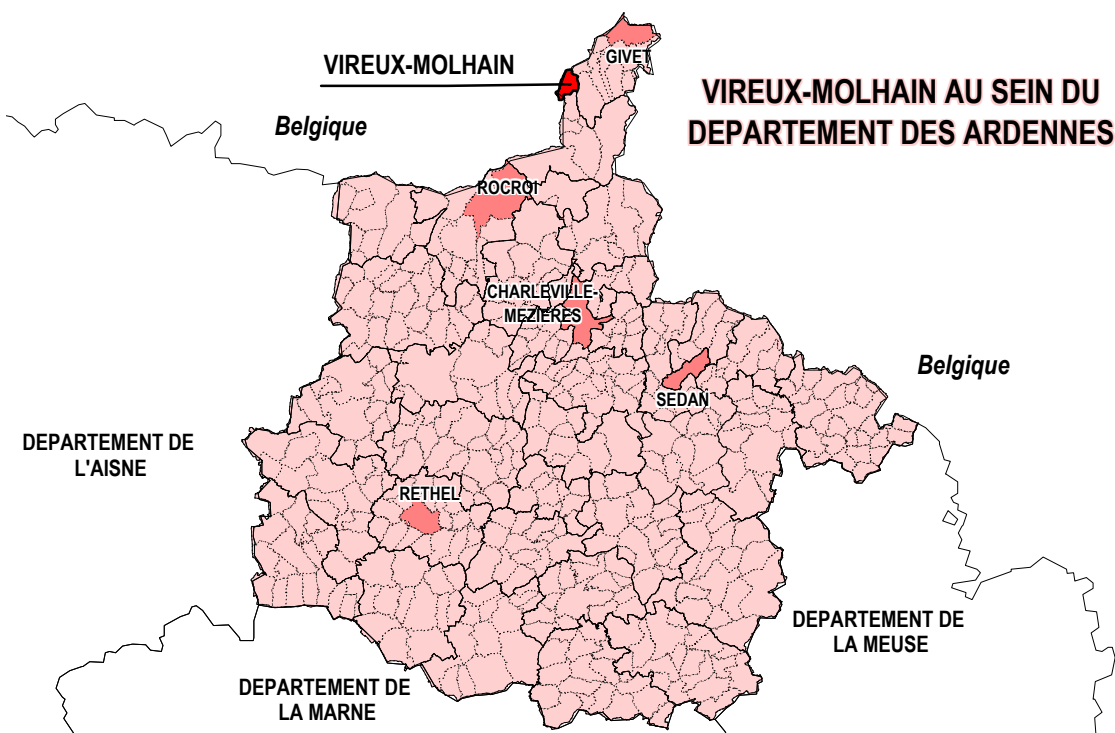
1^{ère} PARTIE :

DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1. Situation géographique et données de cadrage

1.1.1. Approche globale :

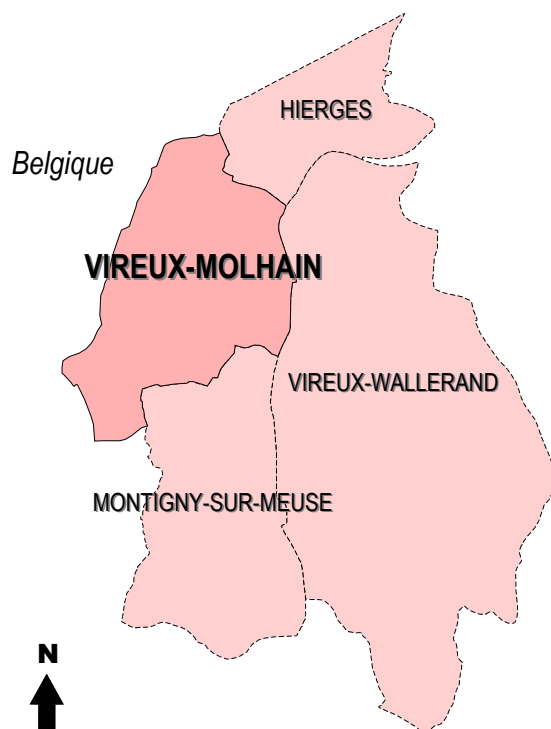
Situé au nord du département des Ardennes, dans la pointe de Givet, Vireux-Molhain fait partie de l'arrondissement de Charleville-Mézières, ville chef lieu, et du canton de Givet.



1.1.2. Bassin de vie de proximité :

Le territoire communal juxte :

- au Nord : Hierges,
- à l'Est : Vireux-Wallerand,
- à l'Ouest : la Belgique,
- au Sud : Montigny-sur-Meuse.



1.1.3. Desserte de la commune :

(cf. carte page ci-après)

La commune de Vireux-Molhain est implantée sur la rive gauche de la Meuse, en face de Vireux-Wallerand, au sud de Givet (situé à 11 km), et au nord de Charleville-Mézières (distante de 47 km).

On accède principalement à Vireux-Molhain à l'Est du territoire par la **R.D.8051 (ex R.N.51)**, ou au nord par la **R.D. 47** (voie secondaire), au niveau de la Route de Najauge - Couvin.

- * **La R.D.8051** relie, au nord, Vireux-Molhain à Givet puis Dinant (en Belgique), et au sud à Fumay, Rocroi et Charleville-Mézières (chef-lieu du département des Ardennes).
- * **La R.D. 47** assure la liaison entre la R.D.8051 et la Belgique. Elle permet également de rejoindre la Cité du Maroc.
- * **La R.D. 989** relie enfin la commune à Vireux-Wallerand (par le pont).

Ces axes importants contournent en grande partie la commune qui dispose d'une voirie secondaire communale pour relier la totalité de son territoire (voirie interne).

La ligne de chemin de fer Givet - Charleville-Mézières dessert la ville de Vireux-Molhain. Elle longe la R.N. 51 et constitue une barrière physique importante pour la commune.

En somme, la ville dispose de peu de desserte routière, ce qui ne favorise pas son extension, déjà altérée par sa position enclavée.

1.1.4. Traits caractéristiques du territoire communal :

(cf. carte page ci-après)

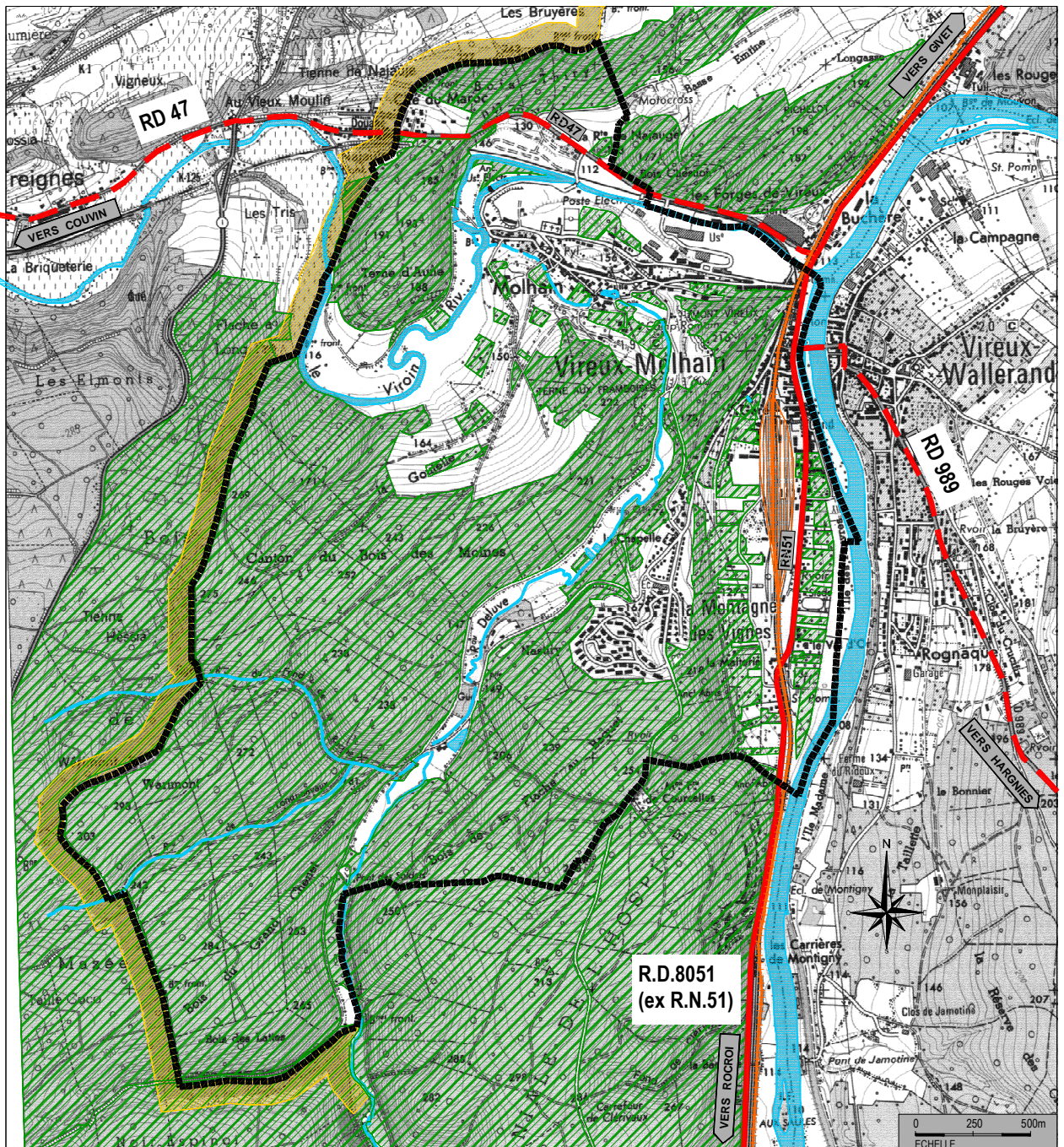
La commune de Vireux-Molhain couvre une **superficie totale de 829 hectares**, dont près de 500 ha hectares de forêt, pour une population totale qui s'élève à 1836 habitants (selon le recensement de 1999). La ville forme avec sa voisine (Vireux-Wallerand) une entité urbaine proche de 4000 habitants.

Vireux-Molhain se situe dans un tronçon encaissé de la vallée de la Meuse. Les reliefs dominent la ville. L'essentiel du territoire non urbanisé est en outre occupé par la forêt, qui couvre les reliefs du massif primaire de l'Ardenne.

Ce territoire est également entrecoupé de cours d'eau aux régimes tumultueux, qui ont creusé des vallées fortement prononcées (ex: le Deluve, le Viroin), et qui contribuent à animer le paysage tant naturel que urbain.

Le patrimoine naturel de la commune est très riche. En effet, en plus de la réserve naturelle géologique de Vireux-Molhain, le territoire est répertorié au titre des inventaires de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), et de Zone de Grand Intérêt pour la Conservation des Oiseaux sauvages (Z.I.C.O.).

Concernant le **patrimoine architectural**, l'église de Molhain y compris sa crypte est classée aux Monuments Historiques, depuis le 29 janvier 1964.



1.1.5. Structures intercommunales :

Vireux-Molhain fait actuellement partie des structures intercommunales suivantes :

- Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse,
- Pays de la Pointe,
- Syndicat Intercommunal d'Assainissement des deux Vireux (SIAV) : gestion de la station d'épuration,
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Chiers (SIAC): gestion foncière de l'ancien site industriel avec la commune de Hierges,
- Syndicat Intercommunal à Vocations Multiples (SIVOM): compétent pour les animations sportives et culturelles avec la commune de Vireux-Wallerand,
- Syndicat de Gestion du CEG : gestion du gymnase et des emprunts en faveur du collège, avec les communes de Hierges et Vireux-Wallerand.

1.2. Eléments historiques.

Sources : Informations fournies par la Commune,
Albert Meyrac, *Villes et Villages des Ardennes, histoire, légende des lieux-dits.*

- **Les origines et l'étymologie:**

Il y a deux Vireux : Molhain sur la rive gauche de la Meuse et contre la Belgique; Wallerand sur l'autre rive du fleuve.

Vireux-Molhain a appartenu à la principauté de Liège jusqu'en 1769 - 1772, années de son rattachement à la France.

Vireux-Molhain, comme son nom l'indique, se compose de deux parties. Molhain paraît être le quartier le plus ancien. Ses rues étroites, l'ancien chapitre des moines, dont on voit encore les habitations et la chapelle, semblent donner la certitude que de cet endroit naquit, pour s'étendre, le village.

Molhain ne serait-il pas la corruption du mot moulin ? Le lieu était très favorablement situé pour les anciennes constructions de moulins à eau, qui dans l'antiquité eurent une très grande importance.

Le Viroin, qui donne sa force motrice au moulin, est un lieu de pêche fructueuse. A l'embouchure de la rivière, à Vireux, une cabane de pêcheurs dut s'établir primitivement, d'où le nom de Pécheux si commun dans les anciennes familles de la localité. Ce serait là, d'après une étymologie sujette à caution, où le village prendrait l'origine de son nom : Vireux = Viroin, Molhain = Moulin.

- **Molhain et sa Collégiale:**

Il y eut à Molhain une Collégiale célèbre. On appelait collégiale toute église desservi par une société de chanoines réguliers et séculiers que liaient ensemble des règlements loyalement acceptés et suivis.

Cette Collégiale, dit la chronique, fut fondée et érigée en l'an 752 par Dame Ada, veuve de Wibert, comte de Poitiers, dans le lieu même où saint Materne, autrefois premier évêque de Tongres, avait fait construire, avec les aumônes des fidèles, une église en l'honneur de Dieu et de la mère de Dieu. Elle abrita jusqu'en 1563 les reliques de Saint-Hermel, un moine écossais dont le buste domine la voûte.

La légende affirme que le roi Pépin le Bref (père de Charlemagne) et plusieurs seigneurs de Haybes auraient pris leur dernier repos dans la crypte de la Collégiale.

L'édifice actuel a été rebâti au XVIII^e siècle sur la crypte d'époque romane, aux colonnes de pierres bleues, qui est toujours accessible. Les bras du transept renferment une série de dalles funéraires remarquables. La Collégiale détient également un ensemble statuaire en bois polychrome du XV^e siècle (la "Mise au Tombeau").

- **Le site archéologique du Mont-Vireux:**

Le Mont-Vireux (anciennement le Bayard-Mont) domine le confluent de la Meuse et du Viroin. A quatre kilomètres de Treignes (en Belgique), le Mont-Vireux, fouillé par la Société Archéologique du Sillon Mosan, possède une histoire qui débute au III^e siècle de notre ère, date des premières incursions de peuples germaniques, et se poursuit encore aujourd'hui. La forteresse, située sur une hauteur de 216 mètres est défendue naturellement sur ses quatre côtés. Elle protège les activités économiques installées en contre-bas (centre de métallurgie du fer) et verrouille le seul gué sur la Meuse à 50 km à la ronde.

Cette forteresse stratégique, aménagée sous le règne de l'empereur Posthume, vers 260, en vue de réorganiser la défense du territoire, fut occupée par une garnison belgo-romaine. En cas de troubles, le site accueillait des troupes auxiliaires et la population régionale.

Au début du V^{ème} siècle, les belgo-romains sont progressivement remplacés par les Mérovingiens, puis au IX^{ème} siècle par les Carolingiens qui érigent un bâtiment religieux dont les vestiges sont encore visibles, sur l'éperon nord.

Aux XIII^{ème} et XIV^{ème} siècles, la fortification connaît un regain d'activité avec la construction d'un grand mur d'enceinte à l'intérieur duquel s'appuient de nombreux bâtiments militaires, notamment un four à pain très bien conservé.

- **La Buchère:**

La Buchère se situe au point même où le Viroin se jette dans la Meuse. En cet endroit furent trouvées des médailles, des armes, des sépultures d'origine gallo-romaine, d'où son nom la Buchère = bûcher, terrain où se fait la crémation des corps.

- **Le Prétoire - Le Chestion - Le Lari**

Au sud-ouest de Molhain une hauteur domine tous les autres monts, c'est le Prétoire. Ce mot du latin *praetorium* désignait à la fois le lieu où la justice était rendue par le Préteur et la tente du général en chef. C'était, dans tout camp romain, le quartier général.

Le lieu dit le Chestion est évidemment le diminutif de Castellun = petit camp.

Le Lari rappelle quant à lui ces petits établissements militaires qu'avaient les peuples du Latium.

- **Le passé industriel**

Au premier siècle avant J.C, on travaillait déjà le fer sur la rive droite de la Meuse, en aval du confluent du Viroin. Grand fief de la métallurgie ardennaise, Vireux a vécu dès 1980 un véritable drame : l'agonie de l'acierie de la Chiers (plus de 1200 salariés). Les cris de colère des sidérurgistes et les affrontements avec la police y furent violents.

Vireux a subi le sort des aciéries de Longwy ou de l'ardoise de Fumay.

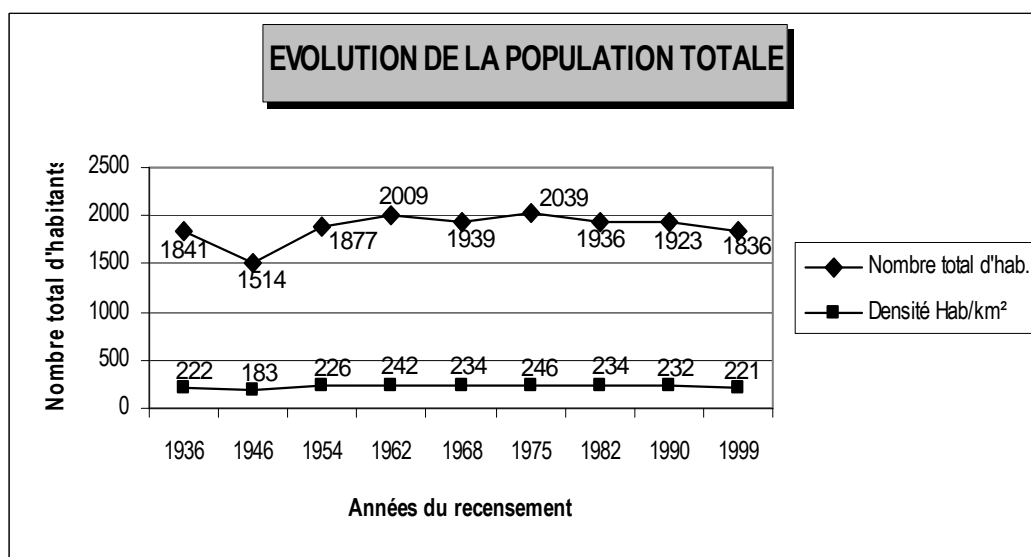
1.3. Évolution démographique et traits caractéristiques de la population totale.

1.3.1. EVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE.

La population totale de Vireux-Molhain connaît depuis quelques années un déclin démographique important, engagé depuis 1975. Sa population, en 1999, est quasiment égale à celle de 1936.

Le dernier recensement de 1999 confirme une diminution de la population. La dernière période de hausse remonte au recensement de 1975. La population communale est alors passée de 1939 habitants, en 1968, à 2039 âmes en 1975. Depuis, la baisse est constante, ce qui ne constitue pas en soi un signe encourageant pour les décennies à venir.

La densité s'élève aujourd'hui à 221 habitants au km².



Source : Données I.N.S.E.E. Recensements Généraux de la Population

1.3.2. VARIATIONS DU SOLDE NATUREL ET DU SOLDE MIGRATOIRE.

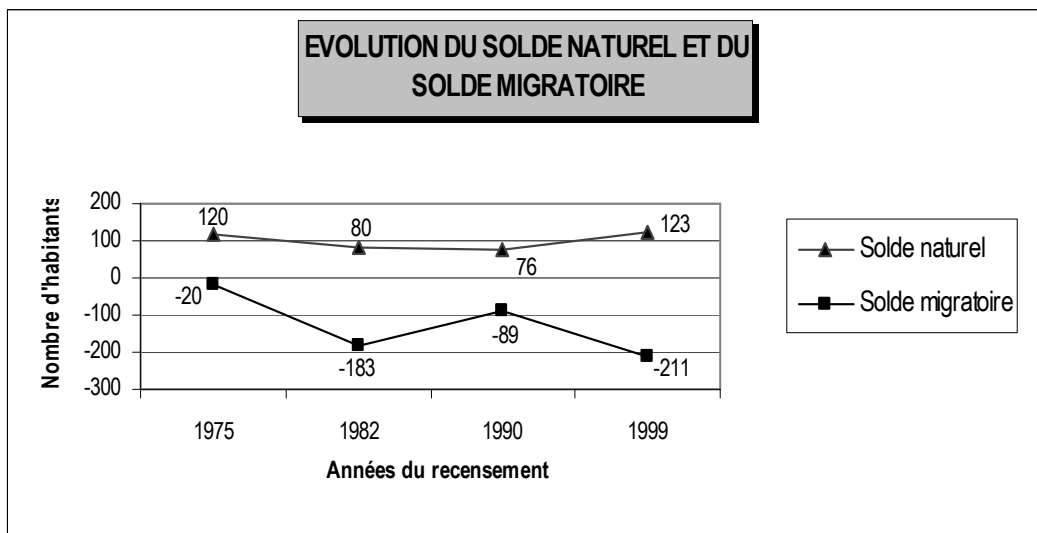
Rappels :

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.

Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

L'analyse des données **du solde naturel et du solde migratoire** permet d'expliquer l'évolution générale de la population totale.

Dans le cas de Vireux-Molhain, cette évolution s'explique par **les variations du solde naturel et du solde migratoire qui ont évolué de façons différentes depuis 1975.**



Source : Données I.N.S.E.E. Recensements Généraux de la Population

En effet, **le solde migratoire n'a pas cessé d'être négatif depuis 1975**. Il chute de façon importante sur la dernière décennie. Cette baisse est compensée en partie par la hausse du solde naturel, qui à l'inverse, **reste positif depuis 1975**.

1.3.3. STRUCTURE PAR AGE ET PAR SEXE DE LA POPULATION EN 1999.

D'une façon générale, la population est jeune. Les résidents de moins de 29 ans représentent à eux seuls presque la moitié de la population totale (41,7%).

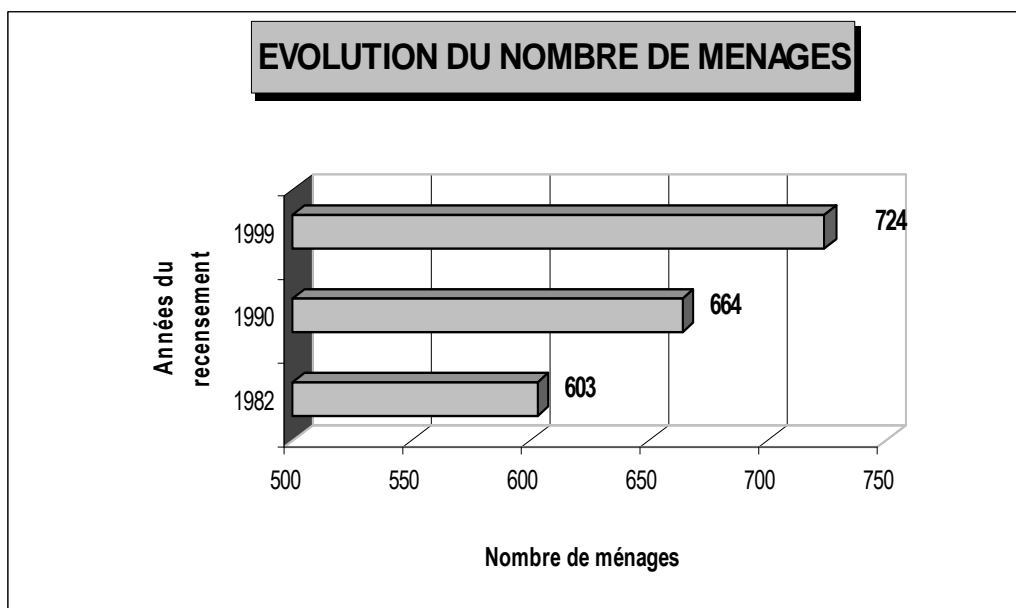
Les tranches d'âges dites intermédiaires sont plutôt homogènes (30 à 59 ans). La tranche d'âge des « 60 à 74 ans » représente quant à elle une part non négligeable de la population communale.

TRANCHES D'AGES	POPULATION MASCULINE	POPULATION FEMININE	ENSEMBLE	%
Moins de 20 ans	269	222	491	26.74 %
20 à 29 ans	147	128	275	14.98 %
30 à 39 ans	173	161	334	18.19 %
40 à 49 ans	127	101	228	12.42 %
50 à 59 ans	87	84	171	9.31 %
60 à 74 ans	104	129	233	12.69 %
75 ans et plus	40	64	104	5.67 %
TOTAL	947	889	1836	100,0 %

Source : Données I.N.S.E.E. R.G.P. 1999

La structure par sexe de la population est plutôt équilibrée, les hommes restant malgré tout les plus nombreux sur le territoire, exception faite dans les deux dernières tranches de population où les femmes sont en majorité (après 60 ans).

1.3.4. EVOLUTION DES MENAGES.



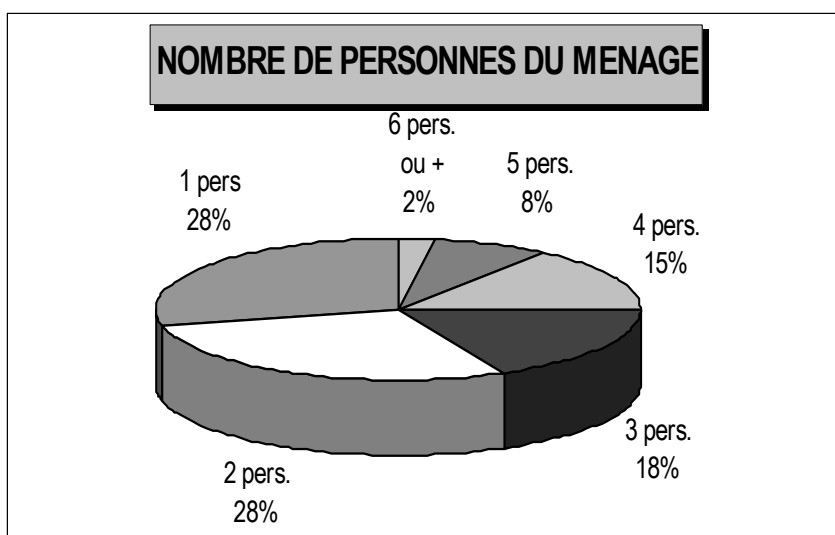
Source : Données I.N.S.E.E. Recensements Généraux de la Population

Le nombre de ménages est en évolution constante depuis 1982 (+ 121 entre 1982 et 1999). Les données de l'I.N.S.E.E. indiquent une hausse régulière entre les derniers recensements (+ 61 familles sur la période 1982-1990, et + 60 entre 1990 et 1999).

Traits caractéristiques des ménages en 1999 :

Les ménages de Vireux-Molhain sont plutôt de petite taille : 74% d'entre eux étant constitués de 1 à 3 personnes.

Le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse par rapport à 1990, et il s'élève aujourd'hui à 2,5 (contre 2,90 en 1990).



Source : Données I.N.S.E.E. - Recensement Général de la Population 1999

Parmi les 724 ménages recensés en 1999, **73 ménages sont de nationalité étrangère**, représentant au total 159 personnes.

1.4. Activités économiques et services.

Depuis 1990, la Communauté de Communes " Ardennes Rives de Meuse " a mis progressivement en place toute une panoplie d'aides aux entreprises. Ces aides sont essentiellement indirectes : l'intercommunalité ne donne pas directement de l'argent aux entreprises mais elle favorise leur implantation.

La ville de Vireux-Molhain bénéficie de ces interventions économiques à travers deux mesures :

- les Pôles d'Entreprises Districaux (P.E.D.) : ces bâtiments sont mis à disposition des entreprises en location simple, ils se situent rue de l'Usine,
- le Centre d'Innovation et de Service aux Entreprises de Vireux-Molhain (C.I.S.E.): ce centre est une pépinière qui accompagne les entreprises dans les premières années de leur vie en leur fournissant, outre des locaux adaptés, une assistance pour le montage technique, financier et pour les démarches commerciales. C'est une aide à la création et au développement.

L'activité commerçante et la plupart des équipements publics se situent le long de la Meuse alors que les industries et l'artisanat sont plutôt localisés le long du Viroin, aux abords de la R.D. 47 et sur la zone d'activités Sud.

Les données I.N.S.E.E. de 1999 indiquent que 33,82 % des actifs ayant un emploi exercent leur profession sur le territoire communal (cf. § 1.5.).

1.4.1. ACTIVITÉS AGRICOLE ET FORESTIÈRE.

Sources : Recensement Agricole 2000 et données fournies par la commune.

Activité agricole :

L'activité agricole ne constitue pas **l'activité locale économique principale**.

Actuellement, on relève la présence **d'une exploitation relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement**. Elle est située aux abords du village de Molhain (M. Devresse).

Utilisation de la surface agricole par les exploitations :

L'activité agricole est tournée exclusivement vers l'élevage. La **Surface Agricole Utilisée** s'élève à **150 ha**, avec 114 ha de superficie fourragère principale dont 101 ha toujours en herbe.

Traits caractéristiques de l'exploitation locale :

- * Sa taille moyenne s'élève à **38 hectares** (Superficie Agricole Moyenne Utilisée).
- * **La main d'œuvre est essentiellement familiale** (personnes membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants travaillant sur l'exploitation).

Activité forestière :

On recense actuellement une exploitation forestière (M. Macquet - place de la Jussière).

1.4.2. ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES.

Source : Informations fournies par la commune et le site Internet de la C.C.I. des Ardennes

Activités industrielles :

Le territoire de Vireux-Molhain accueille actuellement les industries suivantes :

- ITW Produits Chimiques (anciennement dénommée Spraytec), fabrication de produit chimique à usage industriel, aérosol (rue Pasteur Z.I.) : cet établissement est soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Airtex, fabrique d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels (rue Pasteur),
- Anhydre, fabrication d'équipements de contrôle des processus industriels (rue de l'égalité),
- Dechosal : fabrication de produits pharmaceutiques (Z.I. B),
- France Champagne Approvisionnement (FCA) : fabrication de produits azotés et d'engrais (Z.I. Les Forges),
- Forges et Tréfileries de Vireux : fabrication d'articles en fils métalliques (Z.I. Les Forges),
- La Semence Ardennaise : fabrication de tubes en acier (Z.I. B),
- M. 2000 : holding tuyauteries industrielles (rue Pasteur),
- Seri Decors : imprimerie (rue de l'usine),
- F.T.V. : boulonnerie, visserie, clouterie (Z.I. Les Forges).

A proximité immédiate du territoire communal, on relève aussi la présence de l'entreprise A.C.M.P., métallerie de précision et négoce de machines outils (route de Najauge à Hierges).

Activités artisanales :

On relève la présence des entreprises artisanales suivantes :

- Alarme effraction incendie : travaux d'installation électrique (rue Carnot),
- BCH : travaux de finition (Z.I. route de Najauge),
- Carrosserie Courtois : entretien et réparation de véhicules (Z.I. route de Najauge),
- Entreprise de peinture " Laurent " (rue Pasteur),
- F.M.I. : fournitures et matériel industriel (Z.I. Les Forges)
- Holcim Béton Lorraine Champagne : fabrication de béton prêt à l'emploi (route de Najauge),
- La marbrerie nouvelle : travail de la pierre (rue de la Strée),
- Transport routier et location de véhicule industrielle : Husson (Cité du Maroc), Trans Euro (Z.I. Les Forges), C.D.C. (Z.I. Les Forges)
- NMS : nettoyage industriel et pose de revêtement de sol (rue des Tilleuls).

1.4.3. ACTIVITÉS LIBERALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES.

Source : Informations fournies par la commune et le site Internet de la C.C.I. des Ardennes

Professions libérales:

Elles concernent :

- un photographe : Studio Léo (avenue Roger Posty),
- un pharmacien (avenue Roger Posty),
- un brocanteur : Meubles (avenue Roger Posty),
- un cabinet médical comprenant trois médecins (rue de la Gare),
- deux kinésithérapeutes (avenue Roger Posty),
- une esthéticienne (avenue Roger Posty),
- un dentiste (avenue Roger Posty).

Commerces :

On dénombre actuellement :

- huit restaurants traditionnels ou rapides : Le restaurant d'Adrienne (avenue Roger Posty); Sul'pouce (avenue Roger Posty); La vie en rose: restauration - pizzeria - traiteur (avenue Roger Posty); Sandwicherie, M. Meddour (avenue Roger Posty); Le Diuck: frierie - plat à emporter (avenue Roger Posty); Le commerce: bar - pizzeria (rue de la Gare); Multiprodus (rue Pasteur); une frierie,
- quatre débits de boissons: Tropical Bar (rue du 18 juin 1940); Café du Pont (avenue Roger Posty); Amical Bar (avenue Roger Posty); Pause Café (avenue Roger Posty),
- une charcuterie Viroquoise (avenue Roger Posty),
- trois salons de coiffure: Sophie (avenue Roger Posty), Martine (avenue Roger Posty), Frédéric (rue de la Gare),
- un commerce de détail d'appareils électroménagers et de radio télévision: GITEM (avenue Roger Posty),
- un garage d'automobiles: garage de la gare (avenue Roger Posty),
- un horloger - bijoutier opticien (avenue Roger Posty),
- deux supermarchés : Intermarché (avenue Roger Posty), Shopi (avenue Roger Posty),
- un commerce de détail de livres et papeterie: la maison du cadeau (avenue Roger Posty),
- deux fleuristes: Laurence Fleurs (avenue Roger Posty); Jardi - Concept (rue Pasteur Z.I. sud),
- deux hôtels: Le Commerce (rue de la Gare), Le Café du Pont (avenue Roger Posty),
- deux campings: route de Charmont et rue des Hayettes,
- un élevage d'animaux: Luvix (Val de Luve),
- une boulangerie - pâtisserie (rue du 18 juin 1940),
- un vendeur ambulant d'accessoire GSM (rue Pasteur),
- un tatoueur: Béa tatoo (rue Gambetta),
- un dépôt de gaz: Fioul service (route de Najauge),
- un solarium, soins de beauté (avenue Roger Posty),
- un débit de tabac- presse - loto (avenue Roger Posty),
- un commerce de produits liés à la parapharmacie cosmétique: Sano et Pharm France (Z.I. Les Forges),
- une entreprise de vente et conseil en systèmes informatiques: B.C.2.H (route de Najauge Z.I. de la Chiers),
- une entreprise de vente et réparation de matériel de dosage: Dosal (rue de l'égalité),
- un magasin d'habillement: Tissus Surin (avenue Roger Posty).

Activités de services :

- Groupe 4 Fack : enquêtes et sécurité (avenue Roger Posty),
- ingénierie de l'environnement : ingénierie, études techniques (rue Pasteur),
- M.C.P. Évènement: vente et location de matériel d'animation (rue Pasteur),
- Maintenance 2000: installation et dépannage électrique, mécanique et informatique (rue Pasteur Z.I.),
- banques: SNVB (avenue Roger Posty); Crédit Agricole (avenue Roger Posty),
- contrôle technique automobile: Véritas (Z.I. Les Forges),
- assurance: Continent assurance (avenue Roger Posty).

1.4.4. SERVICES PUBLICS.

En plus de la **mairie**, on relève la présence d'un **bureau de poste**, d'une **brigade de Gendarmerie Nationale**, d'une **déchetterie intercommunale**, et d'un **réseau Partenet** avec l'A.N.P.E..

La ville de Vireux-Molhain, de par la présence de la gare S.N.C.F., est desservie par le train. La commune se situe en effet sur la ligne T.E.R. Charleville-Mézières - Givet. De nombreux horaires sont proposés quotidiennement.

1.4.5. ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS.

Le patrimoine naturel et historique de la ville de Vireux-Molhain est un atout majeur pour les Viroquois. L'activité touristique pourrait toutefois être plus exploitée pour augmenter ses retombées économiques et pour créer des emplois afin d'enrayer une partie du chômage.

D'ailleurs, l'office du tourisme contribue à développer l'activité touristique sur l'agglomération, par son dynamisme et ses actions publicitaires.

- **Le patrimoine naturel**

Inscrit à la sortie du massif ardennais fortement vallonné, et entaillé par la Meuse, le Deluve et le Viroin, le territoire de Vireux-Molhain est réputé pour la richesse de sa faune et sa flore.

Quelques parcelles du territoire communal sont aussi protégées au titre de " réserve naturelle " depuis le 14 mars 1991 (lieux-dits le bois Thiry, le Maroc, le Vieux Pont), représentant au total environ 1,8 ha (site géologique). D'autres statuts de protection témoignent de l'intérêt écologique de la commune, puisque le territoire est également concerné par des Z.N.I.E.F.F. de type I et II ainsi qu'une Z.I.C.O. (cf. §. 2.4.).

Les activités le long des berges de Meuse prennent de l'ampleur : pédalos, pêche, randonnées pédestres. L'aménagement du halage par le Conseil Général, permettra à terme d'assurer une liaison nord-sud sous forme de piste cyclable avec le réseau européen Vélo-Route.

Par ailleurs, les communes alentours de Vireux-Molhain constituent un potentiel touristique non négligeable, puisqu'elles ont su garder leur caractère pittoresque, perchées sur les monts dans leur cadre de verdure ou bordées par la Meuse. Un travail en commun est nécessaire.

Des chemins balisés, et des points de vues aménagés permettent d'assurer la promotion du site. Les sentiers du Viroquois offrent ainsi aux promeneurs deux circuits possibles au départ de Vireux-Molhain: le circuit Allart de Cima et le circuit des Trilobites.

De plus, la Communauté de Communes " Ardennes Rives de Meuse " envisage de créer un réseau de sentiers de randonnée balisés à l'échelle du territoire. Ce réseau se conçoit comme une offre complémentaire de loisirs accessible au plus grand nombre, et il desservira les services d'hébergement et de restauration existants. Il présente un réel intérêt culturel pour la région par la valorisation touristique du patrimoine naturel et historique.

- **Le patrimoine historique**

La ville de Vireux-Molhain est marquée par l'histoire, et son paysage en garde une très forte empreinte:

- La fortification gallo-romaine et médiévale du Mont-Vireux représente un témoignage archéologique inestimable.
- Le centre historique représente un véritable potentiel touristique, valorisé par les réhabilitations effectuées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Pointe des Ardennes.
- La Collégiale Saint Hermel constitue un édifice admirable grâce à sa crypte d'époque romane aux colonnes de pierre bleue, son ensemble statuaire en bois polychrome (XVI^e siècle) et ses dalles funéraires.
- Les ruelles du centre historique, et l'architecture remarquable du bâti traditionnel aux abords de la Collégiale, donnent sans aucune doute son identité à Molhain.

- **Les équipements et manifestations touristiques:**

La ville propose différents modes d'hébergement issus du tourisme vert: deux meublés de tourisme et deux campings-caravanings.

La ville compte également un hôtel-restaurant (représentant 20 chambres et 60 couverts), 4 restaurants (pour 149 couverts) et un hôtel (4 chambres).

Par ailleurs, différentes manifestations annuelles attirent des visiteurs à Vireux-Molhain : l'élection de miss Vireux, la fête de l'automobile, la fête de la Meuse, le concours des maisons fleuries, le concert de printemps, le Noël à Vireux, la fête du Fond de Molhain, ...

1.5. Population active.

1.5.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE DE 1999.

STATUT	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
ACTIFS	505	312	817
<i>Actifs ayant un emploi</i>	416	208	624
Salariés	384	194	578
Non salariés	32	14	46
<i>Chômeurs</i>	89	104	193
INACTIFS	442	577	1019
TOTAL	947	889	1836

Données I.N.S.E.E. R.G.P. 1999

La population active représente environ 45 % de la population totale, et les actifs ayant un emploi environ 34 % de la population totale. Ces derniers sont **majoritairement de sexe masculin et salariés**.

Le taux de chômage s'élève en 1999 à 23,62 % de la population active, et on constate que les femmes sont davantage touchées par ce fléau que les hommes. Ce taux est en augmentation par rapport à celui de 1990 (17,92 %).

Les inactifs représentent 55,5% de la population totale. **On remarque un certain équilibre entre la part des inactifs et actifs masculins**, alors que la part des femmes inactives est nettement supérieure à celle des femmes actives du territoire.

Structure par tranches d'âge de la population active :

Source : données I.N.S.E.E. 1999

L'analyse par tranches d'âge montre que les actifs âgés de 30 à 39 ans sont les plus nombreux.

1.5.2. TYPES D'EMPLOIS DES ACTIFS OCCUPES EN 1999.

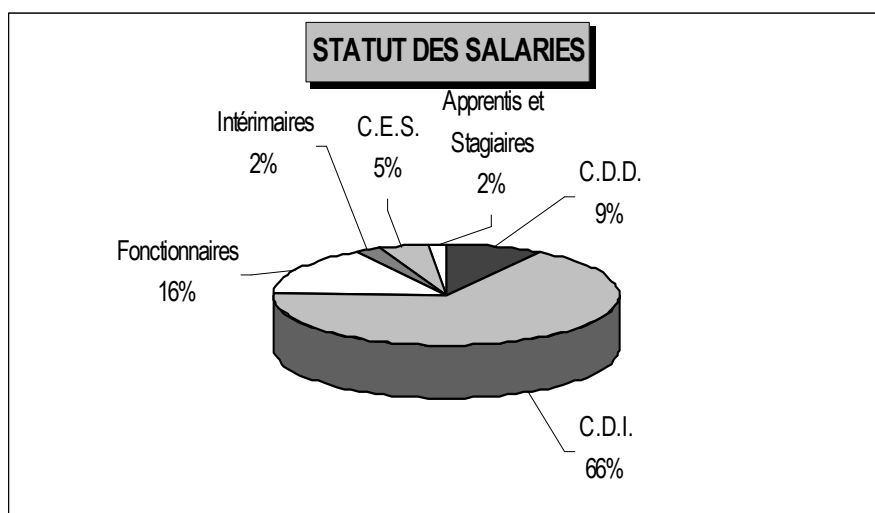
Non salariés :

La part des non salariés reste faible (5,6 %).

Salariés :

Ils représentent 70,74 % des actifs.

La majorité d'entre eux bénéficie d'un Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I.). Les fonctionnaires sont ensuite les plus nombreux.



Source I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

1.5.3. MIGRATIONS DOMICILE - TRAVAIL EN 1999.

Actifs ayant un emploi (AAE) travaillant à Vireux-Molhain :

Selon les dernières données INSEE de 1999, environ 33,7 % des actifs ayant un emploi exercent leur profession sur le territoire communal, ce pourcentage n'est pas négligeable pour la ville.

Il est d'ailleurs **en augmentation** par rapport à celui de **1990** (31,2 %).

2/ Actifs ayant un emploi (AEE) travaillant à l'extérieur de la commune :

Ces A.E.E. exercent, pour la quasi totalité, leur emploi au sein du département des Ardennes, et principalement sur le territoire de communes périphériques dont l'attractivité s'est développée suite à l'aménagement de zones d'activités (Givet, Fumay, Charleville-Mézières...).

Les actifs exerçant leur profession hors de la région se dirigent avant tout vers la Belgique très proche géographiquement.

	A Vireux-Molhain	Dans une autre commune de la région Champagne - Ardenne	Hors région Champagne / Ardenne
Nombre d'actifs travaillant ...	210	386	28
Pourcentage d'actifs travaillant...	33,7%	61,9%	4,4%

Source : Données I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

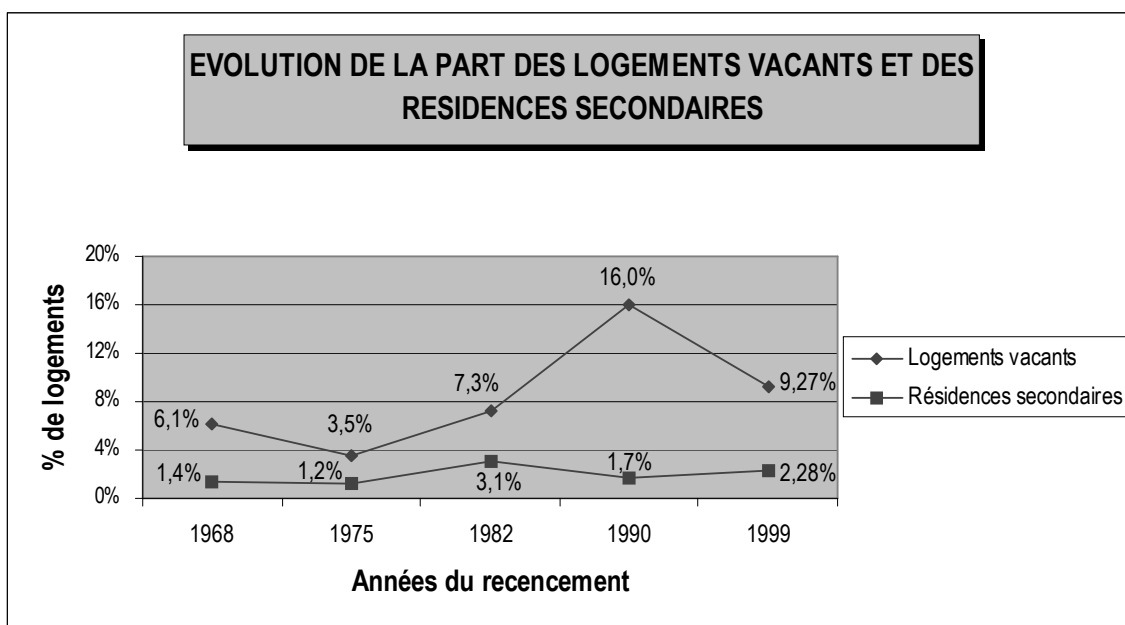
1.6. Domaine de l'habitat : Analyse du parc de logements

1.6.1. ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS.

Année du recensement	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires	Nombre total de logements
1999	724	77	19	830
1990	659	134	14	837
1982	603	49	21	673

Source : Données I.N.S.E.E. Recensements Généraux de la Population

Les statistiques de l' I.N.S.E.E. soulignent, suite à une forte hausse de logements entre 1982 et 1990 (+ 164), une légère diminution sur la dernière décennie (- 7 logements).



Source : Données I.N.S.E.E. Recensements Généraux de la Population

Sur la dernière décennie, on note **une baisse significative du nombre de logements vacants** au profit des résidences principales, suite à l'augmentation du nombre de ménages et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur la commune.

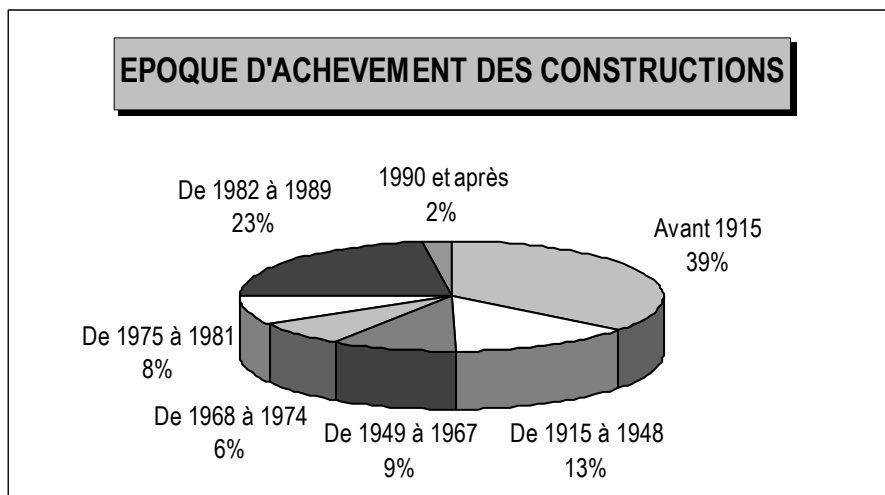
Cependant, le taux de vacance reste important, il atteint en effet 9,27 %, **assurant une bonne fluidité du parc de logement.**

Les résidences secondaires sont en faible nombre sur le territoire. Elles sont cependant en hausse depuis 1990 et représentent aujourd'hui 2,28 % de la totalité du parc.

1.6.2. ANCIENNETÉ DU PARC

Le parc de logements de Vireux-Molhain est plutôt ancien. Les logements construits avant 1948 représentent la moitié du parc, avec notamment une majorité de logements (39 %) datant d'avant 1915.

On constate un net ralentissement des constructions entre 1949 et 1981 suivi d'une forte reprise amorcée entre 1982 et 1989 mais qui ne se confirme pas sur la dernière décennie.

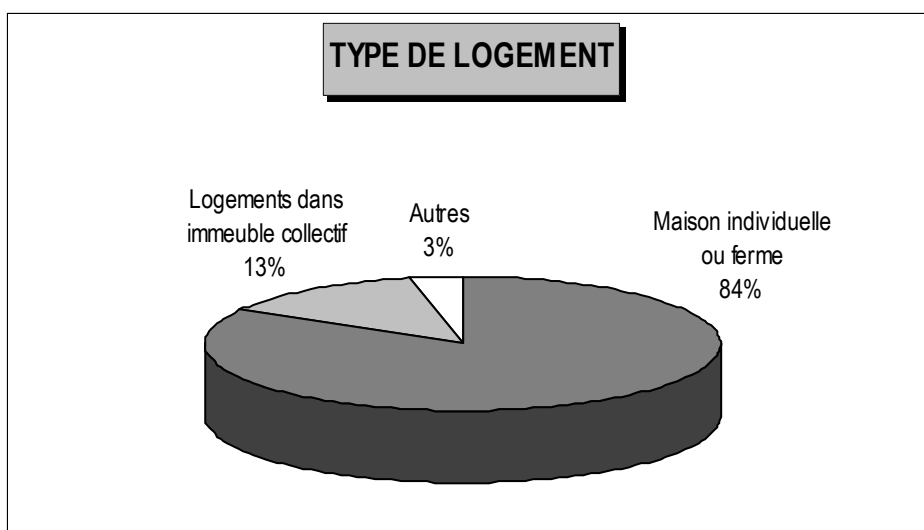


Source : Données I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

1.6.3. TRAITS CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES.

1/ Typologie des logements

Les constructions sont en majorité de type maison individuelle ou ferme (84 %). Ce pourcentage est d'ailleurs nettement supérieur à celui enregistré pour le département des Ardennes (64%).

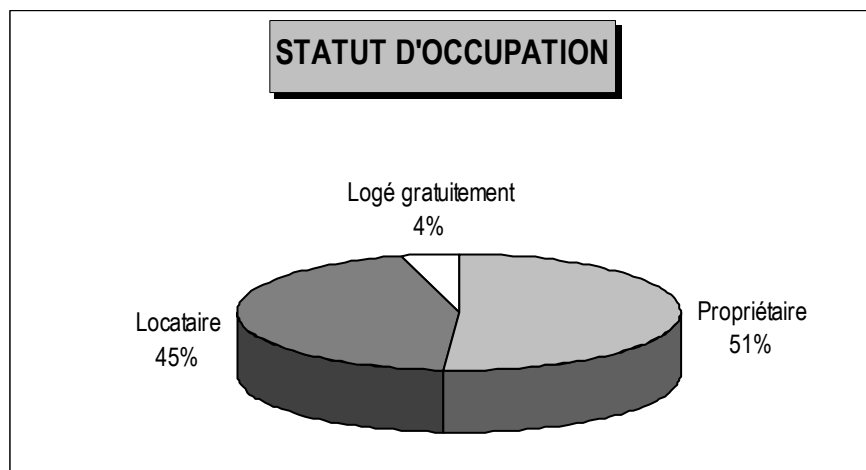


Source : Données I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

2/ Statut d'occupation.

La moitié des résidents sont des propriétaires occupants de leurs logements, ce pourcentage s'explique par le nombre important de maisons individuelles sur le territoire communal.

La part des locataires n'est toutefois pas négligeable (45 %). On constate que la commune est divisée de façon quasi équivalente entre l'acquisition et la location.

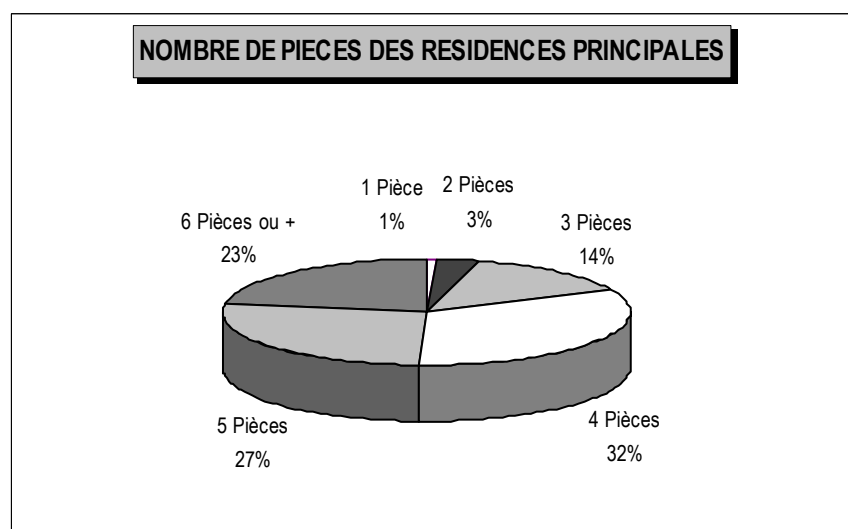


Source : Données I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

3/ Taille des logements.

Les logements sont en majorité de grande taille, 50% d'entre eux étant constitués d'au moins cinq pièces.

Ces statistiques reflètent en outre l'inadéquation entre le nombre moyen de personnes par ménages (2,54) et le nombre moyen de pièces des logements (4,48). **Bien qu'étant majoritairement de petite taille, les ménages préfèrent se loger dans de grands logements.**



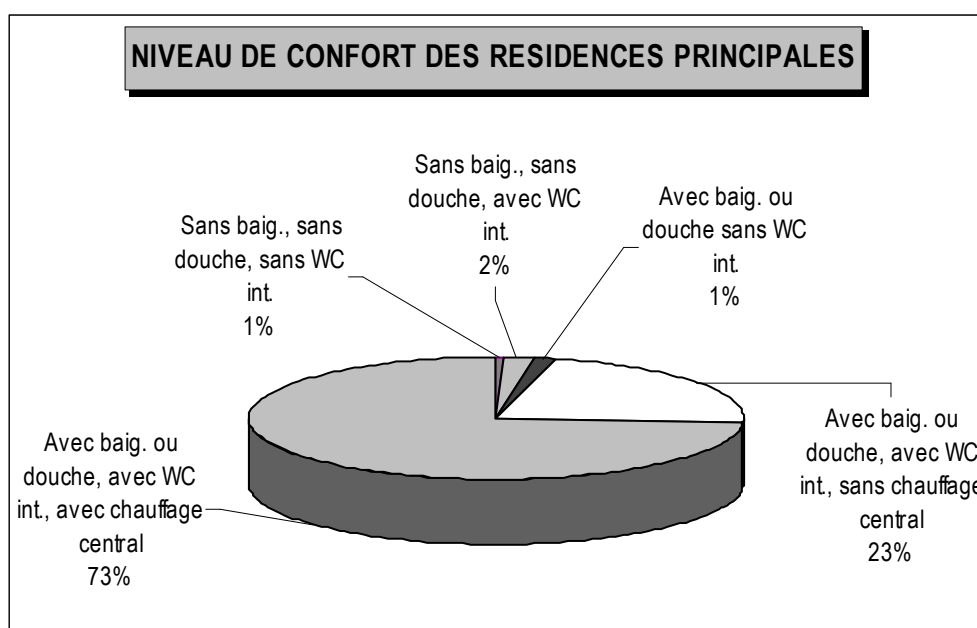
Source : Données I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

4/ Niveau de confort.

Le niveau de confort est satisfaisant, compte tenu du caractère plutôt récent du parc de logements. En effet, 73 % des habitations possèdent les éléments nécessaires tels qu'une baignoire ou une douche, un WC intérieur et un chauffage central.

Il est à noter toutefois que 23 % des résidences principales ne disposent pas de chauffage central, et 4 % sont dépourvus d'au moins un élément sanitaire.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a déjà produit ses effets, en remettant sur le marché des logements vétustes.



Source : Données I.N.S.E.E. Recensement Général de la Population de 1999

1.7. Équipements communaux et milieu associatif

1.7.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES.

Source: Site Internet de l'Académie de Reims

La commune possède :

- une école primaire (M. Robinet) accueillant 127 élèves pour sept enseignantes à la rentrée de septembre 2003,
- une école maternelle (Montagne des Vignes) recevant 80 élèves pour trois enseignantes lors de la rentrée de septembre 2003,
- une école privée catholique (Sainte Thérèse).

Il convient de préciser que la commune de Vireux-Wallerand dispose d'une Classe d'Intégration Scolaire (C.L.I.S.) au sein de son école primaire. Elle a pour mission d'accueillir de façon différenciée des élèves en situation de handicaps afin de leur permettre de suivre totalement ou partiellement un cursus scolaire ordinaire. L'effectif de ces classes est limité à 12 élèves.

1.7.2. ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

L'avenue Roger Posty est un axe stratégique. C'est pourquoi, les principaux équipements sportifs sont présents sur cet axe. On y trouve un gymnase, un stade, et des jeux pour enfants (place Tiercet).

Par ailleurs, Vireux-Molhain dispose d'un terrain de football avec vestiaire à rénover (rue Charmont), des courts de tennis (couverts et en extérieurs) et d'une salle spécialisée de judo. De plus, un club organise des descentes en parapente (dénivelé de 75 m à partir du site d'envol).

1.7.3. ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS.

La commune possède à l'heure actuelle :

- une salle des fêtes comprenant une salle basse et une salle de spectacle, (*place de la mairie*),
- une église (Vireux-Molhain) et une collégiale (hameau de Molhain),
- deux cimetières anciens (*rue de Charmont et rue de l'Égalité*),
- un cercle socioculturel Franco-Italien.

1.7.4. MILIEU ASSOCIATIF

Source : Données fournies par la commune

Le tissu associatif local est particulièrement riche et dynamique. Ceci s'explique par le fait que de nombreuses associations regroupent à la fois la commune de Vireux-Molhain et celle de Vireux-Wallerand, leur localisation étant répartie sur les deux rives de la Meuse.

Les habitants peuvent donc adhérer aux associations suivantes:

- centre social "Le Lien",
- Union Sportive des Deux Vireux (U.S.2V. football) qui fête ses 83 ans d'existence,
- tennis club,
- basket club,
- judo club,
- Karaté Club de la Pointe,
- tennis de table,
- club de l'âge libre,
- association des veuves civiles,
- association des Mollets'chats,
- association de chasse,
- associations de pêche "La Rosette" et "Le Deluve",
- association de recherches archéologiques,
- association des donneurs de sang,
- croix rouge,
- secours catholique,
- secours populaire,
- le cercle Franco-Italien,
- F.F.I.,
- extrême paintball,
- profiler tuning car,
- l'Age d'Or,
- A.C.P.G. – C.A.T.M.,
- association des parents d'élèves (F.C.P.E.),
- association des commerçants,
- Aquagily,
- association paroissiale d'éducation populaire,
- école de pêche,
- atelier chorégraphique,
- compagnie de la marche de l'Ardenne (tir à l'arc),
- Pointe Parapente Ardennes (escalade),
- club des elfes,
- twirling bâton,
- harmonie des deux Vireux,
- pointe évasion (4X4 et moto),
- club bouliste,
- club pétanque,
- animation Vireux,
- 11^{ème} compagnie.

1.8. Domaine des transports et déplacements urbains.

1.8.1. RESEAU VIAIRE ET CIRCULATION.

- **Les relations viaires** (voir 1.1)

La commune de Vireux-Molhain est fortement marquée par la traversée de la route nationale 51 qui a contribué à étirer l'urbanisation et créer un certain nombre de nuisances, parmi lesquelles des problèmes de sécurité (entre 7000 et 10000 véhicules par jour) et des coupures sociales, par des échanges rendus difficiles et des liaisons quasi confidentielles avec les autres parties de la ville.

Le réseau viaire sur la commune peut se hiérarchiser ainsi :

- Le **réseau primaire** assure les liaisons intercommunales ou interurbaines: située au bord de la Meuse et du Viroin au pied des reliefs, la commune de Vireux-Molhain est desservie par la **R.D.8051** (ex R.N.51), liaison Nord-Sud majeur du département, vers Charleville-Mézières ou Givet. La **R.D. 47** assure quant à elle la liaison vers la Cité du Maroc et la Belgique, et la **R.D. 989** vers Vireux-Wallerand.
- Le **réseau secondaire** assure la desserte de Molhain, de la zone industrielle et de la Montagne des Vignes.
- Le **réseau tertiaire** dessert les zones qui se sont progressivement urbanisées ou les zones à urbaniser. Ces voies se terminent souvent en impasse ou en chemin.

On observe sur le territoire de la commune de Vireux-Molhain une insuffisance du réseau secondaire et tertiaire ce qui pose quelques difficultés lors des liaisons inter-quartiers (commerces et activités en bord de Meuse - Molhain - Montagne des Vignes). En conséquence, deux nouveaux tracés sont récemment apparus: une liaison à l'entrée sud de Vireux vers la Montagne des Vignes et le contournement ouest du Mont Vireux, sur l'empreinte d'un ancien chemin, devenu maintenant une route reliant la Montagne des Vignes à Molhain.

Cependant les accès vers le centre historique restent difficilement visibles et la circulation dans le réseau viaire viroquois manque toujours de repérages. De plus, il existe quelques ruelles et cheminements qui mériteraient d'être mise en valeur: autour de la Collégiale, les accès au Deluve, sur les pentes, entre les maisons et en bordure de Meuse.

- **Circulation / Stationnement:**

Les principaux emplacements de stationnement se situent:

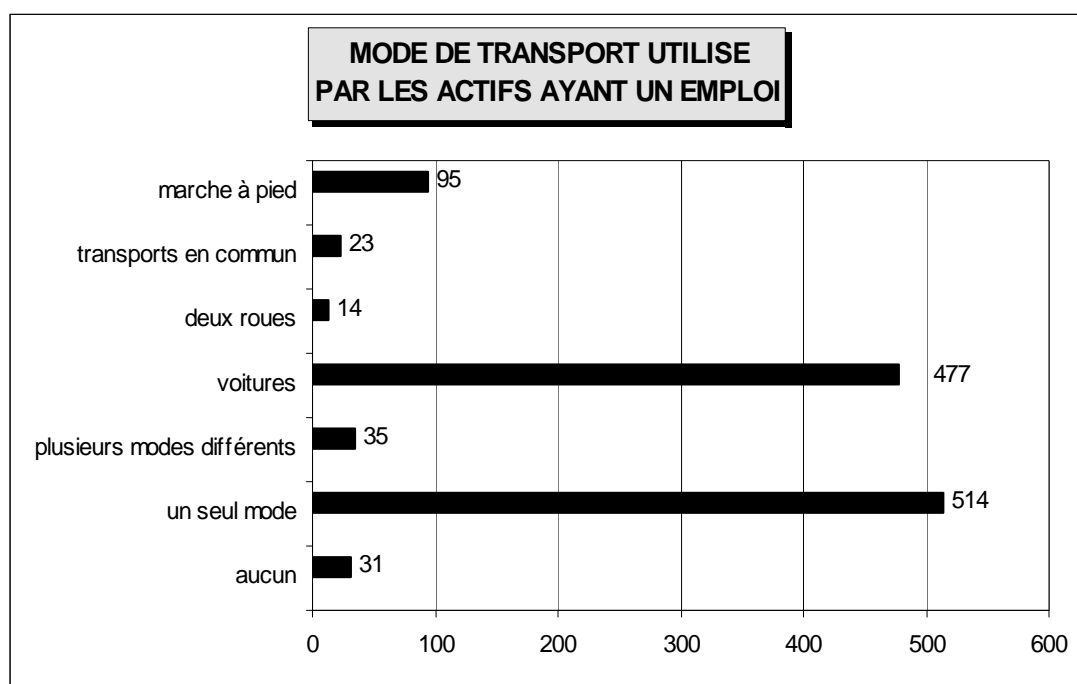
- avenue Roger Posty aux abords de la mairie et des commerces,
- à proximité de la Collégiale,
- place Pecqueur,
- rue du 18 juin,
- place de la Gare,
- place Tiercet,
- rue de Charmont.

1.8.2. TRANSPORTS EN COMMUN.

- **Ligne de bus :** la Régie Départementale des Transports des Ardennes (R.D.T.A.) n'assure aucune liaison avec Vireux-Molhain. La ville n'est pas desservie par le bus.
- **Gare S.N.C.F. :** la commune se situe sur la ligne de chemin de fer T.E.R. Charleville-Mézières - Givet qui assure plusieurs liaisons quotidiennes avec les villes et villages alentours (Haybes, Fumay, Revin, Monthermé...). Elle permet également de rejoindre les trains "Grandes Lignes" en direction de Paris - Longwy au départ de Charleville-Mézières.
- **Ramassage scolaire :** la société Francotte assure quotidiennement les navettes entre:
 - la Montagne des Vignes et le collège de Vireux-Wallerand,
 - Vireux Fond de Molhain et l'école primaire Maurice Robinet,
 - Vireux Fond de Molhain et l'école maternelle de la Montagne des Vignes,
 - la Montagne des Vignes et l'école primaire Robinet.

Il convient de préciser que les habitants de Vireux-Molhain ont désormais la possibilité d'emprunter les transports scolaires dans la limite des places disponibles.

- **Taxi :** un service de taxi est présent sur la commune de Vireux-Wallerand (taxis Goossens).



Source: Données I.N.S.E.E/R.G.P 1999

On remarque que les transports en commun sont encore peu utilisés par les habitants de la commune. Alors que **88% des actifs utilisent un transport**, seuls **3,7% des actifs prennent les transports en commun (majoritairement le train)** et **76% utilisent une voiture particulière**.

Dans le cadre du développement durable et de la protection de l'environnement, il serait bon de mettre en avant l'utilisation des transports en commun ou encore l'utilisation du co-voiturage.

1.8.3. IDENTIFICATION DES DYSFONCTIONNEMENTS.

Une étude réalisée par la D.D.E. en 1990 fait une analyse complète des facteurs de sécurité et d'insécurité au niveau de la traversée de Vireux-Molhain, par la R.D.8051 (ex. R.N.51). Celle-ci sera prise en compte dans les futurs aménagements.

Il faut notamment relever que la majorité des accidents et des problèmes de sécurité (circulation piétonne, traversée), se concentre au niveau de l'entrée de la ville en venant de Givet. Les propositions d'aménagement devront également intégrer la circulation importante des poids lourds.

La commune étant traversée par des routes départementales, la Direction des Routes et Infrastructures du Conseil Général devra être consultée sur chacun des projets concernés, afin de respecter les normes minimales de sécurité et de circulation.

La première phase des travaux d'aménagement de la R.D.8051 engagés est aujourd'hui terminée.

1.9. Conclusion du diagnostic : Synthèse des tendances d'évolution constatées et des besoins répertoriés

DOMAINES	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
1/ Évolution de la population	<ul style="list-style-type: none">- Baisse continue de la population due au solde migratoire négatif avec des prévisions par simulation peu encourageantes à 15 ans (voir tableau ci-après),- 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.	<ul style="list-style-type: none">- Inverser la tendance à la baisse de la population totale en tentant de garder un solde migratoire positif. La commune doit pouvoir accueillir de nouvelles populations et permettre aux populations jeunes de rester sur place en leur offrant des possibilités de travail, de logements et en leur apportant un niveau d'équipements suffisant.- Stopper la tendance au vieillissement de la population depuis les deux dernières décennies.

	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 %

DOMAINES	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
2 / Evolution du parc de logement	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logement en légère baisse (830 en 1999 pour 837 en 1990), majoritairement ancien, avec encore 9,27 % de logements vacants, toutefois en diminution (OPAH), - La majorité des logements sont des maisons individuelles ou des fermes (84 %), avec 51 % de propriétaires et 45 % de locataires. - Ils sont majoritairement de grande taille (plus de quatre pièces), avec un niveau de confort satisfaisant. 	<ul style="list-style-type: none"> - Besoin de nouvelles zones d'urbanisation pour répondre aux demandes urgentes et surtout aux demandes concernant des maisons individuelles avec terrain, - Accroître l'offre locative, - Réhabilitation des logements (vacants ou non), en profitant de la dynamique O.P.A.H. pour préserver et protéger le patrimoine local, ainsi que pour densifier l'habitat.
3 / Évolution du tissu économique local	<ul style="list-style-type: none"> - Les activités agricole (centrée exclusivement sur l'élevage) et forestière sont peu présentes sur le territoire (1 exploitation agricole et 1 exploitation forestière de débardage), - Deux zones industrielles ayant souffert de la crise et en cours de reconversion, - Des commerces de proximité et des services variés et suffisants, - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Besoin de préserver les espaces agricoles exploités et les espaces boisés, - Prévoir des zones d'extension éventuelle afin de conforter les activités commerciales, industrielles et artisanales, déjà présentes sur le territoire, - Encourager le développement du potentiel touristique en clarifiant et en diversifiant l'offre locale.

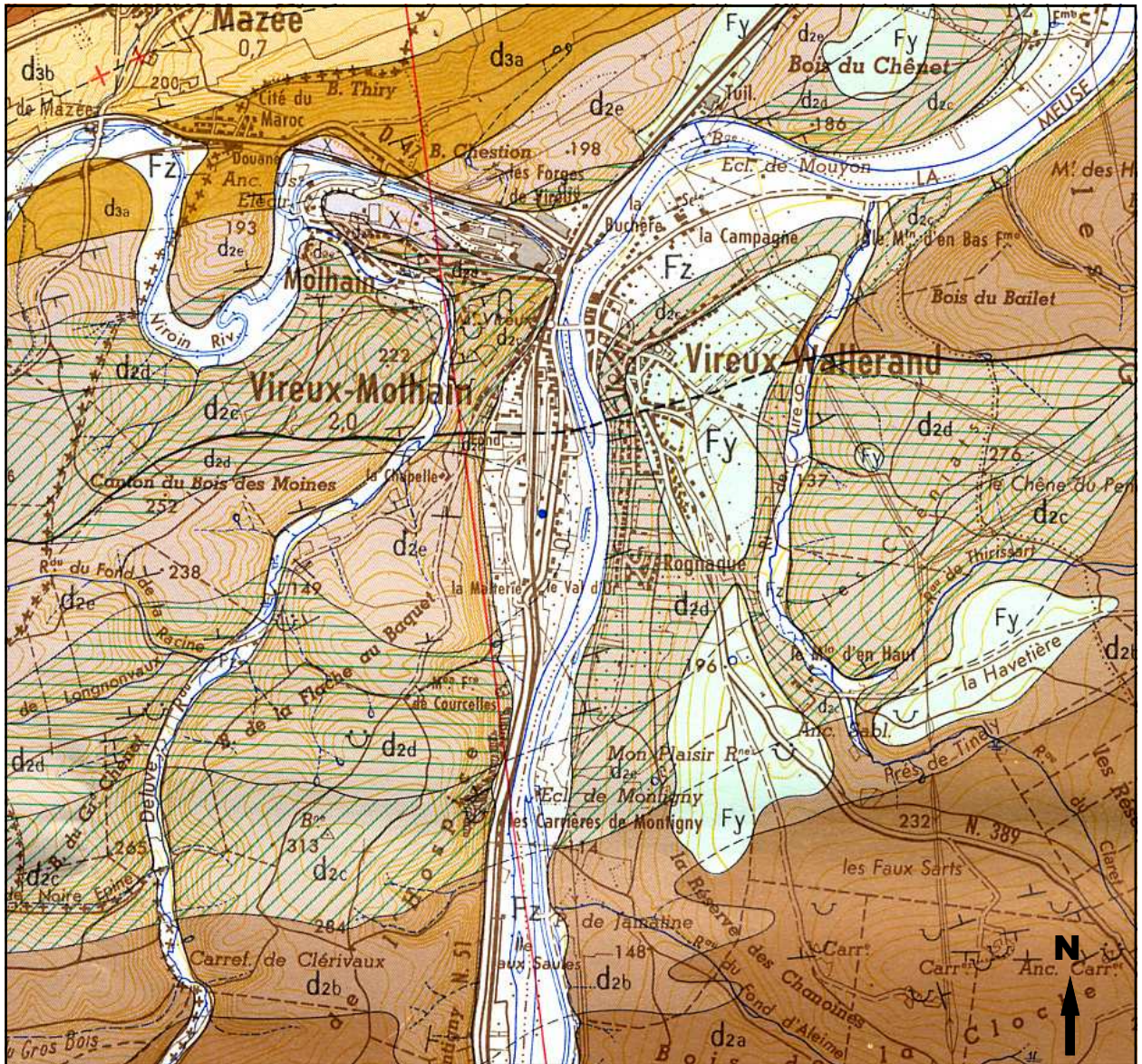
DOMAINES	TENDANCES OBSERVEES	BESOINS REPERTORIES
<p>4 / Équipements publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Établissements scolaires présents, - Principaux services publics administratifs représentés, - Niveau d'équipements publics satisfaisant tant sportifs que culturels et de loisirs, - Espaces publics insuffisamment mis en valeur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pouvoir répondre en terme d'équipements scolaires à l'arrivée de nouveaux élèves consécutivement à la création de nouvelles zones d'urbanisation, - Proposer des services complémentaires indispensables à ces nouvelles populations, - Amélioration globale du cadre de vie (requalification des espaces publics: entrées de ville, autour de la Collégiale, bord de Meuse...).
<p>5 / Transports et déplacements urbains</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Problèmes de sécurité sur la RD8051, - Insuffisances des liaisons secondaires et tertiaires (desserte de Molhain, liaison inter-quartiers), - Accès au centre historique confidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir la mise en sécurité de la R.D.8051 à l'entrée en venant de Givet (vitesses excessives), - Prévoir l'aménagement de liaisons et de dessertes supplémentaires.
<p>6 / Divers</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Riche tissu associatif, - Intercommunalité active. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pouvoir assurer l'occupation d'une population majoritairement jeune, sur le village. - Poursuivre et développer la solidarité intercommunale.

2^{ème} PARTIE :

**ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT**

2.1. Milieu physique et naturel.

2.1.1. ORIGINES GEOLOGIQUES :



Sources : Carte géologique du B.R.G.M.

0 500 m

Le territoire de Vireux-Molhain est traversé du Sud au Nord par la vallée de la Meuse, sillon profond dont l'encaissement relativement récent explique l'abondance des affleurements et des coupes continues, notamment au confluent de la vallée du Viroin.

D'un point de vue géologique, la commune se situe sur des terrains de l'époque dévonienne. A cette époque, l'Ardenne forme un chaînon isolé. Dès le début du Dévonien une transgression marine venant du sud progresse vers le Nord du massif. On y observe ainsi une alternance de sédiments marins (essentiellement détritiques), et des dépôts rouges laguno-marins.

Les formations géologiques reconnues sur la commune de **Vireux-Molhain** sont les suivantes :

Terrains primaires :

Emsien inférieur - Grès de Vireux: (d2c / marron clair aux rayures vertes obliques)

La partie supérieure de l'assise est caractérisée par un niveau puissant de **bancs de grès-quartzites** noirs ou vert foncé dans lesquelles les intercalations de schistes sont réduites. Cette masse gréseuse est épaisse de plus de 100 m entre Vireux et Montigny-sur-Meuse et se situe à environ à 550-600 m de profondeur. Les grès-quartzites se présentent en bancs isolés alternant avec des schistes. Les grès présents sont activement exploités dans la Vallée de la Meuse, autrefois pour les pavés, actuellement pour l'empierrement.

La partie inférieure de l'assise est schisteuse et grauwackeuse, **les schistes noirs dominant**, quartzeux et micacés.

Emsien moyen - Schistes rouges de Chooz : (d2d / marron clair et rayures vertes horizontales)

C'est une formation de **Schistes rouges, vert clair ou bigarrés** et de roches gréseuses rouges ou grises. Des quartzites se trouvent en bancs isolés ou en masses parfois puissantes de 25 mètres. Les schistes rouges dominant et sont généralement quartzeux. Aux environs de Vireux, on observe sur certains bancs des témoins d'un régime littoral avec des traces d'émersion.

Emsien supérieur - Grauwacke de Hierges : (d2e / marron clair)

L'assise est composée de schistes argileux et quartzeux gris bleu, gris ou verdâtres, parfois micacés, de quartzites et de psammites. La roche appelée Grauwacke est un grès argilo-calcaire compacte et vert foncé quand elle n'a subi aucune altération mais à l'affleurement elle devient brunâtre. Ces terrains se situent à environ 300 m de profondeur.

Couvinién inférieur - Grauwackes et calcaires de Bure : (d3a / marron jaune)

L'assise se compose de schistes grossiers gris noirâtre, avec intercalation de bancs de calcaire sableux, de grauwackes et de calcaires. Vers la base, on retrouve des schistes gréseux micacés, des grès et des grauwackes.

Formations superficielles :

Alluvions modernes : (Fz / vert clair)

Essentiellement siliceuses, ces alluvions couvrent la vallée de la Meuse et du Viroin. Elles ont une puissance de l'ordre de 6 m.

Remblais : (X / rose clair)

Ces remblais, situés sur le village de Molhain, sont des crassiers renfermant les résidus de l'industrie métallurgique.

2.1.2. RELIEF ET HYDROGRAPHIE.

La commune de Vireux-Molhain se trouve enserrée par les reliefs et répond à une implantation linéaire (encadrée par la Meuse, la route nationale et la voie ferrée), laissant somme toute peu de place au bâti. De plus, le territoire est entrecoupé de cours d'eau qui ont creusé des vallées fortement prononcées : le Deluve et le Viroin.

Les éléments principaux qui structurent le relief sont donc les vallées de la Meuse, du Viroin et du Deluve, ainsi que les monts aux versants abruptes qui ceinturent Vireux-Molhain.

Hydrographie :

La Meuse

La Meuse, fleuve européen, **constitue l'élément majeur du système hydrographique local.** Elle structure toute la partie Est du territoire de Vireux-Molhain, puisque la limite communale emprunte son tracé. A la sortie du massif ardennais français, elle traverse la Belgique puis les Pays-Bas, où son estuaire sur la mer du Nord avoisine celui du Rhin.

La superficie du bassin versant de la Meuse jusqu'à la frontière Belge est de 10.429 km² et de 483 km. A Vireux-Molhain, ce bassin est essentiellement de type forestier, avec notamment la forêt des Ardennes.

Les affluents de la Meuse

Le Viroin (48 kilomètres) est un des affluents principaux de la Meuse. Il prend sa source sous le nom d' Eau noire au Gué-d'Hossus puis au cœur d'une vallée fortement encaissée il serpente à travers les reliefs, en façonnant de nombreuses boucles et méandres. D'origine belge la rivière ne parcourt en France que 4 km, contournant Molhain par l'Ouest et le Nord, avant de venir grossir les eaux de la Meuse. L'embouchure du Viroin et de la Meuse constitue par ailleurs la limite Nord-Est du territoire communal.

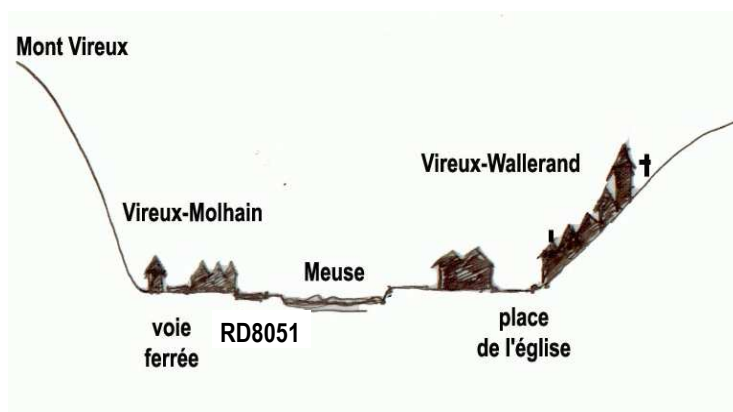
Le village de Molhain est également traversé par le ruisseau du **Deluve**. Il prend sa source en Belgique et est alimenté sur le territoire communal par les ruisseaux de Longnonvaux et du Fond de la Racine. Ce ruisseau est un affluent indirect de la Meuse car au fond de Molhain il se jette dans le Viroin.

Relief :

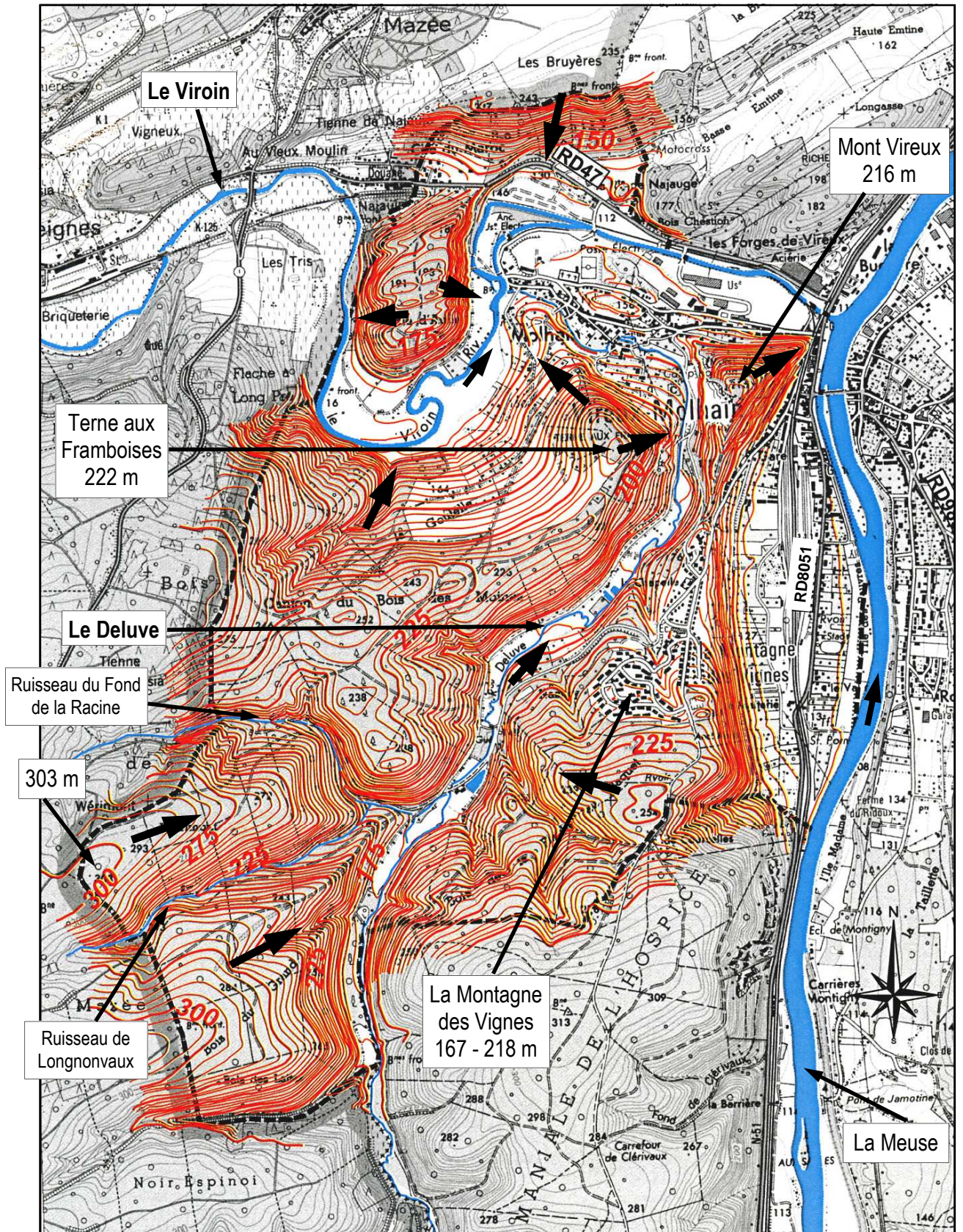
Le site de Vireux-Molhain possède un relief qui s'impose à l'urbanisation. Ainsi le village originel de Molhain est coupé du reste de l'urbanisation par le Mont Vireux (216 m), la Terme aux Framboises (222 m) et par la Montagne des Vignes (167 m).

Le point culminant (303 m) se situe au Sud-Ouest du territoire communal au bord de la frontière belge, et le point le plus bas (111 m) au niveau de la voie ferrée au cœur de la ville.

Les berges de la Meuse et du Viroin avoisinent environ 112 m.



CARTOGRAPHIE : RELIEF ET HYDROGRAPHIE

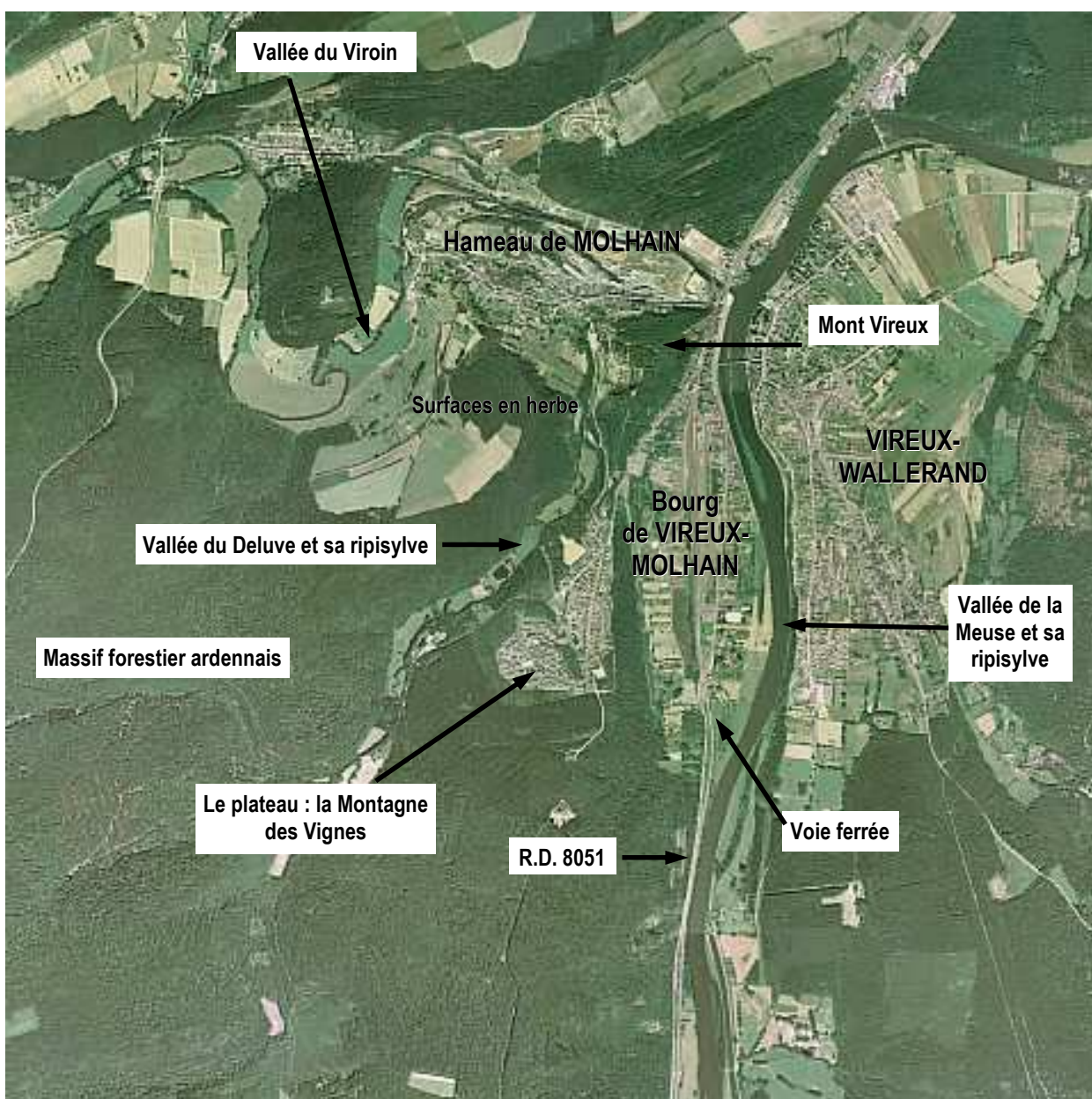


➔ Thalwegs principaux / Sens d'écoulement des eaux

2.1.3. OCCUPATION DES SOLS.

L'essentiel du territoire non urbanisé de Vireux-Molhain est occupé par la forêt, qui couvre traditionnellement les reliefs du massif primaire de l'Ardenne. Elle représente les 2/3 de la superficie de la commune, le tiers restant étant occupé par :

- **la surface agricole** essentiellement fourragère (110 ha) située en fonds des vallées du Deluve et du Viroin,
- **le réseau hydrographique**, qui a déterminé l'occupation des berges de la Meuse et de ses affluents (le Deluve et le Viroin),
- **les parties urbanisées** de Vireux et de Molhain, avec leurs jardins ou vergers bordant la Meuse ou le Deluve,
- **le réseau viaire** (routes et voie ferrée),
- **le plateau**, occupé par le quartier récent de La Montagne des Vignes.



Vue aérienne de l'occupation des sols de Vireux-Molhain.

2.2. Composition du paysage naturel et urbain

2.2.1. UNITES PAYSAGERES.

Les **éléments structurants** du paysage sont les suivants :

- la Meuse et sa vallée,
- les reliefs,
- les voies de communications,
- les sites urbains.

Ces éléments structurants ont ainsi formé des **paysages différents**, ou plus précisément des unités de paysage différentes.

Ainsi, les **unités paysagères** sont définies comme des *"paysages portés par des entités spatiales dont l'ensemble des caractères de relief, d'hydrographie, d'occupation du sol, de formes d'habitat et de végétation présentent une homogénéité d'aspect. Elles se distinguent des unités voisines par une différence de présence, d'organisation ou de forme de caractères"*.

On repère **cinq unités paysagères** sur le site, conséquence d'une topographie, d'une occupation végétale et d'une activité humaine :

Unité 1 - La rive gauche de la vallée de la Meuse, encaissée et limitée à l'Ouest par le "Mont Vireux" et la "Montagne des Vignes".

Unité 2 - La vallée industrielle du Viroin, occupée en majeure partie par les aciéries de la Chiers et l'habitat ouvrier qui y était lié.

Unité 3 - La vallée du Deluve, le long de laquelle s'est implanté le centre urbain originel du hameau de Molhain.

Unité 4 - Les reliefs boisés dominant la ville dont l'éperon rocheux du Mont-Vireux est sans nul doute le plus présent lorsque l'on découvre la ville.

Unité 5 - Les différentes zones urbaines de Vireux-Molhain :

Contraintes par les éléments naturels structurants, les zones urbanisées regroupent :

- **le hameau de Molhain**, centre historique de Vireux, qui s'est développé sur les bords du Deluve,
- **la cité ouvrière**, liée au développement industriel du XIX^{ème} siècle avec les aciéries de la Chiers qui ont déplacé l'urbanisation vers la Vallée du Viroin,
- **le centre urbain** à proprement parlé qui s'étend le long de la R.D.8051 (ex R.N.1), sur la bande de terrain étroite comprise entre la Meuse et le Mont-Vireux, longé par la voie de chemin de fer. C'est le long de cet axe structurant que se concentre l'essentiel des activités commerciales et administratives,
- **le quartier du Maroc** excentré, et proche de la frontière belge,
- **le quartier récent de la "Montagne des Vignes"** sur le plateau (entre la vallée de la Meuse et celle du Deluve).
- **les zones d'activités** au Sud et au Nord du territoire.

Ces unités sont représentées sur la carte ci-après, relative à l'état initial de l'environnement.

Carte relative à l'état initial de l'environnement

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : MILIEU NATUREL

UNITE PAYSAGERE N°1: La rive gauche de la vallée de la Meuse



La vallée de la Meuse le long de laquelle s'est développée l'urbanisation du bourg, avec le Mont Vireux en arrière plan. Vue panoramique sur le pont, unique point de franchissement du fleuve reliant Vireux-Molhain à sa voisine Vireux-Wallerand.



La vallée de la Meuse et son chemin de halage aux abords du camping.



Les berges de la Meuse descendant en pente douce vers le cours d'eau, constituant un lieu de loisirs privilégié pour les viroquois et un atout touristique à valoriser.



La Meuse en direction de Givet.

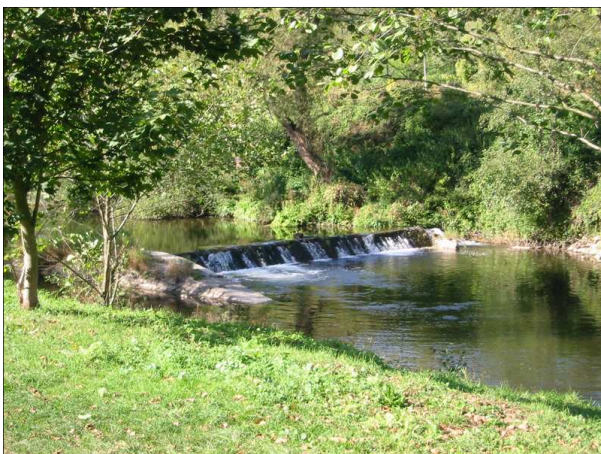
UNITE PAYSAGERE N°2: la vallée industrielle du Viroin



Le Viroin, avec à droite le territoire de Hierges.



Le Viroin au niveau du remarquable pont de pierre.



La vallée du Viroin bordée par la petite route d'accès au hameau de Molhain: paysage champêtre dont émane un charme certain et une ambiance toute particulière.



Chute d'eau et rives sauvages.



Ancienne usine électrique.



Le Viroin à Molhain..

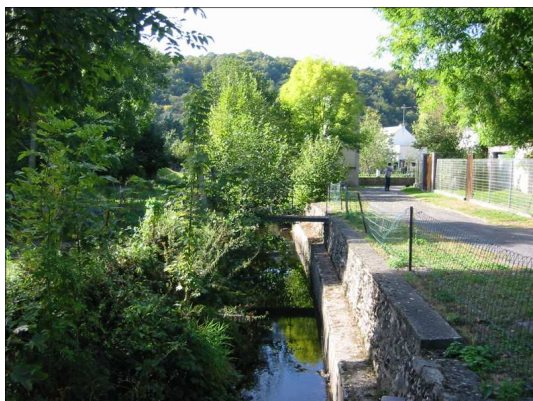


Canal de dérivation.



Aire de repos de Molhain.

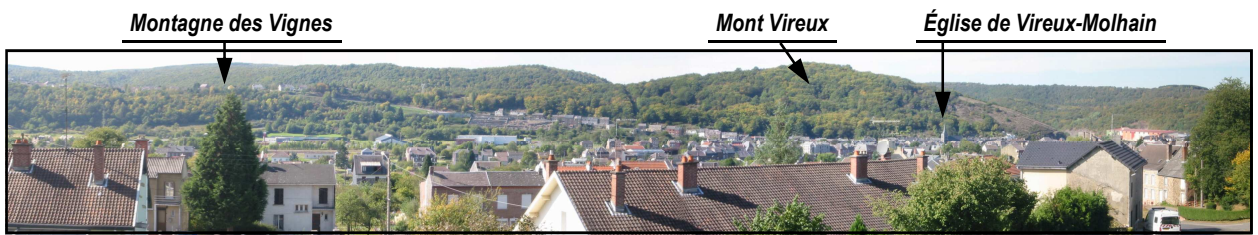
UNITE PAYSAGERE N°3: la vallée du Deluve



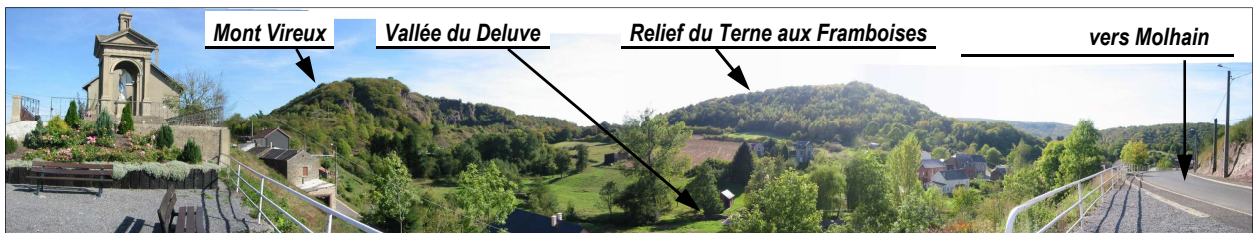
La jolie vallée du Deluve longe les arrières de parcelles bâties du hameau de Molhain. On y accède par de nombreuses ruelles aboutissant à de petits pontons et autres passerelles animant le centre historique. La présence de l'eau génère des ambiances aquatiques à découvrir.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : MILIEU NATUREL

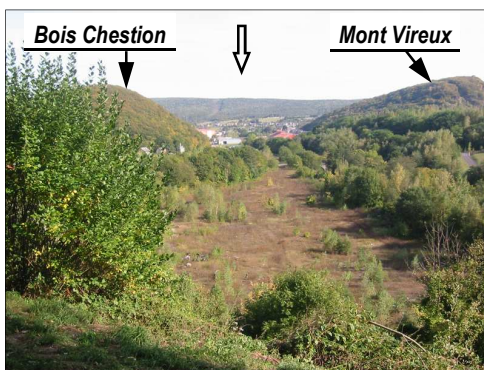
UNITE PAYSAGERE N°4: les reliefs boisés dominant la ville



Vue depuis Vireux-Wallerand : les reliefs boisés constituent de fortes contraintes à l'urbanisation.



Vue panoramique depuis la descente vers Molhain.

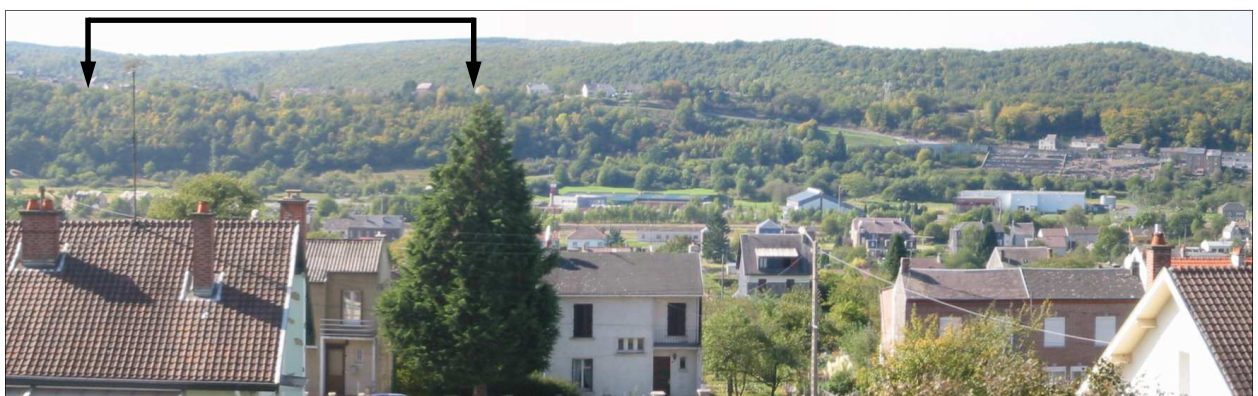


Vue depuis la route de Mazee: le site urbain de Vireux-Molhain niché entre les deux éperons boisés du Mont-Vireux et du Bois Chestion.



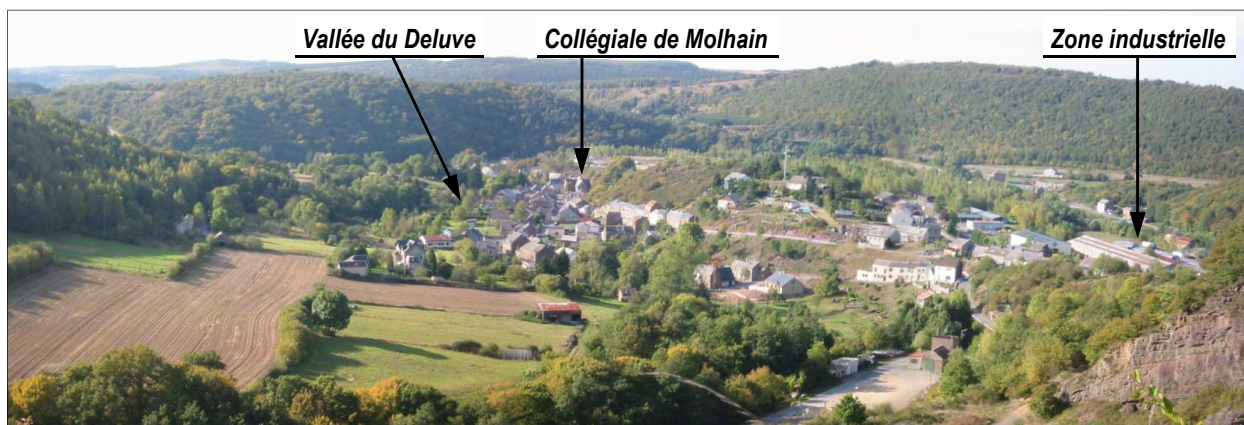
La R.D.8051 (ex R.N.51) en direction de Givet avec en arrière plan la butte boisée du Bois Chestion.

UNITE PAYSAGERE N°5: les différentes zones urbaines



Le plateau situé entre la vallée de la Meuse et celle du Deluve est occupé par un ensemble d'habitations individuelles appelé "La Montagne des Vignes".

UNITE PAYSAGERE N°5: les différentes zones urbaines (suite)



Le site originel du hameau de Molhain vu depuis le Mont Vireux : au premier plan, la vallée du Deluve, le long de laquelle s'est développé le hameau.



Le bourg qui s'est développé le long de la R.D.8051 (ex. R.N.51) entre la Meuse et le Mont Vireux.



Le site urbain de Vireux-Molhain vu depuis la route d'accès à la Montagne des Vignes.

2.2.2. EVOLUTION URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE.

L'analyse du **paysage urbain** de Vireux-Molhain est fortement liée à l'histoire de la commune.

2.2.2.1. Evolution urbaine:

(cf. Reportage photographique ci-après)

La ville de Vireux-Molhain s'est adaptée au site dans lequel elle est implantée, utilisant les vallées des cours d'eau qui la traversent (Meuse, Viroin, Deluve) et les reliefs (Mont-Vireux, Montagne des Vignes) ; les particularités du site et ses contraintes expliquent l'évolution de l'urbanisation.

- **le hameau de Molhain**, qui est à l'origine de la ville, s'est développé dans un premier temps sur les bords du Deluve.
Le hameau était au départ limité autour de la Collégiale et du moulin (aujourd'hui disparu) le long du Deluve. Il a gardé très longtemps sa structure médiévale;
- l'arrivée de **l'ère industrielle** est à l'origine du développement de la commune dans les formes qu'on lui connaît aujourd'hui; elle s'est peu à peu développée vers la vallée du Viroin autour des Forges de la Chiers, conduisant ainsi à la multiplication de nombreuses maisons ouvrières (constructions majoritairement en briques). Le centre de vie au niveau du noyau historique originel s'est ainsi déplacé vers les centres d'activités;
- de nombreux échanges autour des activités de la vallée (transports de pierre, puis sidérurgie) ont conduit à **un développement des communications** : d'abord la Meuse, avec un port assez actif, puis le chemin de fer et la route, qui se sont implantés parallèlement au fleuve.
L'urbanisation, limitée par les reliefs du Mont Vireux, s'est peu à peu développée en bordure de l'axe structurant qu'est la **route départementale n°8051** (ex R.N.51);
- **le quartier du Maroc** représente un cas un peu à part, car, excentré du reste de la ville. Bien que dépendant de la commune de Vireux-Molhain, il reste géographiquement rattaché à la Belgique, et fonctionne davantage avec la commune belge de Mazée, dont les habitations se trouvent dans le prolongement direct ;
- les dernières extensions de la commune se situent au lieu-dit "**la Montagne des Vignes**", profitant d'un petit plateau formé entre la vallée de la Meuse et la vallée du Deluve, propice à l'urbanisation.

2.2.2.2. Typologie architecturale:

Vireux-Molhain présente une grande diversité architecturale, témoin des différentes périodes d'évolution : du village au bourg, puis à la ville actuelle. On distingue :

• Les formes urbaines traditionnelles :

(cf. Reportage photographique ci-après)

- Le bâti traditionnel du hameau de Molhain et du centre ancien au pied du Mont Vireux :

Il s'agit d'un habitat rural d'une grande qualité où prédominent l'ardoise, les moellons de schiste et la pierre bleue de Givet pour les bâtisses les plus cossues.

Implanté en bandes denses à l'alignement des rues étroites, il présente une grande unité architecturale tant au niveau des matériaux employés que de la volumétrie générale, limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée plus combles aménageables.

Une bonne adaptation au terrain naturel et le traitement des jardins en pente par des terrasses successives, délimitées par des murets de soutènement en moellons de schiste, contribuent à donner à l'ensemble une image qualitative à préserver.

De nombreuses ruelles bordées de murets en schiste viennent agrémenter le centre historique et offrent aux visiteurs des parcours de découverte d'une très grande diversité. Ces cheminements serpentent aux abords de la Collégiale, offrant alors de magnifiques points de vue, ou rejoignent les rives du Deluve qui coule paisiblement en fond des parcelles bâties entourées de murs où s'ouvrent parfois de jolies portes en bois peint.

Le hameau de Molhain, injustement méconnu, mérite une mise en valeur globale et une préservation accrue de son patrimoine bâti.

Le bâti ancien aux abords de l'église de Vireux, est du même type groupé et en bandes denses à l'alignement des voies. La pierre bleue est plus présente notamment pour les immeubles plus urbains du bourg centre.

- L'habitat typique de la cité ouvrière :

Cet habitat ouvrier est typique : essentiellement en brique, il est constitué de maisons ouvrières étroites et mitoyennes, implantées en bandes continues et denses à l'alignement des voies. L'identité ouvrière est très marquée et l'unité urbaine très forte.

Toutefois, à Vireux-Molhain, ces quartiers présentent une diversité dans le traitement différencié des façades et une qualité architecturale certaine, notamment dans le traitement des détails. Ainsi, les maisons ne sont pas toutes identiques et ont la chance d'avoir été globalement préservées des rénovations catastrophiques qu'ont connues d'autres ensembles semblables.

Ces quartiers, témoins de l'histoire de la commune, devront faire l'objet des prescriptions architecturales afin de ne pas en dénaturer l'esprit.

- Le bâti hétéroclite (XIX^{ème} et XX^{ème} siècles) de l'avenue Posty :

L'avenue Posty présente une diversité architecturale intéressante où se côtoient harmonieusement des bâtisses et maisons de maître XIX^{ème} en pierre bleue et brique, de petites maisons modestes en moellons de schiste et des immeubles du XX^{ème}. Il suffit pour s'en convaincre d'admirer la silhouette urbaine et le front bâti depuis les quais de la Meuse de Vireux-Wallerand qui dégagent une certaine cohérence architecturale malgré les styles variés et divers qui les composent.

- Le patrimoine et le " petit " patrimoine :

Vireux-Molhain possède plusieurs éléments patrimoniaux de qualité :

- le patrimoine religieux avec la Collégiale de Molhain et ses abords, le monument votif à Notre-Dame de Lourdes à Molhain et l'église de Vireux-Molhain,
- les éléments historiques liés à la vallée industrielle du Viroin (l'ancienne usine électrique, le pont de pierre, le canal de dérivation et son écluse, ...),
- le pont sur la Meuse,
- la mairie avec sa belle façade ordonnancée.

- **Les formes urbaines plus ou moins récentes :**

(cf. Reportage photographique ci-après)

- **Le quartier du Maroc :**

Ce quartier particulier, limitrophe avec la Belgique, préfigure les lotissements d'aujourd'hui avec ses maisons individuelles, parfois jumelées, aux styles quelque peu baroques qui n'est pas sans rappeler les cités jardins S.N.C.F., construites après guerre en d'autres lieux.

- **Le quartier récent de la Montagne des Vignes :**

Vireux-Molhain s'est développé essentiellement par un bâti diffus le long des voies de circulation, notamment le long de la R.D.8051 (ex. R.N.51). Toutefois, on remarque, que peu de maisons récentes se sont implantées le long des voies et aux abords du bourg et du hameau.

Dans les années 1970, la ville s'est développée sur le plateau, seul endroit propice à l'urbanisation.

Les aménagements se sont effectués progressivement, par tranches successives de travaux sous forme de pavillons individuels en accession à la propriété ou de petits collectifs peu denses, le tout agrémentés par des espaces publics plantés et qualitatifs. Aujourd'hui, la Montagne des Vignes constitue un quartier à part entière avec ses services de proximité (écoles,...).

Un nouvel accès routier depuis l'entrée sud de la ville a permis à la fin des années 1980 de favoriser les échanges auparavant très difficiles entre la ville et le quartier.

- **Les zones industrielles :**

- **La zone industrielle " Nord " :**

Située à l'emplacement des anciennes aciéries de la Chiers, elle a été aménagée avec la commune de Hierges.

- **La zone d'activités " Sud " :**

Elle a été aménagée pour partie par la commune de Vireux-Molhain et par la Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse (auparavant dénommée Communauté de Communes de la Région de Chooz).

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES TRADITIONNELLES

A. LE HAMEAU DE MOLHAIN



Une silhouette urbaine faite d'un camaïeu de gris où se mêlent harmonieusement le gris violacé de l'ardoise de la vallée, l'ocre rosé du schiste et le bleuté de la pierre de Givet. Parfois, la brique rouge apporte une touche de couleur et de gaieté. On note l'omniprésence des murets en schiste formant des terrasses successives dans la pente et contribuant à l'unité de tons et de volumes qu'il convient de préserver.



La rue principale étroite et bordée d'un bâti traditionnel dense implanté à l'alignement qui n'excède pas un niveau sur rez-de-chaussée + combles. On notera les réseaux aériens dénaturant l'ensemble.



Quelques beaux détails architecturaux: l'école en pierre blanche et son clocheton, des encadrements en pierre bleue avec remplissage en moellons de schiste, quelques bardages en ardoises protégeant les façades exposées.



D'innombrables ruelles serpentent dans le centre historique, aux abords de la Collégiale ou entre les îlots bâtis. D'autres donnent accès aux berges du Deluve et aux nombreuses passerelles qui en ponctuent le cours. Elles ont toutes beaucoup de charme et pourraient constituer un circuit touristique de découverte de ce pittoresque hameau injustement méconnu.

B. LE CENTRE ANCIEN DE VIREUX AU PIED DU MONT VIREUX



Rue de l'église et passage à niveau : un bâti en bande à l'alignement des voies où prédominent la pierre bleue et le schiste, parfois la brique, qui confèrent à l'ensemble une grande unité architecturale.



Ruelles transversales reliant la R.D.8051 à la voie de chemin de fer qui passe au pied du Mont Vireux.

Bâti ouvrier en schiste et brique sur les hauteurs de Vireux-Molhain.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES TRADITIONNELLES

C. L'HABITAT OUVRIER DE LA CITE OUVRIERE



Un bâti ouvrier en brique qui présente une certaine qualité, notamment dans le traitement des détails: frise des corniches, joli calpinage des briques au niveau des ouvertures cintrées, clefs de voûtes et appuis des baies en pierre bleue.



Cet habitat modeste témoin de l'histoire de la commune présente aujourd'hui encore une belle unité architecturale à préserver des rénovations maladroites.



Les fonds de parcelles sont aujourd'hui colonisés par une multitude de garages de toutes sortes qui dénaturent la rue parallèle. Leur aspect architectural (volume, implantation, matériaux) gagnerait à être réglémenté.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES TRADITIONNELLES

D. L'ARCHITECTURE HETEROCLITE XIX^{ème} et XX^{ème} DE L'AVENUE POSTY



Un front bâti relativement homogène malgré la diversité des styles et des volumes.



L'avenue Posty qui supporte un trafic routier important, avec la Meuse en contrebas, masquée par les véhicules en stationnement.



Immeuble locatif typique des années 60 peu soucieux d'intégration dans le bâti existant.



La traversée du bourg doit faire l'objet d'une requalification globale qui devrait contribuer à valoriser l'ensemble des espaces publics et privés.



Quelques très belles bâtisses à l'architecture bi-couleur mariant harmonieusement la brique et la pierre bleue.



Des immeubles bourgeois et des maisons de maître typiques d'un centre-bourg industriel avec quelques beaux détails architecturaux (éléments de décors en briques, corniches, encadrement de baies, toiture à la Mansart et lucarnes en œil de bœuf à habillage en zinc façonné,).



Un ancien corps de ferme rénové.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES TRADITIONNELLES

E. PATRIMOINE et PETIT PATRIMONIE



La Collégiale de Molhain classée Monument Historique depuis le 29 janvier 1964, et ses abords: son accès par le haut dégagé de superbes points de vue sur le centre historique, son habitat traditionnel et ses ruelles bordées de murets en moellons de schiste.



Monument votif à Notre-Dame de Lourdes.



Pont de pierre à voûte surbaissée franchissant le Viroin.



L'église de Vireux-Molhain qui dresse fièrement son clocher sur la rive gauche de la Meuse au pied du Mont Vireux.



La Mairie en pierre bleue et brique.



La partie en pierre du pont sur la Meuse et ses trois arcs rejoignant l'île.



La récente place Tiercet animant le quartier, à l'emplacement des anciennes aciéries.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES RECENTES

F. LE QUARTIER DU MAROC



Des bâtisses hétéroclites (volume, matériaux, ...) souvent jumelées au style quelque peu baroque.



Une forme urbaine proche du lotissement avec des habitations implantées sur de grandes parcelles, desservies par des voiries secondaires en impasse.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES RECENTES

G. LE QUARTIER DE "LA MONTAGNE DES VIGNES"



*La rue principale avec le Mont-Vireux en arrière plan
et les premiers pavillons datant des années 60/70.*



Un cadre de vie qualitatif, des espaces publics verdoyants et entretenus.



Quelques petits collectifs plus ou moins bien intégrés dans leur environnement.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE : FORMES URBAINES RECENTES

H. LES ZONES D'ACTIVITES: LE PARC INDUSTRIEL NORD

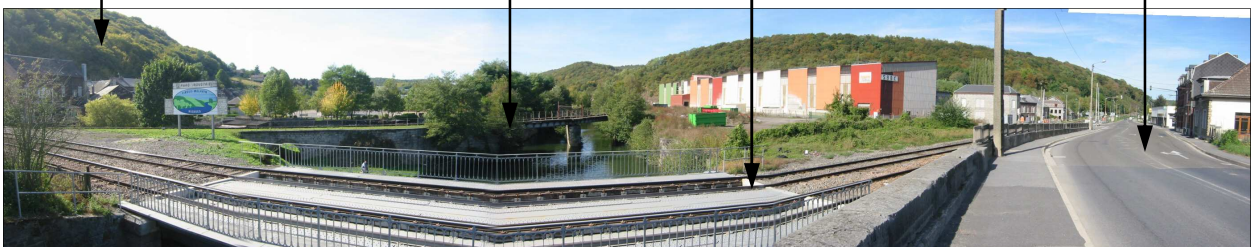


Le Mont Vireux

Le Viroin

Voie de Chemin de Fer

R.D.8051 vers Givet

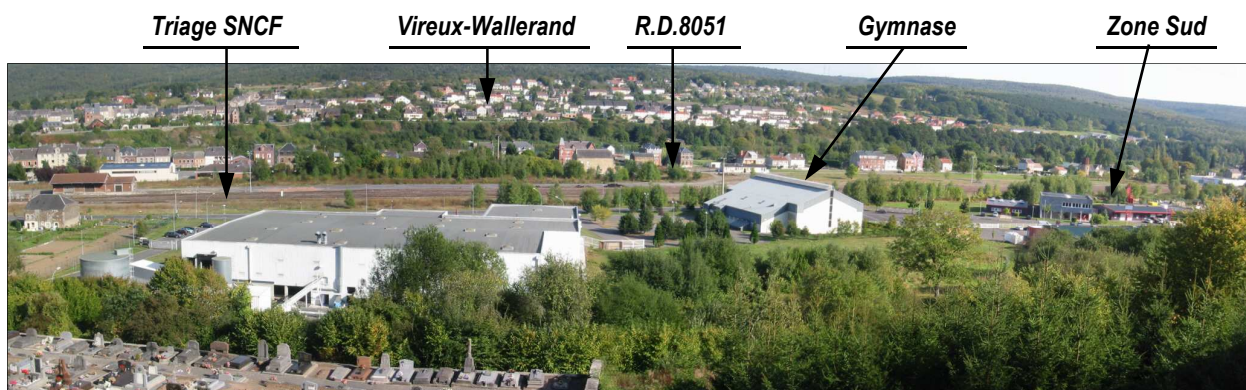


Vue sur le parc d'activités et la vallée du Viroin, entre les reliefs boisés (à droite : territoire de Hierges)



La R.D.47 qui dessert le parc industriel.

LA ZONE D'ACTIVITES SUD



La zone Sud vue depuis les hauteurs de Vireux-Molhain: elle s'étale entre le triage SNCF et les contreforts de la Montagne des Vignes.

Ses aménagements récents et qualitatifs lui confèrent une image positive et attractive au milieu de la verdure environnante.



Une voirie structurante confortablement dimensionnée, des entreprises de tailles moyennes (services, bureaux, tertiaires, commerces,...) implantées sur des terrains verdoyants et entretenus reflétant un certain dynamisme.



Des bâtiments sobres aux finitions soignées, agrémentés par des espaces verts plantés façon parc industriel.



2.3. Perception du paysage naturel et urbain.

2.3.1. HIERARCHISATION DES CÔNES DE VUE - REPERES VISUELS.

La carte de synthèse ci-après répertorie **les principaux points de vue et repères visuels** de Vireux-Molhain.

Pour chacun des cônes de vue identifiés, l'angle d'ouverture et la longueur du champ de vision ont été déterminés, ceci permettant de les hiérarchiser de la façon suivante :

- **les points hauts ou dominants** : situés essentiellement sur les reliefs boisés surplombant les sites urbains de Vireux, s'étalant le long de la Meuse et celui de Molhain, le long du Deluve. Ils offrent **des vues globales sur la silhouette urbaine, les centres anciens** et leurs extensions, ainsi que sur les unités paysagères structurantes du paysage (cf. § 2.2.1.).

- **les vues plus restreintes** : à partir des voies de circulation ou cheminements, **qui caractérisent les entrées de ville**, et offrent pour certaines des perspectives intéressantes sur les éléments du paysage local (clocher de l'église,...).

2.3.1.1. Les vues lointaines :

Les vues lointaines depuis les points hauts ont déjà été décrites précédemment:

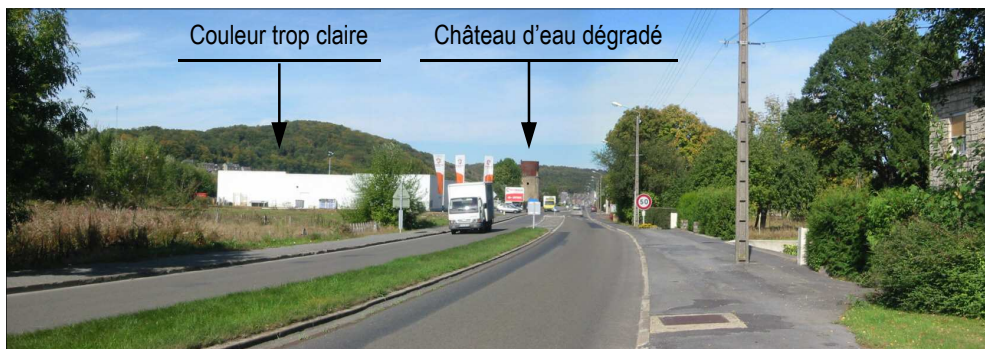
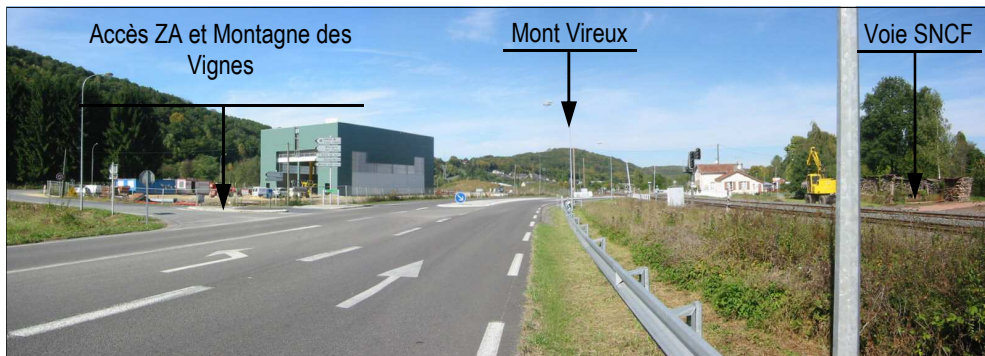
- Vue panoramique sur Vireux depuis le versant de la Meuse opposé (cf. unité paysagère n°4),
- Vue sur Vireux depuis les berges à Vireux-Wallerand, où se déroule le front urbain bâti (cf. unité paysagère n°5 et bâti de l'avenue Posty),
- Vue plongeante magnifique depuis la route escarpée d'accès à la Montagne des Vignes, avec le clocher de l'église en point de mire et le ruban de la Meuse, s'enfonçant dans la Vallée vers Givet (cf. unité paysagère n°5), puis au Sud, le triage S.N.C.F. et la zone d'activités Sud,
- Vue sur Molhain depuis le Mont-Vireux (cf. unité paysagère n°5),
- Vue globale depuis le point de vue aménagé route de Mazée (cf. unité paysagère n°4).

2.3.1.2. Analyse succincte des entrées - sorties de Vireux-Molhain :

Vireux-Molhain compte quatre "portes" d'entrée/sortie du village, pouvant être classées en deux catégories :

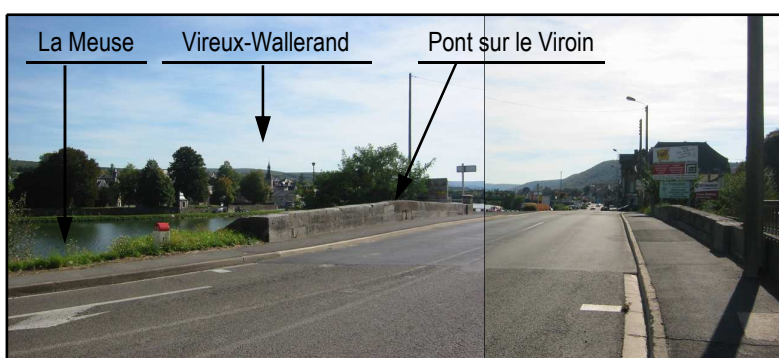
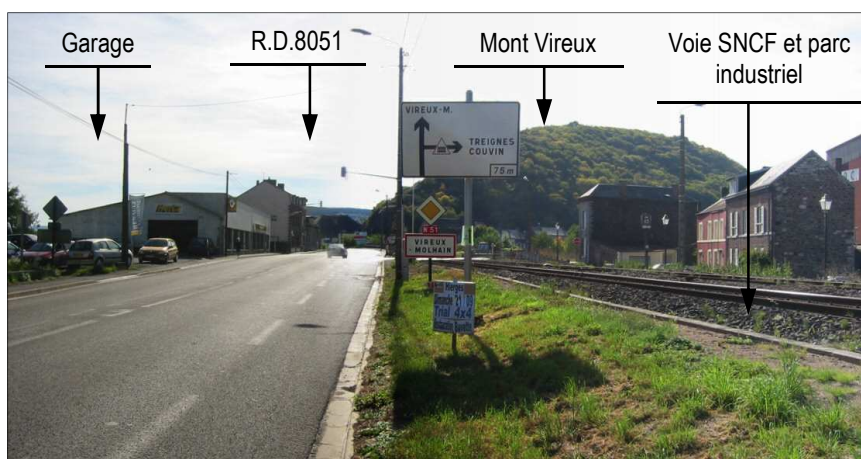
- **Entrées / sorties principales** : en venant de Charleville-Mézières (n°1) et de Givet (n°2) par la R.D.8051 (ex R.N.51),
- **Entrées / sorties secondaires** : en venant de Vireux-Wallerand par le pont sur la Meuse (n°3), de Mazée (Belgique) par la R.D.47 (n°4).

ENTREES PRINCIPALES		
LOCALISATION	ATOUTS	FAIBLESSES
<p>N°1 :</p> <p>Entrée Sud en venant de Charleville (R.D. n°8051 ex R.N.51)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée marquée par la présence des reliefs boisés à gauche avec le Mont-Vireux en arrière plan, - Passé le passage à niveau, qui fixe une limite, l'entrée dans la ville se fait progressivement dans un cadre relativement verdoyant, avec à droite, les jardins d'agrément plantés des belles propriétés privées et à gauche, le versant boisé formant un écrin de verdure. 	<ul style="list-style-type: none"> - Identité fortement marquée par la présence de la zone d'activités avec un premier bâtiment au volume très imposant, captant le regard, - Présence forte de la voie SNCF et délaissés en friche, - Absence d'annonce visuelle du centre ville (repérage), - Après le passage à niveau, vitesse excessive (emprise de voie confortable, ligne droite, absence d'obstacle visuel), - Couleur blanche du supermarché, château d'eau délabré et trottoirs dégradés, - Réseaux aériens apparents.



ENTREES PRINCIPALES

LOCALISATION	ATOUTS	FAIBLESSES
<p>N2 :</p> <p>Entrée Nord en venant de Givet (R.D. n°8051 ex R.N.51)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée marquée par la présence des reliefs boisés à gauche avec le Mont-Vireux au premier plan, - Vallée du Viroin et sa ripisylve, - Au niveau du pont sur le Viroin, ouverture visuelle intéressante sur la Meuse et sur Vireux-Wallerand, ses quais verdoyants et son joli clocher. 	<ul style="list-style-type: none"> - Au niveau du panneau d'entrée: image très industrielle: bâtiments industriels mal intégrés (couleur), voie de chemin de fer et ses abords délaissés, présence d'un garage, habitat ouvrier, ... - Panneaux publicitaires agressifs, - Signalétique routière confuse, - Carrefours accidentogènes (accès à Molhain et accès au parc industriel avec passage à niveau, ...) - Vaste espace de stationnement non organisé, façon terrain vague, - Réseaux aériens apparents.



Parking.



Vue inverse sur le parc industriel.

ENTREES SECONDAIRES		
LOCALISATION	ATOUTS	FAIBLESSES
<p>N°3 :</p> <p><i>Entrée en venant de Vireux-Wallerand (R.D. n°989)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée qualitative marquée par la présence du Pont sur la Meuse, - Vue intéressante sur le front urbain de Vireux-Molhain avec le Mont-Vireux en arrière plan, - Fleurissement. 	

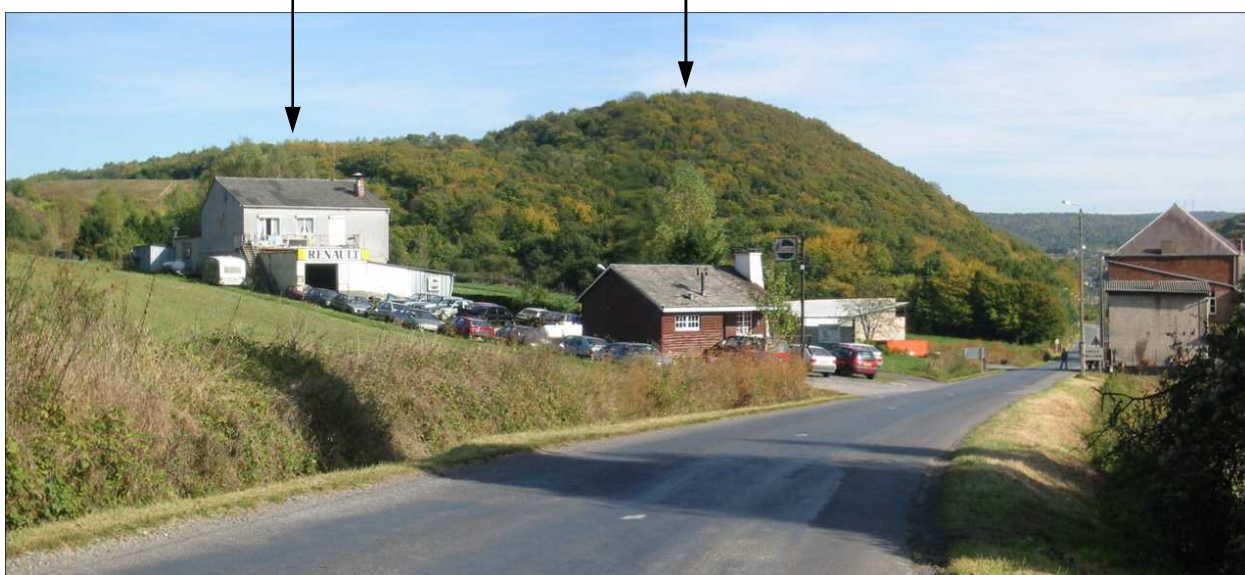


Vue de Vireux-Molhain en venant de la commune de Vireux-Wallerand.

ENTREES SECONDAIRES		
LOCALISATION	ATOUTS	FAIBLESSES
<p>N°4 :</p> <p>Entrée en venant de La Belgique (R.D. n°47)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Entrée verdoyante marquée par la butte boisée du Bois Chestion, - Bas-côtés enherbés entretenus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Perspective sur la zone industrielle à requalifier, - Présence d'un garage, - Réseaux aériens, - Vitesse excessive des usagers.

Garage

Butte boisée du Bois Chestion



Entrée progressive dans la ville via le parc industriel.

2.5. Synthèse de l'état initial de l'environnement : identification des atouts et faiblesses du territoire

L'analyse précédente et les visites sur site permettent d'établir objectivement une liste non exhaustive des atouts et faiblesses du territoire et par voie de conséquence les enjeux :

DOMAINES	ATOUPS	HANDICAPS	PROBLEMATIQUES / ENJEUX COMMUNAUX
PAYSAGE NATUREL			
Les espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Les 480 ha du vaste massif forestier et la diversité de ses milieux faunistiques et floristiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Colonisation des versants accompagnée de déboisements. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les boisements, 2. Préserver les terres à vocation agricole, 3. Assurer la diversité des essences de préférence locales, 4. Réseaux de chemins ruraux à entretenir et à faire connaître, 5. Préserver les versants de toute urbanisation non raisonnée.
Vallée de la Meuse et ses affluents : vallée du Viroin et du Deluve	<ul style="list-style-type: none"> - Éléments structurants du paysage local, et animation du centre-bourg et du hameau de Molhain (ponts, passerelles, cheminements piétonniers le long des berges,...), - Biotopes exceptionnels : végétation associée au ruisseau contribuant à la mise en valeur globale du site naturel et urbain (fonds de parcelles, franges,...), - Vallée industrielle et historique du Viroin : forges, tannerie, ... - Berges aménagées : cheminements piétons, aires de repos, ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Fonds de parcelles urbaines peu entretenus: extensions mal intégrées, enchevêtrement de petits bâtiments peu esthétiques (véranda,...), - Entretien et accès aux rives difficiles voire impossible sur certaines parties, - Risques de pollutions industrielles et domestiques, - Fragilité des écosystèmes et des biotopes : risque de perte de diversité à long terme, de fragilisation des berges, d'érosion, ... 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les vallées et les milieux associés (lit, berges, étangs, prairies humides,...) dans le but d'une gestion optimale et efficace face à la déprise agricole, 2. Gérer les inondations, 3. Veiller à la qualité de l'eau, 4. S'assurer de la diversité biologique tant faunistique que floristique afin de favoriser les équilibres écologiques, 5. Inciter les propriétaires privés à entretenir leur terrain mitoyen, 6. Mise en valeur globale de la vallée historique (signalétique,...),lui redonner vie par le biais des vestiges historiques encore présents (chutes d'eau, mécanisme de vannes, moulin, forges...) à réhabiliter dans un but pédagogique, culturel et touristique.
Risques naturels connus	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondations liés à la Meuse et au Viroin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Assurer la maîtrise des eaux pluviales, 2. Éviter l'urbanisation nouvelle dans les zones sensibles.
PAYSAGE URBAIN			
Zone d'Activités Nord et Sud du territoire Autres activités diverses disséminées sur le territoire communal (centre de Vireux, R.D 47,...) Activité agricole à Molhain	<ul style="list-style-type: none"> - Offre d'emplois relativement importante liée à la présence de nombreuses activités (source de dynamisme local). - Activité agricole encore présente sur le territoire communal, mais limitée à une seule exploitation classée à Molhain. 	<ul style="list-style-type: none"> - Couleur et implantation des bâtiments s'intégrant parfois difficilement dans le site environnant. - Présence de risques industriels et technologiques (installation classée SPRAYTEC / rue Pasteur). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Favoriser le maintien et le développement des activités existantes et prendre en compte les contraintes éventuelles liées à la présence d'une installation classée (SPRAYTEC). 2. Permettre le maintien de l'unique exploitation agricole du territoire à Molhain. 3. Promouvoir une intégration paysagère plus harmonieuse des bâtiments à usage d'activités (ex : liaison nuancée à créer par le biais d'un traitement paysager - alignements d'arbres, masques végétaux,...) et la requalification globale de la Z.A. Nord.

DOMAINES	ATOUPS	HANDICAPS	ENJEUX COMMUNAUX
PAYSAGE URBAIN			
Paysage urbain ancien	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat rural de qualité architecturale du hameau de Molhain, - Présence de beaux alignements denses en pierre bleue et moellons de schiste, - Cité ouvrière à préserver, - Cheminements piétonniers et ruelles, - Belles maisons de maître, corps de ferme intéressants, - Réhabilitations de qualité du patrimoine bâti, - Richesse du patrimoine historique (Collégiale de Molhain, Camp Romain...), - Petit patrimoine intéressant. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pauvreté dans le traitement de certains espaces publics (parvis de la Salle des Fêtes,...). - Évolution récente entraînant la perte d'identité progressive du centre ancien, - Rénovations maladroites, qui dénaturent le bâtiment et rompent l'homogénéité architecturale de l'environnement, les interventions les plus courantes et les plus dommageables étant notamment : <ul style="list-style-type: none"> → le changement des proportions des ouvertures sans analyse préalable et globale de la façade (percements aux proportions plus larges que hautes, percements de portes de garages, linteaux en béton...), → des ravalements de façades agressifs, → des volets roulants et des paraboles en façade sur rue, → des clôtures hétéroclites. - Dégradation du patrimoine bâti par manque d'entretien régulier des propriétaires, - Présence de friches. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver la silhouette urbaine et l'unité de couleur du centre ancien, 2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, 3. Empêcher la démolition du patrimoine bâti le plus remarquable, 4. Inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur propriété dans le respect des techniques et des matériaux traditionnels, 5. Gérer les extensions de l'urbanisation notamment sur les versants sensibles et le long des voies : prévoir le bouclage des quartiers entre eux et rechercher une adaptation maximale au terrain naturel, 6. Valoriser les entrées de ville, 7. Requalification urbaine globale du centre ville et du hameau : traitement des voiries, enfouissement des réseaux, mobilier urbain adapté,...
	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelles libres, dents creuses : jardins, prairies, vergers au cœur du village. 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque d'entretien des rives du Deluve sur les parties privatives, - Extension anarchique de l'habitat (annexes,...). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Préserver les îlots de verdure, des respirations dans les espaces bâtis et des transparences vers les versants.
Paysage urbain plus ou moins récent	<ul style="list-style-type: none"> - Développement urbain indispensable afin de stopper la baisse constante de la population totale, en accueillant de nouvelles familles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Banalisation de l'architecture pavillonnaire des lotissements, - Problème de densification, implantation de maisons individuelles consommatrices de beaucoup d'espace. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Assurer le maintien de la diversité urbaine, 2. Maîtriser les extensions urbaines, en privilégiant autant que possible la densification des parcelles, plutôt que l'élongation de l'urbanisation le long des voies de communication / Assurer autant que possible le bouclage des quartiers entre eux et rechercher une adaptation maximale au terrain naturel. 3. Conférer une cohérence au développement urbain récent (pavillonnaires / immeubles collectifs), et éviter les réciprociétés de vues peu qualitatives. 4. Définir une limite cohérente de l'urbanisation sur les versants boisés.

3^{ème} PARTIE :

**CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**MOTIFS DE LA DELIMITATION
DES ZONES DU P.L.U. ET DES
LIMITATIONS
ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL
APPORTEES PAR LE REGLEMENT**

3.1. Choix retenus par la commune **pour établir le P.A.D.D. et la** **délimitation des zones**

Avant-propos :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est une nouvelle pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme, créée suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U..

Il a pour objectif de traduire la politique d'aménagement et d'urbanisme souhaitée par les élus (cf. Pièce n°2 du présent dossier de P.L.U.).

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

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

Toutefois, le P.A.D.D. et la délimitation des zones du P.L.U. doivent 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 supra-communal** (servitudes d'utilité publique).

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux parties précédentes ont permis d'identifier **les besoins et problématiques actuels de l'ensemble du territoire de Vireux-Molhain.**

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix politiques d'aménagement et d'urbanisme exprimés dans son P.A.D.D., sur la base duquel les zones du Plan Local d'Urbanisme ont été délimitées.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel de quelques problématiques ou enjeux identifiés sur le territoire communal (cf. §.2.5. ci-avant)	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de Vireux-Molhain (cf. pièce n°2 du dossier)	Délimitations des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p><u>1- Principe d'équilibre entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et le développement de l'espace rural, d'une part, <p style="text-align: center;">et</p> <ul style="list-style-type: none"> la préservation des espaces naturels affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, <p>en respectant les objectifs du développement durable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Conférer une cohérence au développement urbain récent (pavillonnaires / immeubles collectifs), et éviter les réciprociétés de vues peu qualitatives. Définir une limite cohérente de l'urbanisation sur les versants boisés. Gérer les extensions de l'urbanisation notamment sur les versants sensibles et le long des voies : prévoir le bouclage des quartiers entre eux et rechercher une adaptation maximale au terrain naturel. Préserver les îlots de verdure, des respirations dans les espaces bâtis et des transparences vers les versants. 	<ul style="list-style-type: none"> Stopper le déclin démographique et favoriser l'augmentation de la population. Favoriser le maintien des activités existantes et le développement économique, touristique et culturel. Préserver le patrimoine naturel et bâti existant. 	<p>Classement en zone agricole (A) des terres à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique situées pour l'essentiel dans la vallée du Viroin, aux abords de l'unique exploitation agricole classée de la commune à Molhain, et dans la vallée du Deluve, aux abords d'une activité liée aux asticots (grossiste).</p> <p>Classement en zone naturelle et forestière (N) :</p> <ul style="list-style-type: none"> de la vallée de la Meuse inondable et d'une majeure partie de la vallée du Deluve, des reliefs boisés et abrupts dominant la ville de valeur écologique et paysagère (Mont-Vireux, bois Chestion, forêt communale de Vireux-Molhain,...), englobés pour certains dans des périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Forêt de la rive droite du Viroin - Z.N.I.E.F.F. de type I FR 210009839 / Plateau ardennais - Z.N.I.E.F.F. de type II FR 210001126). 	<ul style="list-style-type: none"> Equilibre à trouver entre un développement urbain et des entités paysagères fortes à préserver (vallée de la Meuse inondable et ses coteaux, plateau cultivé, boisements disséminés etc.).
<p><u>2 – Principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat Urbain et l'habitat rural :</u></p> <p>en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination :</p> <ul style="list-style-type: none"> des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, <p>en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer le maintien de la diversité urbaine. Maîtriser les extensions urbaines, en privilégiant autant que possible la densification des parcelles, plutôt que l'élongation de l'urbanisation le long des voies de communication / Assurer autant que possible le bouclage des quartiers entre eux et rechercher une adaptation maximale au terrain naturel, Favoriser le maintien et le développement des activités existantes (industrielles, artisanales, commerciales, agricole, services de proximité,...). 	<ul style="list-style-type: none"> Stopper le déclin démographique et favoriser l'augmentation de la population. Favoriser le maintien des activités existantes et le développement économique, touristique et culturel. 	<p>Reclassement en zone urbaine (UB) de terrains en vue de libérer quelques constructions au coup par coup (ex : quartier du Maroc, chemin du Herdal à Molhain, ...).</p> <p>Classement en zone à urbaniser immédiate (1AU) ou à plus long terme (2AU) de terrains à caractère naturel, aux abords des espaces urbanisés du territoire communal (quartier de la Montagne des Vignes,...).</p> <p>Classement en zone urbaine à vocation d'activités (UZ) des terrains viabilisés des zones d'activités existantes (Z.A. Sud et Parc industriel Nord) et de l'emprise de l'ancien camping municipal (UZa).</p> <p>Le parc industriel Nord est concerné pour partie par la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques. Les élus souhaitent maintenir la vocation d'activités (UZi) des terrains inondables même non construits, en raison de leur localisation stratégique au cœur de la Z.A. Etant proches d'activités existantes, ces dernières pourraient avoir à l'avenir de nouveaux besoins de surface. L'occupation future de ces terrains s'effectuera dans le respect des règles du P.P.R.i.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Définir des zones à urbaniser afin de favoriser le retour à la hausse de la population totale. Assurer le maintien et le développement des activités et services présents sur le territoire communal. Développer les possibilités de découverte du territoire communal et les richesses de son patrimoine.

Objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme	Rappel de quelques problématiques ou enjeux identifiés sur le territoire communal (cf. §.2.5. ci-avant)	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de Vireux-Molhain (cf. pièce n°2)	Délimitations des zones du P.L.U.	Justification des choix retenus
<p><u>3 – Respect de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, Préservation de la qualité de l'air de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, Réduction des nuisances sonores, Sauvegarde des ensembles de urbains remarquables et du patrimoine bâti, Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les vallées et les milieux associés (lit, berges, étangs, prairies humides,...) dans le but d'une gestion optimale et efficace face à la déprise agricole, Gérer les inondations (prise en compte le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations et éviter l'urbanisation dans les zones sensibles, Veiller à la qualité de l'eau, S'assurer de la diversité biologique tant faunistique que floristique afin de favoriser les équilibres écologiques, Inciter les propriétaires privés à entretenir leur terrain mitoyen, Mise en valeur globale de la vallée historique (signalétique,...),lui redonner vie par le biais des vestiges historiques encore présents (chutes d'eau, mécanisme de vannes, moulin, forges...) à réhabiliter dans un but pédagogique, culturel et touristique. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, Etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver le patrimoine naturel et bâti existant. Améliorer la circulation et la sécurité des usagers.. Identifier les contraintes environnementales et prendre en compte les risques naturels et les nuisances. 	<p>Classement en zone naturelle (N) de la Meuse, des boisements denses et les plus importants d'un point de vue écologique et paysager (Mont-Vireux, forêt communale de Vireux-Molhain,...).</p> <p>Maintien du classement en zone naturelle (N) de la réserve naturelle de Vireux-Molhain, située en frange du quartier du Maroc. Identification par un indice "r" afin de signaler davantage sa présence et sa réglementation spécifique.</p> <p>Indication de la zone d'isolement acoustique de 30 m de part et d'autre de la R.D.80 51 (ex. R.N.51).</p> <p>Reclassement en zone urbaine (UA) du bâti traditionnel du hameau de Molhain (centre historique de la commune, qui s'est développé sur les bords du Deluve).</p> <p>Protection au titre des éléments bâtis remarquables de plusieurs bâtiments liés à l'activité ferroviaire (maisons de garde-barrières,...).</p> <p>Identification par un indice "i" des terrains englobés dans la zone inondable liées aux crues de la Meuse, en zones naturelles et forestières (Ni) et en zones urbaines (UA, UB et UZ).</p>	<p>Volonté de mettre en œuvre une politique de protection du patrimoine naturel et bâti sur le territoire communal, tout en assurant un développement socio-économique réaliste, en adéquation avec les particularités et contraintes du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> possibilités d'accueil eu égard aux contraintes du site dictées par les éléments naturels structurants (reliefs boisés et abrupts dominant la ville, tracé de la Meuse et de ses affluents, ...), équipements publics à pérenniser tels que les structures scolaires, équilibres financiers, ... <p>Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations en vigueur.</p>

Dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme	Rappel			
Compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale	Le territoire de Vireux-Molhain n'est pas compris à ce jour dans un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.).			
Dispositions supra-communales à respecter	Rappel			
<p>Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique</p> <p>Compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse</p>	<p>Ces servitudes grevant les propriétés privées et publiques figurent en annexes du dossier de P.L.U. (cf. sous-dossier " Annexes " du Plan Local d'Urbanisme). Parmi ces servitudes, la révision générale du P.L.U. tient compte entre autres de la zone inondable du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations, du passage des lignes électriques à Haute Tension, de la réserve naturelle de Vireux-Molhain,...</p> <p>Le SDAGE, adopté le 2 juillet 1996, dégage 10 orientations fondamentales, que le PLU révisé tient compte. Il s'agit entre autres de la prise en compte de la protection des eaux souterraines (captage AEP), de la réduction des dommages liés aux inondations avec l'intégration totale du P.P.R.i. etc.</p>			<p>Le Plan Local d'Urbanisme de Vireux-Molhain est compatible avec les normes supra-communales existantes à ce jour.</p>

3.2. Caractère de la zone et modifications des limites apportées suite à la révision du P.L.U.

Avant-propos :

Le règlement du P.L.U. délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

La délimitation de ces zones résultent des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement définies par la commune de Vireux-Molhain dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. Pièce n°2 du dossier de P.L.U.).

3.2.1. ZONES URBAINES (Zones U)

Définition :

(Cf. article R.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Les zones urbaines, dites "**zones U**" comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La typologie du bâti et la vocation des terrains conduisent à distinguer sur le territoire de Vireux-Molhain **trois zones urbaines : UA, UB et UZ.**

(Cf. pièces n°4C1 et 4C2 du présent dossier)

3.2.1.1. ZONE UA

1. Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense du village **de Vireux et de Molhain**, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités (artisanales - commerciales...).

Le bâti est majoritairement construit en alignement le long des voies, de type traditionnel ou datant des reconstructions d'après-guerre.

Elle comprend **un secteur UAi**, correspondant à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.i.) approuvé le 28 octobre 1999.

A titre de comparaison et d'information, elle correspond à la zone UA du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. Modifications des limites apportées suite à la révision du P.L.U. :

Exceptées les modifications détaillées dans le tableau ci-après, les limites de la zone UA sont inchangées dans le cadre de la révision du P.L.U. :

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
Centres anciens de Vireux et de Molhain		
<p>Classement en zone urbaine UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du centre ancien de Molhain et de ses extensions urbaines périphériques plus ou moins récentes, - de la frange bâtie de la rue des Tilleuls. <p>Classement en zone urbaine spécifique UY de la voie ferrée et de ses abords.</p> <p>Classement en zone urbaine UA du centre de Vireux (Avenue Roger Posty / Rue du 18 juin 1940).</p> <p>Classement en zone agricole NCa (abris de jardins autorisés) de plusieurs parcelles au sud de la place de Jussière à Molhain, en lisière du bois de la Terne aux Framboises.</p>	<p><u>Extension de la zone UA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - au détriment de la zone urbaine UY, afin d'englober une partie de la voie ferrée et de ses abords, - au détriment de la zone urbaine UB, afin d'englober le centre ancien de Molhain et la rue des Tilleuls. - au détriment de la zone agricole NCa, afin d'englober deux parcelles en frange des constructions riveraines de la place de la Jussière, la première bénéficiant déjà d'un accès sur le chemin existant, et la seconde étant rattachée à une propriété bâtie. <p><u>Extension des limites du secteur UAi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - afin d'identifier l'ensemble des parcelles concernées par les inondations de la Meuse et d'une partie du Viroin. 	<p>Prise en compte des souhaits formulés par la S.N.C.F. de ne plus instaurer au P.L.U. de zone réservée à l'activité ferroviaire.</p> <p>Délimitation plus cohérente de la zone urbaine la plus ancienne du territoire (UA) située à Vireux, mais aussi et surtout à Molhain.</p> <p><u>Normes supra-communales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mise en compatibilité du P.L.U. avec les limites de la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations de la Meuse. <p><u>Orientations du P.A.D.D. :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine naturel et bâti existant. - Identifier les contraintes environnementales et prendre en compte les risques naturels et les nuisances.

3.2.1.2. ZONE UB

1. Caractère de la zone :

Elle correspond aux extensions urbaines périphériques des centres de Vireux et de Molhain, plus ou moins denses et récentes, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités.

A titre de comparaison et d'information, elle correspond aux zones UB et UC en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), la zone UC ayant été supprimée au profit de la zone UB.

2. Modifications des limites apportées suite à la révision du P.L.U. :

Exceptées les modifications détaillées dans le tableau ci-après, les limites de la zone **UB** sont inchangées dans le cadre de la révision du P.L.U. :

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
1. Centre de Vireux et extensions urbaines périphériques		
<p><i>Quartier de la Montagne des Vignes</i> : Délimitation du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (arrêté préfectoral du 26 septembre 1984).</p> <p>Classement en zone urbaine UC de parcelles bâties bordant les rues de Nastiry et de Béchu (au Sud du centre de Vireux).</p>	<p><u>Extension de la zone UB :</u></p> <p>- afin de prendre en compte les terrains aujourd'hui bâtis de la Zone d'Aménagement Concerté de la Montagne des Vignes (Z.A.C.),</p> <p>- et d'englober les terrains classés en zone UC supprimée dans le cadre de la révision générale du P.L.U.</p>	<p>Prise en compte de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, prévoyant désormais l'intégration de la Z.A.C. dans les Plans Locaux d'Urbanisme.</p> <p>Volonté communale de simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U.</p>
2. Avenue Roger Posty au lieu-dit "Sous la Route"		
<p><i>Classement en zone urbaine UBc</i> de terrains bordant la partie Est de l'avenue Roger Posty, où sont autorisées les implantations en retrait de la voie publique.</p> <p><i>Classement en secteur UBa</i> de quelques parcelles bordant la Meuse réservées aux terrains de camping et de caravanage (accès par la rue des Harpettes), et situées en zone inondable (identification par un indice "i").</p>	<p>Extension du secteur inondable UB_i, en bord de Meuse.</p> <p>Suppression du secteur UB_c et reclassement des terrains concernés en zone urbaine UB, pour majeure partie en zone inondable (UB_i).</p> <p>Suppression du secteur UB_a mais maintien des terrains concernés en secteur inondable UB_i.</p>	<p><u>Normes supra-communales :</u></p> <p>- Mise en compatibilité du P.L.U. avec les limites de la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations de la Meuse.</p> <hr/> <p>Volonté communale de simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U.</p> <p>Abandon du projet d'implantation du camping rue des Hayettes, ne justifiant plus le maintien du secteur UB_a.</p>

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
3. Identification d'un couloir de passage ultérieur d'une ligne électrique		
<p>Classement en secteurs urbains UBe et UCe de terrains concernés par le passage ultérieur d'une ligne électrique 63 Kv (instauration de quelques règles spécifiques, notamment en terme de hauteur des constructions autorisées).</p>	<p>Suppression des secteurs UBe et UCe et reclassement des terrains concernés en zone UB.</p> <p>Réduction partielle des limites des espaces boisés classés instaurés sur la forêt communale de Vireux-Molhain et au mont Vireux.</p>	<p>Volonté communale de simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U.</p> <p><u>Normes supra-communales :</u></p> <p>Ligne électrique aujourd'hui réalisée (Chooz-Vireux / 63 Kv) et grevée de la servitude d'utilité publique I4, qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Respect des dispositions du Porter à connaissance de l'Etat qui exclue les espaces boisés classés dans un couloir de 35 mètres pour cette ligne (2 x 17,5 m).</p>
4. R.D. 47 en direction de la Belgique - Quartier du Maroc		
<p>R.D. 47 :</p> <p>Classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone urbaine UC de terrains pour l'essentiel bâtis et à vocation d'habitat. - en zone urbaine UZ d'un garage aujourd'hui fermé et de ses abords, - en zone agricole NC et en zone naturelle ND de l'enclave non bâtie entre le garage et les habitations précitées. <p>Quartier du Maroc :</p> <p>Classement en zone naturelle ND d'une parcelle jouxtant le territoire belge, et située dans le prolongement d'habitations existantes.</p>	<p>Suppression des principes de classements adoptés en zone UC, UZ, et agricole et reclassement en zone mixte UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> . des habitations existantes, de l'ancien garage et ses annexes, . d'une bande de terrains de part et d'autre de la R.D.47, afin de permettre l'accueil de quelques nouvelles constructions au coup par coup. <p>Extension limitée de la zone urbaine UB au détriment de la zone naturelle, afin d'intégrer une parcelle.</p>	<p>Volonté des élus de simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U.</p> <p>Libérer des terrains à bâtir dans le prolongement d'habitations existantes et combler des "dents creuses". <i>Il est à noter que les terrains dégagés en bordure de la R.D.47 sont situés à plus de 100 mètres de la station d'épuration.</i></p> <p>Volonté de ne pas développer excessivement le quartier du Maroc, en raison de la présence immédiate de la réserve naturelle et de la situation géographique très à l'écart de Molhain (stopper tout mitage de l'urbanisation).</p>

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTEES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
4. Centre de Molhain et extensions urbaines périphériques		
<p>Classement en zone urbaine UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>du centre ancien de Molhain et de ses extensions urbaines</i> périphériques plus ou moins récentes. <p>Classement en zone agricole NCa de terrains bordant la Zone d'Activités Sud au lieu-dit Saint-Roch, à proximité du cimetière de la rue de la Chapelle. (Secteur agricole dans lequel les abris de jardins sont autorisés).</p> <p>Classement en zone d'urbanisation future à court terme (1NA) de terrains sis à l'arrière de la frange bâtie de la rue de Nastiry.</p>	<p><u>Réduction de la zone UB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - au profit de la zone urbaine UA, afin d'englober le centre ancien de Molhain (de part et d'autre de l'axe structurant desservant le village : rue Gambetta / rue de la Jussière). <p><u>Extension limitée de la zone UB au détriment du secteur agricole (NCa) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - afin de dégager quelques terrains constructibles en bordure du chemin du Herdal. <p>Suppression du secteur NCa et reclassement en zone naturelle du reste des terrains concernés.</p> <p><u>Ajustements des limites entre la zone UB et la zone à urbaniser "Nastiry" :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en incluant en zone UB les acquisitions foncières de superficie limitée, effectuées depuis ces dernières années par les propriétaires riverains de la rue de Nastiry, - et en incluant en zone 1AU des parties limitées de terrains incluses sans raisons apparentes à la zone UB. 	<p>Délimitation plus cohérente de la zone urbaine la plus ancienne du territoire (UA) située à Vireux, mais aussi et surtout à Molhain.</p> <p>Prendre en compte les constructions existantes à usage d'habitation et leur appliquer des règles plus adaptées à ce type d'occupation et d'utilisation du sol (présence des réseaux).</p> <p>Dégager quelques terrains à bâtir potentiels le long du chemin du Herdal, au cœur d'une zone bâtie existante.</p> <p>Il s'agit d'affiner les limites définies avant révision du P..L.U. dans ce secteur communal à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none"> . en vue d'uniformiser les règles du P.L.U. applicables à la future zone, . et de prendre en compte les aspects fonciers actuels.

3.2.1.3. ZONE UZ

1. Caractère de la zone :

Elle correspond aux terrains destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, touristiques et de services. Elle englobe les terrains des Zones d'Activités dites Sud et Nord, et des activités implantées le long de la R.D. 47 en direction de la Belgique.

A titre de comparaison et d'information, elle correspond à la zone UZ en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

2. Modifications des limites apportées suite à la révision du P.L.U. :

Exceptées les modifications détaillées dans le tableau ci-après, les limites de la zone **UZ** sont inchangées dans le cadre de la révision du P.L.U. .

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
1. Identification d'un couloir de passage ultérieur d'une ligne électrique		
<p>Classement en secteur UZe de terrains concernés par le passage ultérieur d'une ligne électrique 63 Kv. (Zone d'Activités Nord - Hierges / Vireux-Molhain)</p>	<p>Suppression du secteur UZe et reclassement des terrains concernés en zone UZ.</p>	<p>Volonté communale de simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U. <u>Normes supra-communales :</u> Ligne électrique aujourd'hui réalisée (Chooz-Vireux / 63 Kv) et grevée de la servitude d'utilité publique I4, qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.</p>
2. Zone d'Activités Sud - Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse		
<p>Délimitation du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1983).</p>	<p>Reclassement en zone à vocation d'activités UZ des terrains concernés et pour certains bâtis.</p>	<p>Prise en compte de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, prévoyant désormais l'intégration de la Z.A.C. dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Prise en compte des aménagements réalisés depuis ces dernières années (voirie, réseaux,...) ne justifiant plus le classement en zone à urbaniser.</p>
3. Zone d'Activités Nord - Hierges / Vireux-Molhain		
<p>Classement en secteur UZc de terrains formant l'actuel camping, accessible depuis la rue Charmont.</p> <p>Classement de la Z.A. Nord en zone urbaine UZ à vocation d'activités.</p>	<p>Reclassement en secteur UZa des mêmes terrains, dans</p> <p>Création d'un secteur UZi, englobant les terrains inondables aux abords d'une partie du Viroin (zone bleue du P.P.R.i.).</p>	<p>Camping municipal aujourd'hui fermé, mais volonté communale de maintenir des possibilités d'implantation de construction(s) à usage de loisirs sur ce site déjà aménagé (P.A.D.D.). Le maintien parallèle du classement en zone UZ permettra aussi de répondre éventuellement à des demandes d'implantation ou de délocalisation.</p> <p><u>Normes supra-communales :</u> - Mise en compatibilité du P.L.U. avec les limites de la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations de la Meuse. Les élus souhaitent maintenir la vocation d'activités (UZ) des terrains inondables même non construits, en raison de leur localisation stratégique au cœur de la Z.A. Etant proches d'activités existantes, ces dernières pourraient avoir à l'avenir de nouveaux besoins de surface. Leur occupation future sera gérée par le P.P.R.i.</p>

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
4. Bandes de terrains jouxtant la voie ferrée Givet / Charleville-Mézières		
<p>Classement en zone urbaine UY d'une bande de terrains de part et d'autre de la voie ferrée (zone spécifique à l'activité ferroviaire).</p> <p>Classement en zone urbaine UC d'une bande de terrains en bordure Est de l'avenue Roger Posty (parralèlement à la voie ferrée).</p>	<p>Suppression de la zone UY au profit principalement de la zone à vocation d'activités UZ, puis de la zone urbaine UA et de la zone naturelle N.</p> <p>Suppression de la zone UC au profit de la zone à vocation d'activités UZ.</p>	<p>Prise en compte des souhaits formulés par la S.N.C.F. de ne plus instaurer au P.L.U. de zone réservée à l'activité ferroviaire.</p> <p><u>Orientation du P.A.D.D. :</u> - Favoriser le maintien des activités existantes et le développement économique, touristique et culturel. (ex : Intermarché déjà implanté le long de l'avenue Posty).</p>
5. Activités bordant la R.D. 47 vers la Belgique (au nord du Viroin lieu-dit "Vieux-Pont")		
<p>Classement en zone UZ de terrains de part et d'autre de la route départementale.</p>	<p>Au nord de la R.D.47, suppression de la zone UZ au profit de la zone urbaine (UB) créée, Au sud de la voie, réduction limitée de la zone UZ au profit de la même zone UB.</p>	<p>Libérer des terrains à bâtir dans le prolongement d'habitations existantes et combler des "dents creuses". <i>Il est à noter que ces terrains sont situés à plus de 100 mètres de la station d'épuration. Le maintien d'une zone tampon entre les zones d'habitat et d'activités est par ailleurs précisé dans les orientations d'aménagement du P.L.U.</i></p> <p>Prendre en compte les constructions existantes à usage d'habitation et la fermeture du garage, afin de leur appliquer une réglementation mixte de zone UB, mieux adaptées à ce type d'occupation et d'utilisation du sol.</p>

3.2.2. ZONES A URBANISER (Zones AU)

3.2.2.1. Caractère des zones AU :

(Cf. article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme)

Les zones à urbaniser (AU) comprennent les terrains à caractère naturel de Vireux-Molhain, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones délimitées par les documents graphiques du règlement (4C1 et 4C2) **sont ouvertes pour la plupart immédiatement à l'urbanisation (1AU)**. Seule une zone nouvellement créée par le P.L.U. révisé reste fermée à l'urbanisation (2AU - hameau de Molhain).

Au final, le P.L.U. révisé de Vireux-Molhain prévoit des terrains à urbaniser :

- **Au Sud-Ouest du centre de Vireux :**
 - zone 1AU " Montagne des Vignes ", vouée à l'extension du quartier d'habitat de la Montagne des Vignes,
 - zone 1AU rue de Nastiry, à proximité du quartier d'habitat de la Montagne des Vignes.
- **Au Sud du centre de Molhain :**
 - zones 1AUa au lieu-dit "Bosquet" et 2AU "Devant le Molin", accessibles depuis la place de la Jussière.

3.2.2.2. Modifications les limites apportées suite à la révision du P.L.U. :

Exceptées les modifications détaillées dans le tableau ci-après, la révision du P.L.U. conserve les limites des zones à urbaniser du territoire.

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
1. Création de nouvelles zones à urbaniser au nord du territoire : Secteur de Molhain		
<p><u>Secteur de Molhain :</u></p> <p>Chemin accessible depuis la place de la Jussière : Lieux-dits "Bosquet" et "Devant le Molin" Classement en zone urbaine UB et en zone agricole NCa de terrains bordant le ruisseau du Deluve et le chemin précité. (Secteur agricole dans lequel les abris de jardins sont autorisés)</p>	<p>Suppression du secteur NCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au profit pour partie de la zone à urbaniser (1AUa et 2AU), - et pour l'essentiel au profit de la zone naturelle (N). <p>Classement en zone urbaine UB de l'habitation existante.</p> <p>Réduction de la zone urbaine UB au profit de la zone à urbaniser 2AU</p>	<p><u>Orientation du P.A.D.D. :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stopper le déclin démographique et favoriser l'augmentation de la population (développement non excessif des constructions sur le hameau de Molhain). <p>Volonté communale de développer l'habitat dans ce secteur bénéficiant d'un point de vue intéressant sur le hameau. Chemin existant à réaménager desservant actuellement une habitation.</p> <p>Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation au coup par coup le long du chemin existant en adoptant un phasage des zones (1AU/2AU).</p>

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES SUITE A LA REVISION DU P.L.U.
2. Quartier de la Montagne des Vignes au Sud-Ouest du centre de Vireux		
<p>Classement en zone d'urbanisation future à court et long terme (1NA - 2NA) de terrains jouxtant le quartier d'habitat de la Montagne des Vignes et rue de Nastiry.</p>	<p>Suppression des zones à urbaniser différée (2NA) et reclassement de l'ensemble des terrains en zone à urbaniser à court terme (1AU).</p> <p>Maintien de la zone à urbaniser à court terme au sud du quartier de la Montagne des Vignes.</p> <p>Reclassement en zone à urbaniser à court terme (1AU) de la zone d'urbanisation à long terme en limites Est du quartier et de la frange bâtie rue de Nastiry. Ajustement partiel de ses limites au profit de la zone urbaine UB.</p> <p>Réduction partielle de la zone à urbaniser au profit de la zone UB, englobant le parking de la Maison pour Tous et ses abords.</p>	<p><u>Orientation du P.A.D.D. :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stopper le déclin démographique et favoriser l'augmentation de la population (Privilégier la densification de l'urbanisation et non son élongation). <p>Maîtrise communale de la quasi totalité des terrains.</p> <p>Extension du quartier de la Montagne des Vignes déjà prévue dans le Plan d'Aménagement initial du quartier (Z.A.C.).</p> <p>Projet de lotissement communal à vocation d'habitat en cours d'étude à l'arrière des franges bâties de la rue de Nastiry. Prise en compte des acquisitions foncières privées par les riverains de la rue de Nastiry.</p>

3.2.3. ZONES AGRICOLES (Zones A)

3.2.3.1. Caractère des zones A :

(Cf. article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme)

Les zones agricoles, dites "**zones A**" comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A titre de comparaison et d'information, elle correspond à la zone NC en vigueur dans le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

3.2.3.2. Modifications les limites apportées suite à la révision du PLU :

La révision du P.L.U. conduit à **supprimer les secteurs suivants** définis au Plan d'Occupation des Sols :

- **NCa**, où les abris de jardins sont autorisés. Les terrains concernés sont situés au Sud du centre de Molhain et en frange de la Zone d'Activités Sud. **Ils sont reclassés :**
 - **pour l'essentiel en zone naturelle (N)**, les élus souhaitant protéger les abords du ruisseau du Deluve et maintenir **un espace tampon inconstructible** entre la Zone d'Activités Sud et la zone d'habitat le long des rues du Béchu et de la Chapelle,

- **pour partie en zone à urbaniser (1AUa ou 2AU)**, pour des terrains bordant le chemin accessible depuis la place de la Jussière, et qui dessert déjà une habitation (lieux-dits "Bosquet" et "Devant le Molin").
- **pour petite partie en zone urbaine (UB)**, afin d'englober des terrains non bâtis bordant le chemin du Herdal, et l'habitation existante aux lieux-dits précités.
- **Secteur NCae supprimé**, englobant des terrains concernés par le passage ultérieur d'une ligne électrique haute tension. **Ils sont reclassés en zone naturelle (N)**. La ligne électrique est aujourd'hui réalisée (Chooz-Vireux / 63 Kv) et grevée de la servitude d'utilité publique I4, qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme. La municipalité souhaite par ailleurs simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U. révisé.

Cette révision du P.L.U. conduit également :

- **au déclassement de terres agricoles :**
 - * **au profit de la zone urbaine UB ou de la zone naturelle et forestière** pour des terrains bordant la R.D. 47 en direction de la Belgique,
 - * **et au profit de la zone N uniquement** pour des terrains situés en bordure du chemin de Wasy (mise en concordance les plans de zonage à l'échelle 1/10000^{ème} et 1/2000^{ème}), et du ruisseau du Deluve (prise en compte d'une installation et ses abords dont la vocation agricole n'est plus démontrée au lieu-dit "Le Pont du Deluves").
- **et au reclassement en zone agricole :**
 - . De terres anciennement classées en zone naturelle réservée aux terrains de camping et de caravaning (NDa) au lieu-dit "Grande Becnée", face à la station d'épuration.

Dans tous les cas, la zone agricole cernant l'unique exploitation agricole classée du territoire est conservée (hameau de Molhain), de même que les terrains cernant une activité liée à l'asticot (grossiste) dans la vallée du Deluve.

3.2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (Zone N)

3.2.4.1. Caractère des zones N :

(Cf. article R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

Les zones naturelles et forestières, dites "**zones N**" comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

A titre de comparaison et d'information, elles correspondent à la zone ND en vigueur du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), avant la présente révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

3.2.4.2. Modifications les limites apportées suite à la révision du PLU :

Les modifications apportées par la révision du P.L.U. découlent pour l'essentiel des points suivants déjà exposés dans les paragraphes précédents :

- **reclassement en zone naturelle :**
 - . d'une partie des abords de la voie ferrée anciennement englobée dans une zone spécifique UY (supprimée dans le cadre de la révision du P.L.U. - cf. §. 3.2.1.3.),
 - . d'une parcelle classée en zone agricole en bordure du chemin de Wasy (n°21), afin de mettre en concordance les plans de zonage à l'échelle 1/10000^{ème} et 1/2000^{ème}.
- **déclassement *limité* de terrains à vocation naturelle** au profit de la zone urbaine UB créée en bordure de la R.D. 47 (cf. §. 3.2.2.2.) ou dont les limites ont été étendues en bordure du chemin du Herdal à Vireux (cf. §. 3.2.2.2.) et de la R.D. 47 au niveau du quartier du Maroc (cf. §. 3.2.1.2.).

Les trois secteurs suivants du Plan d'Occupation des Sols sont également supprimés :

- **secteur NDa**, réservé aux terrains de camping et de caravaning, l'un situé aux pieds du Mont-Vireux et aux abords du Deluve, et le second face à la station d'épuration au lieu-dit "Grande Becnée".
Ils sont reclassés en zone agricole (A). Les élus ne souhaitent plus permettre l'implantation éventuelle d'un camping dans ce secteur communal.
- **secteur NDb**, réservé à la fabrication de combustibles à partir de la filière bois (terrains à l'Ouest du hameau de Molhain en bordure du Viroin). Aujourd'hui cette activité n'est plus d'actualité. Les terrains restent malgré tout classés en zone naturelle (N).
- **secteur NDe**, concerné par le passage ultérieur d'une ligne électrique haute tension. Leur classement est également maintenu en zone naturelle (N). La ligne électrique est aujourd'hui réalisée (Chooz-Vireux / 63 Kv) et grevée de la servitude d'utilité publique I4, qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme. La municipalité souhaite par ailleurs simplifier autant que possible les documents graphiques et le règlement écrit du P.L.U. révisé.

A l'inverse, sont créés :

- **un secteur Ni** ("i" pour inondable), afin d'identifier les zones concernées par les inondations de la Meuse (Prise en compte du Plan de Prévention des Risques naturels approuvé le 28 octobre 1999),
- **un secteur Nr** ("r" pour réserve naturelle), englobant les terrains constituant la réserve naturelle de Vireux-Molhain à proximité du quartier du Maroc, soumis à une réglementation spécifique.

3.3. Motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

Avant-propos :

(Cf. article R.123-4 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 :

1. **Le règlement regroupe le document écrit** (cf. pièce 4A du dossier de P.L.U.) **et les documents graphiques** / plans de zonage (cf. pièces 4B, 4C1 et 4C2 du dossier de P.L.U.).
2. Le document écrit **comprend désormais 14 articles**, au lieu de 15 dans le cadre de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). L'article 15 relatif au dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est supprimé, car contraire au principe de renouvellement urbain.
3. La destination principale des zones constructibles **n'est plus obligatoire**, l'objectif poursuivi étant de favoriser la diversité urbaine.
4. Les articles 1 et 2 sont désormais **inversés** dans le document écrit :
 - Article 1 : Occupation et utilisation de sol interdites
 - Article 2 : Occupation et utilisation soumises à conditions particulières

Le principe est que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, ou à défaut autorisé sous certaines conditions (article 2). Dans le cas de Vireux-Molhain, le règlement en vigueur avant la révision du P.L.U. se présentait déjà sous cette forme.

5. Seuls les articles 6 et 7 concernant les règles d'implantation sont **obligatoires** :
 - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
 - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
6. **Il n'est plus possible d'imposer une taille minimale de terrains constructibles**, exceptée en cas de contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou "lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone" (loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003).

D'une façon générale, cette révision du P.L.U. apporte des changements plus ou moins importants par rapport aux règles en vigueur sur le territoire communal, édictées par le Plan d'Occupation des Sols et par les règlements respectifs des Zones d'Aménagement Concerté (Montagne des Vignes et Z.A. Sud).

Les zones urbaines UC et UY ayant été supprimées dans le cadre de la révision du P..L.U., les règles correspondantes sont aussi modifiées.

3.3.1. OCCUPATION DU SOL (Articles 1 et 2 du règlement)

3.3.1.1. Zones urbaines (UA, UB et UZ) :

Zones à vocation " mixte " UA et UB :

Elles peuvent toujours accueillir des constructions à usage d'habitat, de services et d'activités, à l'exception toutefois des activités industrielles, des *nouvelles* constructions à usage agricole, des installations classées soumises à autorisation et des habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-31 du code de l'urbanisme.

Les terrains de camping et de caravanage restent interdits, hormis en zone UB. Le règlement révisé les autorise désormais, afin de permettre la réalisation éventuelle d'un nouveau camping communal en bord de Meuse, ce projet étant toutefois soumis également à la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations.

Concernant les constructions à usage de commerce, la surface de vente maximale autorisée est conservée à 1000 m².

La reconstruction des bâtiments après sinistre reste permise, uniquement dans la mesure où toutes dispositions nécessaires seraient mises en œuvre pour éviter l'aggravation des nuisances initiales pour le voisinage. Les changements de destination des constructions existantes sont également autorisés sous certaines conditions.

Les bâtiments agricoles existants éventuels (hormis désormais les bâtiments d'élevage) pourront toujours s'étendre mais de façon limitée, et sous certaines réserves précisées dans l'article 2 du règlement. Ces "restrictions" sont justifiées par la prise en compte de l'environnement bâti de ces bâtiments.

Une souplesse est apportée concernant les installations classées pour la protection de l'environnement. Elles sont autorisées, qu'elles soient soumises à déclaration ou à autorisation, mais sous réserve de respecter plusieurs conditions. Il s'agit de ne pas écarter l'implantation d'activités même classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec les zones d'habitat environnantes.

Zone à vocation d'activités UZ :

Elle reste réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle englobe les terrains des Zones d'Activités Sud et Nord de Vireux-Molhain, et ceux englobés dans l'emprise de l'ancien camping municipal à Molhain.

Seules les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone, y sont autorisées. Les bâtiments à usage agricole restent interdits, et y compris désormais les bâtiments d'élevage, dont l'installation en zone urbaine n'est pas souhaitable.

Les Habitations Légères de Loisirs restent aussi interdites, hormis dans l'emprise de l'ancien camping municipal de Molhain (secteur UZa), afin de conserver sur ces terrains déjà aménagés des possibilités d'installations de constructions à usage de loisirs.

Risque d'inondations suite aux crues de la Meuse :

Les zones UA et UB comprennent toujours des secteurs inondables identifiés par l'indice "i", et ce secteur est nouvellement créé pour la zone UZ. Leur règlement respectif fait désormais référence au Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations approuvé le 28 octobre 1999.

3.3.1.2. Zones à urbaniser (AU) :

A court terme (1AU) :

Les changements apportés par la révision générale sont peu nombreux. **La destination principale de cette zone est l'habitat.** La plupart des occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles font partie **d'une opération d'ensemble**, dont les caractéristiques minimales sont toutefois supprimées (minimum 10 logements sur une superficie de 1 hectare), car au final contraire au principe de mixité édicté par la loi S.R.U.

Les commerces, les bureaux, les services et les petites unités artisanales sont autorisées sous certaines conditions, notamment celle de faire partie d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat. Les interdictions implicites visent entre autres les activités agricoles et industrielles, afin de ne pas créer de nouvelles nuisances pour les zones d'habitat.

A long terme (2AU) :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise au préalable à une réadaptation du P.L.U., afin de la reclasser en zone 1AU. Le règlement du P.L.U. est donc strict. Il gère uniquement la prise en compte éventuelle de constructions existantes dès lors qu'elles ne sont pas précaires, et il autorise seulement :

- * les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, à l'exception des éoliennes,
- * les constructions à usage d'équipements publics, ou répondant à une mission de service public ou d'intérêt général,
- * l'implantation de canalisations de transport de gaz.

3.3.1.3. Zones agricoles (A) :

Cette zone comprend les terres agricoles de Vireux-Molhain, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle englobe aussi l'unique exploitation agricole locale située à Molhain. Seules sont autorisées dans la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et **à l'exploitation agricole** (loi S.R.U.).

Le règlement révisé ajoute des règles concernant les constructions existantes: extension limitée, annexes, reconstruction après sinistre, **sans changement de destination et nécessaires à l'exploitation agricole.**

Afin de préserver les habitations existantes et futures délimitées par le P.L.U., le règlement impose pour les installations classées agricoles un recul minimum de 100 m de toute habitation non agricole, située en zones urbaines (UA, UB, et UZ) à urbaniser (AU),

3.3.1.4. Zones naturelles et forestières (N) :

Cette zone N comprend enfin les terrains de Vireux-Molhain, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les possibilités de construction sont de ce fait très limitées, et le règlement gère principalement pour l'essentiel l'existant (ex : extension limitée autorisée...). **Un secteur inondable identifié par l'indice "i" a été créé**, et le règlement fait référence au Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations approuvé le 28 octobre 1999. **Un secteur spécifique a été créé afin d'identifier la réserve naturelle (indice "r")**, et le règlement fait cette fois référence au décret correspondant (14 mars 1991), qui énonce les occupations et utilisations du sol interdites. Il en est de même de l'arrêté préfectoral concernant les terrains naturels englobés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable.

3.3.2. ACCES / VOIRIE - DESSERTE PAR LES RESEAUX (Articles 3 et 4 du règlement)

Article 3 : Accès et voirie

Les règles générales de cet article sont maintenues dans toutes les zones du P.L.U. révisé.

Sont à l'inverse supprimées dans les zones concernées, les règles sur les caractéristiques des voies nouvelles dans un but de simplification du règlement. Les largeurs de plate-forme et de chaussée seront définies en phase opérationnelle, et la configuration de l'état existant sera davantage prise en compte.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les règles générales sont aussi maintenues dans toutes les zones du P.L.U. révisé, en apportant les modifications suivantes :

- Mise en conformité du chapitre assainissement par rapport à l'**arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003**, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- **Ajout d'un sous-chapitre "Electricité - téléphone - Télédistribution" en zone à urbaniser AU**, afin d'imposer l'enfouissement ou la dissimulation des nouveaux réseaux.
- **Ajout d'un sous-chapitre dans les zones concernées par les inondations de la Meuse et du Viroin** (UA, UB, UZ et N), afin de faire référence au Plan de Prévention des Risques approuvé le 28 octobre 1999. En effet, le règlement prescrit entre autres des dispositions en terme de réseaux.
- **Suppression** en zones urbaines UA et UB, et en zone à urbaniser AU, **de la règle imposant une "mini" station d'épuration** pour les habitations collectives et les lotissements de plus de cinq habitations. Cette obligation peut s'avérer au final pénalisante ou inappropriée techniquement. La récupération et le traitement des eaux domestiques sont dans tous les cas étudiés dans chaque projet.
- **Des règles spécifiques s'appliquent enfin dans l'emprise de la Zone Industrielle Sud** (périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté / Z.A.C.). Elles découlent de la prise en compte du règlement de la Z.A.C. désormais " intégré " dans le règlement du P.L.U. (cf. §. 3.4. ci-après).

3.3.3. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Article 5 du règlement)

Dans les zones urbaines (UA et UB) et les zones à urbaniser (AU), les règles sur les conditions et caractéristiques des terrains et lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation (superficie minimale,...) sont supprimées (respect des dispositions des lois S.R.U. et U.H.).

Il est rappelé dans toutes les zones que si un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si la nature du sol le permet, si sa superficie est suffisante, et si le dispositif adopté est conforme à la réglementation en vigueur.

En zone à urbaniser à court terme (1AU), il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives.

3.3.4. FORMES URBAINES (Article 6 à 10 du règlement)

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives

La révision générale du P.L.U. entraîne des modifications importantes de ces règles dans les zones urbaines UA et UB, et dans les zones à urbaniser (AU). Elles résultent :

- de la volonté du groupe de travail de simplifier autant que possible la réglementation du P.O.S.,
- de la prise en compte de divers problèmes soulevés au cours de l'instruction de permis de construire au cours de ces dernières années, notamment en raison des caractéristiques topographiques locales,
- et de la volonté de ne pas freiner des projets novateurs atypiques réalisés dans le cadre d'une démarche de Haute Qualité Environnementale et de développement durable.

Implantation par rapport aux voies publiques (article 6) :

En zones urbaines UA et UB, la règle de principe est l'implantation des constructions à l'*alignement* des voies. Les implantations en retrait de la voie ne sont autorisées que dans des cas très particuliers. Le P.L.U. révisé assouplit cette disposition de base en permettant aussi l'édification :

- **dans l'intervalle** constitué par le prolongement des façades des constructions voisines,
- **et en recul** par rapport à l'alignement des voies. Dans les centres anciens de Vireux et de Molhain (zone UA), ce recul est autorisé à **condition de matérialiser l'alignement par une clôture**, et en zones périphériques (UB), il est fixé à 5 m au moins de l'alignement des voies.

En zone urbaine UZ et en zone agricole (A), la règle de principe a été maintenue (recul minimum de 5 ou 10 m de l'alignement des voies). En zone UZ, le P.L.U. révisé autorise à présent l'implantation à l'alignement pour les extensions de bâtiments éventuels existants à usage d'activités, eux-mêmes implantés à l'alignement.

En zone à urbaniser (AU) et en zone naturelle et forestière (N), le recul minimum imposé est désormais généralisé à 5 m, quelque soit la largeur des voies et par rapport au domaine public. En zone N, le règlement impose désormais clairement un recul minimum de 75 m à compter de l'axe de l'ex. R.N. 51 dans les espaces non urbanisés (cf. §. 2.4. du présent rapport / protection des entrées de ville).

Pour chaque zone, des implantations différentes à ces règles de principe sont possibles définies. Il s'agit par exemple des projets de construction ou de réhabilitation, qui s'inscrivent dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

Implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) :

En zones urbaines UA et UB, les dispositions de principe sont maintenues (implantation en limite ou en recul). Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur, et en limite de parcelle, l'implantation en limite est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur en tout point n'excède pas 4 mètres. Le règlement maintient les règles spécifiques pour les parcelles d'une largeur *inférieure ou égale à 12 mètres* (mitoyenneté imposée pour les constructions à usage d'habitat, de commerce ou de bureaux) et pour les parcelles comprises *entre 12 et 16 mètres* (constructions obligatoirement édifiées à partir d'un mitoyen).

En zone urbaine UZ et en zone agricole (A), la règle de principe a été simplifiée car elle ne fait plus référence à la hauteur (relative) des bâtiments, et elle a été maintenue **en zone naturelle et forestière (N)**. Le recul minimum de 5 mètres à compter des limites séparatives est généralisé. Le règlement autorise selon les zones les implantations en limite dans des cas spécifiques (ex : pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 m,...).

En zone à urbaniser (AU) le recul minimum imposé est maintenu à 3 m, mais la référence complémentaire à la hauteur des bâtiments est supprimée. Il s'agit là encore d'apporter plus de souplesse à la réglementation en vigueur. Des implantations en limite restent possibles dans des cas spécifiques.

Pour chaque zone, des implantations différentes à ces règles de principe sont possibles définies. Il s'agit par exemple des projets de construction ou de réhabilitation, qui s'inscrivent dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

Articles 8 et 9 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Emprise au sol

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :

La règle en vigueur dans les zones urbaines, à urbaniser et agricoles est supprimée (implantation contiguë ou distance minimale de 4 ou 5 m selon les zones, avec respect des règles de hauteur fixées par le P.O.S.).

Il s'agit d'assouplir cet article, d'autant plus que son application peut s'avérer pénalisante ou impossible dans certaines parties du territoire communal (ex : zones denses notamment dans les centres anciens de Vireux et de Molhain). Il s'agit aussi de laisser plus de liberté au propriétaire.

Le respect des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées est toutefois rappelé dans tous les articles.

Emprise au sol (article 9) :

Le règlement révisé maintient l'absence de règles relatives à l'emprise au sol des bâtiments dans toutes les zones (article 9), à l'exception de la zone urbaine UZ, où elle ne devra pas excéder 50% du terrain. **Cette règle ne s'applique que dans la Zone Industrielle Sud** (périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté / Z.A.C.), suite à la prise en compte du règlement de la Z.A.C. désormais "intégré" dans le règlement du P.L.U. (cf. §. 3.4. ci-après).

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

La révision du P.L.U. entraîne **une simplification générale des règles de hauteur dans les zones urbaines, à urbaniser et agricoles.**

Les notions de hauteur relative et de hauteur absolue, trop complexes et peu accessibles pour le profane sont ainsi supprimées, pour ne définir qu'un plafond maximal au delà duquel la construction ne peut être édifiée.

Une hauteur maximale est fixée à trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée *dans les centres anciens (UA)* et à deux niveaux *dans les secteurs périphériques (zone UB dans le P.L.U. révisé)*. Il est toutefois précisé que dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur des constructions principales devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

En zones à urbaniser (AU), la hauteur est fixée à un niveau au-dessus du rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation individuelle et deux niveaux pour les immeubles collectifs.

En zone à vocation d'activités (UZ et A), il n'est pas fixé de règle de hauteur, hormis pour les seules habitations autorisées dans la zone, qui ne peuvent dépasser un niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

Les secteurs spécifiques du P.O.S. concernés par le passage ultérieur d'une ligne électrique ont été supprimés (**en zones urbaines, agricoles et naturelles**). Le règlement des zones intéressées rappellent néanmoins que les constructions éventuelles situées à proximité des lignes électriques "haute tension" devront se conformer à la réglementation en vigueur.

3.3.5. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS - STATIONNEMENT - ESPACES VERTS (Articles 11 à 13 du règlement)

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords

La révision du P.L.U. induit la suppression du permis de démolir généralisé aux zones urbaines UA et UB. Il s'agit d'assouplir cette disposition et de conserver ce permis de démolir uniquement sur quelques éléments bâtis remarquables liés à l'activité ferroviaire (maisons de garde-barrières et gare S.N.C.F.). Il demeure toutefois applicable dans le périmètre de protection de l'église de Molhain, classée Monument Historique.

Le règlement rappelle que les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Est interdite toute imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Concernant les toitures, un assouplissement est prévu en cas de projets de construction ou de réhabilitation, qui s'inscrivent dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) et de développement durable.

Concernant les matériaux des couvertures, le règlement des zones précise désormais les interdictions et non les autorisations. Toutefois, en vue de promouvoir davantage l'utilisation des énergies renouvelables, les panneaux solaires et les toitures végétalisées sont explicitement autorisés. Les tons schistes sont imposés dans les centres de Vireux et de Molhain (UA), à l'exception toutefois des éléments bâtis remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, qui pourront aussi être recouverts de tuile vieillie (maisons de garde-barrières et gare S.N.C.F.),

Sont par ailleurs préconisés dans **les zones urbaines et à urbaniser** :

- **une harmonisation avec les volumes voisins** y compris pour les extensions et les annexes,
- **une adaptation au terrain naturel en zone à urbaniser** avec interdiction des mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparents par rapport au sol naturel compte tenu du caractère souvent pentu des terrains,
- **une homogénéité des toitures** (matériaux, teinte, pente,...). Les toitures terrasses et mono pente sont autorisées sous conditions. **Les antennes paraboliques** sont réglementés (proportions, implantations...),
- les conditions de création de nouvelles ouvertures avec des interdictions strictes: volets roulants à caisson proéminent, couleurs discordantes avec l'environnement.

Les clôtures sont autorisées en zone inondable, à condition qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux (en zones UA, UB, UZ et N).

En zone à vocation d'activités UZ, il est précisé que les éclairages des enseignes seront indirects (exemple: spots "perroquet"), évitant ainsi les caissons lumineux ou devanture du même type.

Des **règles spécifiques sont introduites pour la Zone Industrielle Sud** (périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté / Z.A.C.), suite à la prise en compte du règlement de la Z.A.C. désormais "intégré" dans le règlement du P.L.U. (cf. §. 3.4. ci-après).

Les règles édictées dans la zone agricole A sont par ailleurs complétées, afin de promouvoir une meilleure insertion des constructions dans le paysage (ex : ajout d'un sous-chapitre relatif à l'extension des constructions et aux garages et annexes).

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Dans les zones urbaines (sauf UZ) et les zones à urbaniser, les règles en matière de stationnement sont simplifiées :

- Seules les règles concernant les constructions à usage d'habitation sont imposées,
- Pour les autres constructions, il est désormais précisé que le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire, compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Des dispositions sont toujours prévues en cas d'impossibilités de pouvoir réaliser le nombre de places imposées selon les cas. Dans les zones UA et UB, le P.L.U. révisé porte à 500 m (au lieu de 200 m) la distance entre la construction principale projetée et le terrain sur lequel les places de stationnement manquantes peuvent être réalisées. Il s'agit d'augmenter cette distance jugée insuffisante dans des espaces urbains plus ou moins denses.

En zone à vocation d'activités UZ, la réglementation est aussi assouplie. Ne sont imposées que les règles de principes suivantes :

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques,
- et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Cette règle simplifiée édictée par le P.O.S. avant révision pour **les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N)** est d'ailleurs maintenue.

Article 13 : Espaces libres et plantations

D'une façon générale, le P.L.U. révisé engendre peu de changements dans l'article 13 de toutes les zones. **En zones urbaines (UA et UB) et en zones à urbaniser (AU)**, les dispositions concernant le traitement paysager des parkings sont revues afin d'offrir une alternative raisonnable entre un aménagement végétal sur une superficie minimale ou la mise en place de plantations.

En zone à vocation d'activités UZ, il est ajouté que les dépôts de ferrailles, combustibles, matériaux ou déchets peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

La référence au Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondations est rappelée dans les zones concernées par les inondations de la Meuse (UA, UB, UZ et N). En effet, le règlement prescrit entre autres des dispositions sur les plantations dans la zone de grand écoulement.

L'absence de règles en zone agricole (A) est maintenue, de même que l'unique référence à la protection des espaces boisés classés en zones naturelles et forestières (N).

3.3.6. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Par souci de simplification :

- cet article n'est plus réglementé en zones urbaines UA et UB et en zones à urbaniser AU,
- et l'absence de règle est maintenue en zone UZ, A et N.

Concernant plus particulièrement les zones à urbaniser, ce C.O.S. sera déterminé au cas par cas dans le cadre des études préalables à leur aménagement et en fonction des projets présentés.

3.3.7. EMBLEMES RESERVES

3.3.7.1. Dispositions générales :

(cf. articles L.123-1 8^oalinéa et R.123-11 du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme peut instaurer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Ces emplacements réservés assurent la programmation d'une utilisation rationnelle des futurs équipements publics.

Ils sont soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet général, et permet d'assurer à leur bénéficiaire l'inconstructibilité à titre privé des terrains concernés. En contrepartie, le propriétaire des terrains peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer.

3.3.7.2. Limitations administratives à l'utilisation du sol :

La révision générale du P.L.U. entraîne la suppression de l'ensemble des emplacements réservés (E.R.) en vigueur instaurés au bénéfice de la commune par le Plan d'Occupation des Sols, à savoir :

- E.R. n°4 (Rue de l'Egalité - élargissement à 12 m),
- E.R. n°5 (Rue de la Strée - élargissement à 10 m),
- E.R. n°6 (Rue de Derrière les Roches, actuelle rue du 18 juin 1940 - élargissement à 12 m),
- E.R. n°7 (Accès à la rue du Gué et au chemin du Deluve depuis la rue Thiers - élargissement à 12 m / Hameau de Molhain),
- E.R. n°8 (Entrée de la place de la Collégiale à Molhain : rue Thiers - élargissement à 12 m),
- E.R. n°9 (Chemin de Molhain au Maroc et Najauge le long du Viroin - élargissement à 9 m).

Cette suppression résulte de la réalisation effective des projets d'élargissement ou de leur abandon par la municipalité en exercice.

Les emplacements réservés n°1 (Extension du cimetière) et n°2 (Extension du terrain de camping) ont été supprimés dans le cadre de la procédure de modification du P.O.S. approuvée le 1^{er} septembre 1990. L'emplacement réservé n°3 n'existe pas.

Au final, et à la demande du Département des Ardennes, un emplacement réservé est créé à son bénéfice, pour permettre l'élargissement et l'aménagement de la R.D. 47 sur un tronçon situé à proximité du quartier du Maroc.

3.3.8. EOLIENNES

La municipalité ne souhaite pas interdire les éoliennes dans les zones du Plan Local d'Urbanisme (installation assimilée à un ouvrage ou installation technique nécessaire au fonctionnement du service public).

3.4. Prise en compte des Zones d'Aménagement Concerté existantes

Avant-propos :

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13.12.2000, les règles d'urbanisme applicables dans l'emprise d'une Zone d'Aménagement Concerté par le biais de son plan et règlement d'aménagement de zone (P.A.Z. et R.A.Z.) sont désormais intégrées dans un Plan Local d'Urbanisme.

Le périmètre d'une Z.A.C. figure désormais pour information en annexe du dossier de P.L.U. (article R.123-13 du code de l'urbanisme).

Le territoire de Vireux-Molhain est concerné par deux procédures de Z.A.C. situées au Sud du territoire :

- * **la Zone Industrielle Sud** (arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1983), gérée aujourd'hui par la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse,
- * **la Zone de la Montagne des Vignes** (arrêté préfectoral du 26 septembre 1984), réalisée à l'initiative de la Commune de Vireux-Molhain, à vocation principale d'habitat.

3.4.1. Z.A.C. DE LA ZONE INDUSTRIELLE SUD

Les terrains englobés dans cette Z.A.C. d'activités sont classés au P.L.U. révisé **en zone urbaine UZ**, dans laquelle des règles spécifiques édictées dans l'unique secteur de la Z.A.C. (*dit ZZ*) ont été intégrées. Après analyse, des similitudes ont été constatées entre les règles de la Z.A.C. et celles de la zone urbaine UZ du P.O.S. avant révision.

Le principe adopté a été d'appliquer les règles similaires de la zone UZ du P.L.U. révisé dans l'emprise de la Z.A.C. et de ne conserver au P.L.U. que les règles atypiques et encore d'actualité en fonction des travaux déjà réalisés dans la zone. Il en résulte donc un assouplissement des articles suivants (*cf. §.3.3. précédent*) :

- * **article ZZ3** : accès et voirie
- * **article ZZ6** : implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
- * **article ZZ7** : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- * **article ZZ8** : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique,
- * **article ZZ10** : hauteur des constructions
- * **article ZZ12** : obligation de réaliser des places de stationnement

Les règles des autres articles sont inchangées car identiques ou conformes à celles du P.L.U. révisé.

Enfin, des recommandations architecturales complémentaires figurant dans le dossier de Z.A.C. ont été intégrées dans les orientations d'aménagement de Vireux-Molhain.

3.4.2. Z.A.C. DE LA MONTAGNE DES VIGNES

Les terrains englobés dans cette Z.A.C. à vocation principale d'habitat sont classés au P.L.U. révisé **en zone urbaine UB**. Seule une parcelle à bâtir n'a pas été cédée à ce jour, et les deux emprises réservées aux constructions à usage d'équipements publics sont vierges (*cf. orientations d'aménagement / pièce n°3 du dossier*).

Compte tenu de ce qui précède, le principe adopté cette fois a été de ne pas reprendre les règles édictées dans les trois secteurs définis par le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. aujourd'hui urbanisés en totalité ou en quasi totalité :

- * *secteur ZA* : à caractère résidentiel, de type collectif ou intermédiaire (programme d'habitat les plus denses),
- * *secteur ZB* : ensemble d'habitations individuelles de densité moyenne (constructions "en bande" ou "jumelées"),
- * *secteur ZC* : ensemble d'habitations individuelles de densité faible à caractère pavillonnaire (constructions du type "individuel isolé" ou "jumelé" sur un ou deux côtés).

Les terrains compris dans la Z.A.C. seront désormais soumis aux règles révisées de la zone urbaine UB (*cf. §. 3.3. précédent*).

4^{ème} PARTIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTÉES POUR SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

4.1. Incidences des orientations du plan sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme de Vireux-Molhain a été élaboré avec le souci d'être compatible avec les normes supra-communales existantes, et de respecter les principes édictés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 3.1.) :

1. Principe d'équilibre (protection des espaces naturels et des paysages),
2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale (équilibre emploi / habitat),
3. Principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace).

4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

A/ Partie urbanisée existante :

D'une façon générale, le Plan Local d'Urbanisme maintient l'enveloppe urbaine de Vireux et de Molhain définie avant la procédure de révision, en y ajoutant désormais les différentes extensions ou aménagements réalisés à ce jour.

Les zones urbaines UC et UY ont été supprimées en vue de simplifier davantage la réglementation du document d'urbanisme (zonage et règlement écrit). Cette suppression ne s'effectue toutefois pas au profit des zones naturelles, agricoles ou à urbaniser, et leurs superficies restent comptabilisées en zones urbaines. Pour mémoire, les terrains anciennement englobés dans la zone UC sont reclassés en zone urbaine UB et UZ, et ceux de la zone ferroviaire UY en zones UA et UZ.

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ZONE UA du P.L.U. (Ancienne zone UA du P.O.S.)	8 ha 00 a	18 ha 07 a	+ 10 ha 07 a
ZONE UB du P.L.U. (Ancienne zone UB du P.O.S.)	28 ha 50 a	64 ha 30 a	+ 35 ha 80 a
ZONE UC du P.L.U. avant révision générale	21 ha 50 a	-	- 21 ha 50 a
ZONE UY du P.L.U. avant révision générale	12 ha 00 a	-	- 12 ha 00 a
ZONE UZ du P.L.U. (Ancienne zone UZ du P.O.S.)	34 ha 50 a	67 ha 39 a	+ 32 ha 89 a
TOTAL	104 ha 50 a	149 ha 76 a	+ 45 ha 26 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. en vigueur avant révision

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

Zone UA :

Rappel : Partie urbanisée la plus ancienne et la plus dense de la commune.

L'augmentation constatée de sa superficie résulte comme indiqué précédemment de la suppression de la zone ferroviaire UY, mais aussi et surtout du reclassement à son profit du cœur historique du hameau de Molhain, et de la rue des Tilleuls.

En effet, le centre ancien de Molhain mérite plus justement d'être identifié au même titre que celui de Vireux en zone urbaine UA (et non en UB).

Zone UB :

Rappel : Extensions urbaines plus ou moins récentes et périphériques des centres de Vireux et de Molhain.

La zone UB est concernée à la fois par des déclassements et reclassements de terrains. **Au final, l'évolution positive importante de la zone UB** s'explique avant tout par :

- la suppression de la zone UC,
- l'intégration de la zone d'habitat de la Montagne des Vignes aujourd'hui urbanisée, et concernée par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté dite "Z.A.C." (arrêté préfectoral du 26 septembre 1984).

Depuis l'entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) et Urbanisme et Habitat (U.H.), **les Z.A.C. sont intégrées au document d'urbanisme.**

Zone UZ :

Rappel : Terrains destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et touristiques, y compris les installations à nuisances.

Il en est de même pour la hausse finale sensible de la zone UZ à vocation d'activités, qui intervient pour l'essentiel de la même façon :

- prise en compte des terrains pour la plupart urbanisés de la Zone Industrielle Sud, également aménagés par le biais d'une procédure de Z.A.C. (arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1983),
- suppression de la zone ferroviaire UY.

B/ Zones à urbaniser :

La révision du Plan Local d'Urbanisme conduit à **une réduction globale des zones à urbaniser**, non pas en raison de la suppression des zones d'urbanisation future définies par le Plan d'Occupation des Sols, mais suite à la "réintégration" en zones urbaines des Zones d'Aménagement Concerté aujourd'hui équipées et pour l'essentiel urbanisées (au total - 35 ha / cf. tableau page suivante).

La municipalité a souhaité maintenir les zones d'extension prévues au sud-ouest du centre de Vireux, dans la continuité du quartier de la Montagne des Vignes et sur les arrières de parcelles de la rue de Nastiry, non aménagées à ce jour. La maîtrise foncière est en quasi-totalité communale.

Un phasage d'urbanisation (court et long terme) est adopté à Molhain, afin d'autoriser progressivement les constructions eu égard aux travaux à réaliser pour les desservir le long du chemin existant.

ZONES A URBANISER (AU)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
Zones ouvertes à l'urbanisation :			
INA	4 ha 00 a	-	<i>Supprimée par la loi S.R.U.</i>
NAz	16 ha 00 a	-	
1AU	-	14 ha 50 a	
Zone d'Aménagement Concerté de la Montagne des Vignes (habitat) <i>(arrêté préfectoral du 26.09.1984)</i>	13 ha 00 a	- <i>(surface intégrée à la zone urbaine UB)</i>	- 13 ha 00 a
Zone d'Aménagement Concerté Industrielle Sud <i>(arrêté préfectoral du 01.12.1983)</i>	22 ha 00 a	- <i>(surface intégrée à la zone urbaine UZ)</i>	- 22 ha 00 a
TOTAL Zones ouvertes à l'urbanisation :	55 ha 00 a	14 ha 50 a	- 40 ha 50 a
Zones fermées à l'urbanisation :			
IINA	11 ha 00 a	-	<i>Supprimée par la loi S.R.U.</i>
2AU	-	1 ha 48 a	
TOTAL Zones fermées à l'urbanisation :	11 ha 00 a	1 ha 48 a	- 9 ha 52 a
TOTAL ZONES A URBANISER	66 ha 00 a	15 ha 98 a	- 50 ha 02 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. en vigueur avant révision

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

Une réflexion a été engagée sur de nouvelles possibilités d'extension de l'urbanisation, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable choisi par la municipalité (cf. pièce n°2 du dossier), et des autres paramètres suivants :

- *principe d'équilibre* (protection des espaces naturels et des paysages - préservation des espaces agricoles et forestiers),
- *principe de respect de l'environnement* (utilisation économe de l'espace - sauvegarde du patrimoine - prise en compte des risques),
- *dispositions du porter à connaissance de l'État* (cf. pièce jointe au dossier de P.L.U.),
- *servitudes d'utilité publiques* (zone inondable de la Meuse,...),
- *caractéristiques du paysage naturel local* conditionnant fortement les possibilités d'urbanisation (topographie abrupte et boisée, vallée de la Meuse et ses affluents,...).

4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

La révision du Plan Local d'Urbanisme conduit :

- à une diminution des surfaces à vocation agricole (A) au profit majoritairement des nouvelles zones à urbaniser,
- et à une augmentation des zones naturelles et forestières (N).

Zones agricoles (A) :

Le P.L.U. révisé veille à la pérennité de l'unique exploitation agricole recensée à ce jour, implantée aux abords du village de Molhain. Les terrains la bordant restent classés en zone agricole. Les déclassements opérés de terres à vocation agricole interviennent dans des secteurs au final peu propices à l'installation de nouvelles exploitations en raison de leur situation géographique en frange immédiate de zones urbaines et/ou de l'emprise foncière disponible relativement limitée (ex : R.D. 47 en direction de la Belgique).

A l'inverse, certains terrains sont propices au développement de l'urbanisation, d'où leur reclassement pour majeure partie en zones constructibles (zones urbaines ou à urbaniser).

ZONES AGRICOLES (A)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
NC	113 ha 50 a	-	<i>Supprimée par la loi S.R.U.</i>
A	-	107 ha 00 a	
TOTAL ZONES AGRICOLES	113 ha 50 a	107 ha 00 a	- 6 ha 50 a

Zones naturelles et forestières (N) :

La révision du P.L.U. n'entraîne pas de réels bouleversements concernant la protection des espaces naturels de la commune, déjà assurée par le Plan d'Occupation des Sols. Au final, leur superficie totale se voit même augmentée suite au déclassement au profit de la zone N de la plupart des terrains anciennement englobés dans un secteur agricole où les abris de jardins étaient autorisés (NCa).

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ND (y compris ses secteurs)	551 ha 50 a	-	<i>Supprimée par la loi S.R.U.</i>
N (y compris ses secteurs Ni et Nr)	-	556 ha 26 a	
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	551 ha 50 a	556 ha 26 a	+ 4 ha 76 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. en vigueur avant révision

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

4.2. Mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET URBAINS

(cf. partie précédente "Délimitation des zones du P.L.U.)

Le P.L.U. révisé assure la préservation de l'environnement par :

- **le classement en zones naturelles et forestières (N), des espaces naturels structurants de Vireux-Molhain** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique (Mont-Vireux, massif forestier omniprésent au Sud du territoire, vallée de la Meuse et du Deluve,...).
- **une identification à l'aide d'un indice "i"** (pour inondable) des terrains naturels et urbanisés inondés en cas de crues de la Meuse.
- **le maintien en zone naturelle (N)** des terrains englobés dans la réserve naturelle de Vireux-Molhain, **mais dont l'identification se voit renforcée** à l'aide d'un indice "r". Sa réglementation spécifique édictée par le décret n°91-279 du 14 mars 1991 est par ailleurs rappelée dans le règlement du P.L.U. révisé.
- **le classement en zones agricoles (A)** des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, dans la vallée du Viroin et du Deluve, aux abords de l'unique exploitation agricole installée à Molhain et d'une activité actuelle liée à l'asticot en bordure du Deluve.
- **le maintien et la définition de zones à urbaniser** dans la continuité de l'existant et venant pour l'essentiel densifier la zone urbaine actuelle à Vireux et à Molhain mais de superficie moindre.
- **la protection au titre des éléments remarquables de la gare S.N.C.F. et des maisons de garde-barrières** (f. §.4.2.3.).
- **le reclassement plus judicieux du centre de Molhain en zone urbaine centrale UA**, au même titre que celui de Vireux.

4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

(cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement**, prévue par le Code Forestier (hormis pour les exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

Ces espaces boisés classés sont situés par ailleurs en zones naturelles et forestières (N).

Le P.L.U. révisé maintient la quasi-totalité des espaces boisés classés définis par le Plan d'Occupation des Sols, instaurés sur le massif forestier, de part et d'autre de la vallée du Deluve (Mont-Vireux,...) et en limite Nord du territoire communal.

La révision générale du P.L.U. induit les seules modifications suivantes pour les espaces boisés classés:

AVANT REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan d'Occupation des Sols)	APRES REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (Contenu Plan Local d'Urbanisme)	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS OPEREES
1. R.D.47 - Réserve naturelle de Vireux-Molhain		
Espace boisé classé au nord de la R.D.47 à proximité du quartier du Maroc et en limite de territoire (Bois Thiry).	Réduction partielle de l'espace boisé classé afin d'exclure les terrains situés dans l'emprise de la réserve naturelle, désormais identifiée par un secteur particulier (Nr).	Réglementation de la réserve édictée par son décret de création (n°91-279 du 14 mars 1991) Protection au titre des espaces boisés classés pouvant empêcher la réalisation éventuelle de projets d'aménagement du site. Maintien de la protection de la réserve dans le P.L.U. révisé de par son classement en zone naturelle (N) et la référence de ses règles spécifiques.
2. Lieux-dits "Terne aux Framboises, Montagne des Vignes" et Mont-Vireux		
Espaces boisés classés situés dans le couloir des lignes électriques 63 Kv (Chooz-Vireux et Haybes-Vireux).	Réduction partielle des espaces boisés classés au minimum dans le couloir de protection de 30 m des lignes électriques (2 x 17,5 m).	Prise en compte des dispositions du Porter à connaissance de l'Etat.
3. Mise en concordance des plans à l'échelle 1/2000^{ème} et 1/10 000^{ème}		
Non concordance des plans à l'Est du territoire, en bordure du chemin de Wasy (lieu-dit "Sous les Stappes").	Mise en concordance de la limite des espaces boisés classés entre les deux plans, induisant par ailleurs une extension partielle des limites de la zone naturelle et forestière (N)	Rectification d'une erreur graphique.
4. Vallée du Deluve - Parcelle A 9 bordant les arrières de parcelles de la zone à urbaniser rue de Nastiry		
Parcelle concernée en totalité par le régime des espaces boisés classés.	Suppression de l'espace boisé classé sur la totalité de la parcelle. Le caractère boisé actuel de la parcelle reste signalé sur le document graphique par un quadrillage.	Prendre en compte les premières conclusions de l'étude préalable à l'aménagement réalisée en parallèle à la révision du P.L.U. sur une partie de la zone à urbaniser. Il s'agit d'autoriser l'installation d'ouvrage(s) technique(s) nécessaire(s) à la viabilisation de l'opération (ex : ouvrage de régulation des Eaux Pluviales).

SUPERFICIE AVANT REVISION	SUPERFICIE APRES REVISION (1)	EVOLUTION DES E.B.C. (1)
<i>non calculée</i>	486 ha 00 a	- 3 ha 00 a

(1) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

4.2.3. PROTECTION D'ELEMENTS REMARQUABLES

La révision générale du P.L.U. conduit à identifier **plusieurs maisons de garde-barrières** (rues Posty, Pasteur,...) et **la gare S.N.C.F.**, qui ne font pas l'objet de protections particulières au titre de législations spécifiques, telles que la loi de 1913 sur les monuments historiques (hors périmètre de protection de l'église de Molhain).

Ces éléments bâtis sont identifiés sur le document graphique du règlement du P.L.U. à l'aide d'un symbole (cf. plans n°4C1 et 4C2 du dossier), et ils sont désormais protégés au titre de **l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme**, issu de la loi du 8 janvier 1993, relative à la protection et à la mise en valeur des paysages.

Cette protection entraîne la délivrance préalable **d'un permis de démolir pour les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie** de ces éléments (*article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme*). Ces dispositions sont rappelées dans l'article 2 du règlement de chaque zone concernée.

L'article L.123-1 7° constitue un outil important de protection du patrimoine d'intérêt local et régional, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté dans le cadre d'un avis simple.

4.2.4. MESURES REGLEMENTAIRES

(cf. Règlement - Document écrit / Pièce n°4A du présent dossier et § 3.3. du présent rapport " Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation du sol ")

Au regard notamment des conclusions de l'analyse de l'état initial de l'environnement (cf. tableau de synthèse atouts / faiblesses du territoire), la commune a souhaité renforcer la préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain et naturel **par le biais de nouvelles prescriptions réglementaires**.

Les principaux articles du P.L.U. concernés sont en outre :

- ▶ **Article 3 : Voirie et réseaux**
- ▶ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et leurs abords**
- ▶ **Article 13 : Espaces libres et plantations**

4.3. Tableau récapitulatif des superficies des zones.

Avertissement : Depuis son approbation d'origine le 12.11.1985, le document d'urbanisme de Vireux-Molhain a fait l'objet de plusieurs procédures de modification approuvées respectivement les 24.02.1989, 27.07.1989 et 01.09.1990. Après vérification, il s'avère que les superficies de zones indiquées dans le rapport de présentation du P.O.S. de 1985 n'ont jamais été rectifiées en conséquence. Le tableau ci-dessous fait de ce fait référence aux surfaces de 1985.

ZONES URBAINES (U)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
UA	8 ha 00 a	12 ha 17 a	
UAi	<i>non calculée</i>	5 ha 90 a	
TOTAL Zone UA	8 ha 00 a	18 ha 07 a	+ 10 ha 07 a
UB	28 ha 50 a	53 ha 00 a	
UBai	<i>non calculée</i>	-	
UBc	<i>non calculée</i>	-	
UBe	<i>non calculée</i>	-	
UBi	<i>non calculée</i>	11 ha 30 a	
TOTAL Zone UB	28 ha 50 a	64 ha 30 a	+ 35 ha 80 a
UC	20 ha 50 a	-	
UCa	1 ha 00 a	-	
TOTAL Zone UC	21 ha 50 a	-	- 21 ha 50 a
UY	12 ha 00 a	-	
UYe	<i>non calculée</i>	-	
TOTAL Zone UY	12 ha 00 a	-	- 12 ha 00 a
UZ	34 ha 50 a	58 ha 04 a	
UZc	<i>non calculée</i>	-	
UZe	<i>non calculée</i>	-	
UZa	-	2 ha 65 a	
UZi	-	6 ha 70 a	
TOTAL Zone UZ	34 ha 50 a	67 ha 39 a	+ 32 ha 89 a
TOTAL ZONES URBAINES	104 ha 50 a	149 ha 76 a	+ 45 ha 26 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. approuvé le 12.11.1985

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

ZONES A URBANISER (AU)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
Zones ouvertes à l'urbanisation :			
INA	4 ha 00 a	-	<i>Supprimées par la loi S.R.U.</i>
NAz	16 ha 00 a	-	
1AU "Montagne des Vignes"	<i>non calculée</i>	9 ha 70 a	
1AU "Nastiry"	<i>non calculée</i>	3 ha 80 a	
1AUa "Bosquet"	-	1 ha 00 a	
Zone d'Aménagement Concerté de la Montagne des Vignes (habitat) <i>(arrêté préfectoral du 26 septembre 1984)</i>	13 ha 00 a	- <i>(surface intégrée à la zone urbaine UB)</i>	
Zone d'Aménagement Concerté Industrielle Sud <i>(arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 1983)</i>	22 ha 00 a	- <i>(surface intégrée à la zone urbaine UZ)</i>	
TOTAL Zones ouvertes à l'urbanisation :	55 ha 00 a	14 ha 50 a	- 40 ha 50 a
Zones fermées à l'urbanisation :			
IINA	11 ha 00 a	-	<i>Supprimée par la loi S.R.U.</i>
2AU "Devant le Molin"	-	1 ha 48 a	
TOTAL Zones fermées à l'urbanisation :	11 ha 00 a	1 ha 48 a	- 9 ha 52 a
TOTAL ZONES A URBANISER	66 ha 00 a	15 ha 98 a	- 50 ha 02 a

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. approuvé le 12.11.1985 / **cf. avertissement page précédente**

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

ZONES AGRICOLES (A)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
NC	102 ha 00 a	-	<i>Supprimées par la loi S.R.U.</i>
NCa	11 ha 50 a	-	
NCae	<i>non calculée</i>	-	
NCe	<i>non calculée</i>	-	
A	-	107 ha 00 a	
TOTAL ZONES AGRICOLES	113 ha 50 a	107 ha 00 a	- 6 ha 50 a

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)			
DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE AVANT REVISION (1)	SUPERFICIE APRES REVISION (2)	EVOLUTION DES ZONES
ND	537 ha 00 a	-	<i>Supprimée par la loi S.R.U.</i>
NDa	13 ha 00 a	-	
NDae	<i>non calculée</i>	-	
NDb	1 ha 50 a	-	
NDe	<i>non calculée</i>	-	
N	-	542 ha 14 a	
Ni	-	12 ha 30 a	
Nr	-	1 ha 82 a	
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	551 ha 50 a	556 ha 26 a	+ 4 ha 76 a

TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	835 ha 50 a	829 ha 00 a (3)	-
dont Espaces Boisés Classés	<i>non calculée</i>	486 ha 00 a (2)	- 3 ha 00 a (2)

(1) : Surfaces mentionnées dans le rapport de présentation du P.O.S. approuvé le 12.11.1985 / cf. **avertissement §. 4.3. pages précédentes.**

(2) : Surfaces approchées et indicatives calculées sous D.A.O. (Autocad).

(3) : Surface I.N.S.E.E.

5^{ème} PARTIE :

ANNEXES :

**Fiche relative à la Z.I.C.O. CA01
"Plateau ardennais"**

**Fiches relatives aux Z.N.I.E.F.F.
n°210009839 et n°210001126**

Projet de Parc Naturel régional

Site Natura 2000 Plateau ardennais