

DEPARTEMENT DE  
HAUTE-MARNE



Commune de **CHANCELAY**

Révision du  
PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 octobre 2003 portant approbation de la révision du POS / transformation en PLU

Reçu à la Sous-Préfecture  
de SAINT-DIZIER

**LE MAIRE**



Le: 14 OCT 2003



**P.L.U. approuvé par  
DCM le 11/10/03**

L'ATELIER DES  
TERRITOIRES

aménagement-environnement-urbanisme  
1, rue Marie-Anne de Boyet  
B.P. 30104 - 57004 METZ cedex 1  
Tél: 03.87.63.02.00 Fax: 03.87.63.15.20  
e mail : atelier.territoires@wanadoo.fr

Octobre 2003

# SOMMAIRE

## **PREMIÈRE PARTIE : ETAT INITIAL DE LA COMMUNE**

### ***1 - LES DONNEES DE BASE***

- 1.1 - Le cadre communal
  - 1.1.1 - Démographie
- 1.2 - Logements
- 1.3 - Emploi
- 1.4 - Transport

### ***2 - AGRICULTURE***

### ***3 - RISQUES***

- 3.1 - Risques naturels prévisibles
  - 3.1.1 - Géologie
  - 3.1.2 - Organisation géomorphologique
  - 3.1.3 - Les zones inondables
  - 3.1.4 - La constructibilité des sols
- 3.2 - Risques technologiques

### ***4 - CONSTRUCTIONS***

### ***5 - CAPACITE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS***

- 5.1 - L'adduction d'eau
- 5.2 - Réseau d'assainissement
- 5.3 - Equipements publics

### ***6 - AMENAGEMENT DE BATIMENTS EXISTANTS***

### ***7 - TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE COMMUNICATION***

### ***8 - PAYSAGES - SITES A PROTEGER***

- 8.1 - Données biologiques
- 8.2 - Appréciation paysagère

### ***9 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION***

### ***10 - PRESCRIPTIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES***

## DEUXIÈME PARTIE : PRÉSENTATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### *I – PRÉSENTATION DE LA REVISION DU P.L.U.*

- 1.1 - Les zones urbaines
- 1.2 - Les zones à urbaniser
- 1.3 - Les zones agricoles
- 1.4 - Les zones naturelles et forestières

### *II – JUSTIFICATION DU P.L.U. AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT*

- 2.1 - Les zones urbaines
- 2.2 - Les zones à urbaniser
- 2.3 - Les zones agricoles, naturelles et forestières

#### **TABLEAU DES SUPERFICIES**

### *III – JUSTIFICATION DU P.L.U. AU REGARD DE L'ARTICLE L. 111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME*

#### **1<sup>ère</sup> partie : analyse de l'état initial**

- 1.1. Description de la voie et de ses fonctions générales et locales
- 1.2. Description du site et de ses caractéristiques
- 1.3. Analyse du site et de ses abords

#### **2<sup>ème</sup> partie : propositions d'aménagement**

- 2.1. Les nuisances
- 2.2. La sécurité
- 2.3. La qualité de l'urbanisme et des paysages
- 2.4. La qualité de l'architecture

#### **Synthèse**

## TROISIÈME PARTIE : MISE EN OEUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## **I<sup>ère</sup> PARTIE**

# **ETAT INITIAL DE LA COMMUNE**

# PLAN DE SITUATION



**L'Atelier des Territoires**

0 5km

## I - LES DONNEES DE BASE

### 1.1 - Le cadre communal

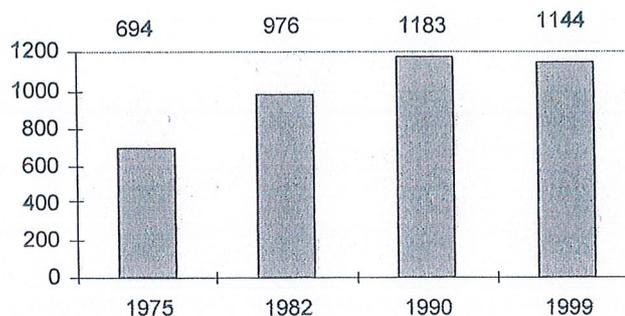
La commune de CHANCENAY se situe au Nord-Est du département de la HAUTE-MARNE en limite avec les départements de la MARNE et de la MEUSE et à 4 kilomètres de la Ville de SAINT-DIZIER.

Elle est traversée d'une part par la RN. 35 reliant SAINT-DIZIER à BAR-LE-DUC et, d'autre part, par l'Ornel, affluent de la Marne.

La superficie de la commune est de 968 hectares dont 397 hectares de forêts et taillis.

#### 1.1.1 - Démographie

La population de la commune a évolué comme indiqué par le graphique ci-dessous à travers les différents recensements.



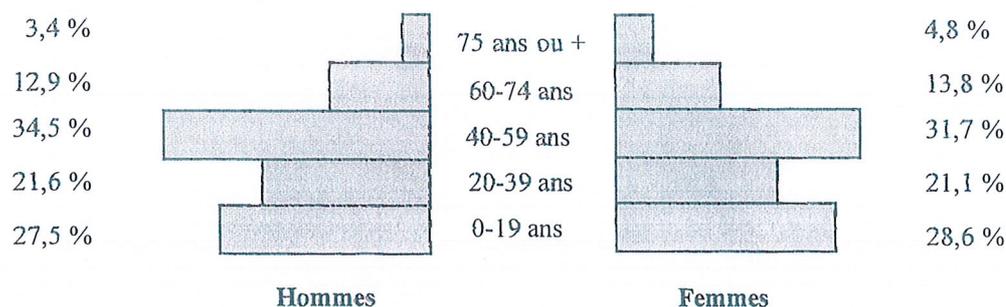
Depuis 1968, la population a doublé. Après avoir constamment augmenté depuis les années 1970, la population a légèrement diminué au dernier recensement de 1999 (-3,3 %).

Evolution de la population par âge

	1982	1990	1999
0-19 ans	358	398	322
20-39 ans	294	344	245
40-59 ans	224	309	379
60-74 ans	65	93	153
75 ans ou +	36	39	47
Total	977	1183	1146

Source : INSEE - RGP 1999

## Pyramide des âges (1999)



Il s'agit d'une population plutôt jeune ; en effet environ 28 % de la population a moins de 19 ans en 1999, alors que le taux du département s'élève à 27,7 % contre 26,50 % en France. La base de la pyramide des âges se rétrécit : le renouvellement des générations risque de ne plus pouvoir se faire dans le futur.

La tranche d'âge la plus représentée dans la commune est composée de la génération dite « baby-boom » née après la guerre (40-59 ans).

Entre 1990 et 1999, le taux de migration avoisinait 27 %, soit 1/3 de la population qui a été renouvelée dans la commune, alors que le taux dans le département n'est que de 25,6 % et 32,8 % au niveau national.

### Evolution des migrations définitives (exhaustif)

	1982	1990	1999
Total	977	1183	1146
Habitaient au RGP précédent :			
Le même logement	511 (52,3 %)	665 (56,2%)	n.c
La même commune	566 (57,9 %)	746 (63,1%)	n.c
Une autre commune	411 (42,1%)	437 (36,9%)	313 (27,3%)

Source : INSEE - RGP 82, 90 Exhaustif - Sondage au 1/4 et 1999

La taille des ménages diminue régulièrement depuis 1982 pour atteindre 2,8 personnes en 1999 et se rapprocher de la moyenne départementale (2,6).

En 1999, la population active est de 532 personnes dont 92,7 % d'actifs occupés et 7,3 % de chômeurs. Plus 91 % de la population active occupe un emploi hors de la commune, mettant en évidence le caractère résidentiel de Chancénay.

## 1.2 - Logements

En 1999, la commune dispose de 428 logements dont 383 logements individuels, principalement des résidences principales, 12 logements vacants ont été dénombrés.

Le taux de logements vacants est très faible et ne pourra pas être abaissé davantage.

	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	223	316	394	428
Résidences principales	204 (91,5 %)	294 (93,0 %)	371 (94,2 %)	415 (97 %)
Résidences secondaires	6 (2,7 %)	3 (0,9 %)	3 (0,8 %)	1 (0,2 %)
Logements vacants	13 (5,8 %)	19 (6,0 %)	20 (5,1 %)	12 (2,8 %)
Population	694	976	1183	1144

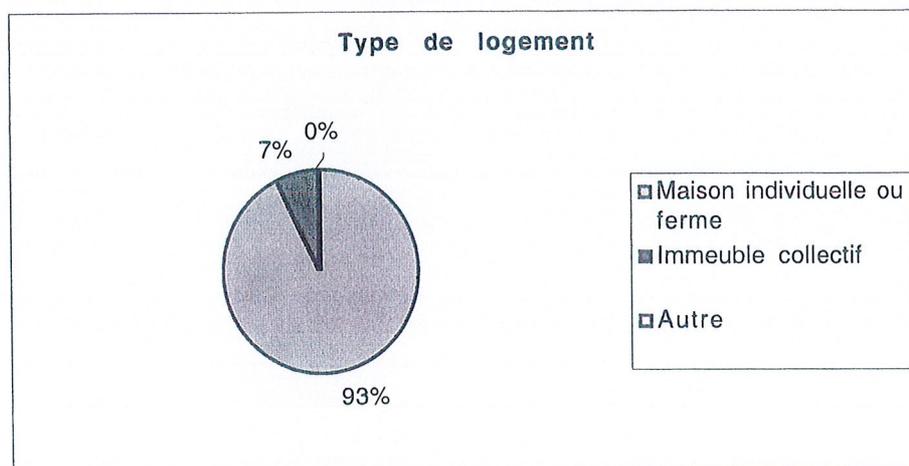
Note : Les logements occasionnels, nouvelle notion introduite en 1990, ont été regroupés avec les résidences secondaires.

Source : INSEE - BDCOM 90 "bulletin jaune"

Les résidences principales représentent 97 % de l'ensemble des logements sur Chancénay. Cela confirme le rôle résidentiel de la commune par rapport à l'agglomération bragarde.

#### TYPE DE LOGEMENT

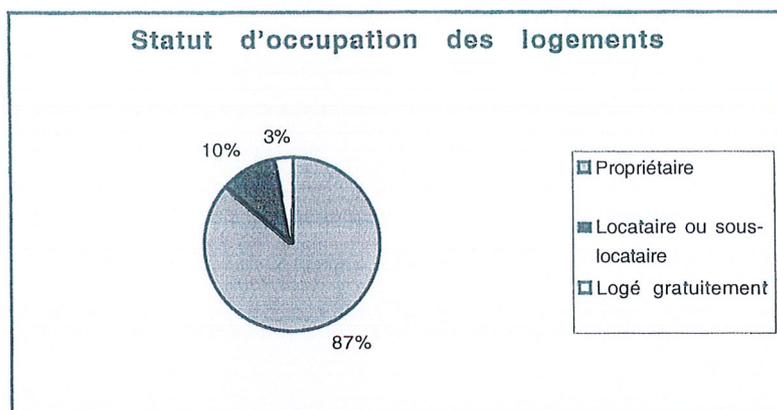
	1990	1999
Maison individuelle ou ferme	360 (95,7 %)	383 (92,3 %)
Dans un immeuble collectif	10 (2,7 %)	30 (7,2 %)
Autre	1 (0,3 %)	2 (0,5 %)



Plus de 9 habitants sur 10 résident dans une maison individuelle ou dans une ferme. Les logements collectifs occupent une part marginale des logements de Chancénay. Cela explique en partie la faible part des logements locatifs.

## STATUT D'OCCUPATION

	1990	1999
Propriétaire	330 (88,9 %)	358 (86,3 %)
Locataire ou sous-locataire	26 (7 %)	43 (10,4 %)
Logé gratuitement	15 (4 %)	14 (3,4 %)



86,3 % des occupants sont propriétaires de leur logement, soit un nombre légèrement inférieur au recensement de 1990.

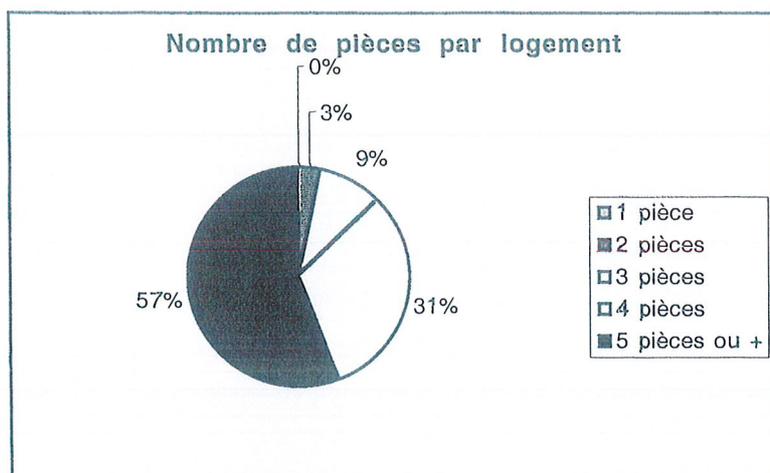
En 1996, l'OPHLM de SAINT-DIZIER a conduit une opération de réhabilitation permettant la création de 12 logements. Ce qui explique en partie la forte augmentation du nombre de logements locatifs entre 1990 et 1999.

## TAILLE DES LOGEMENTS

nombre de pièces

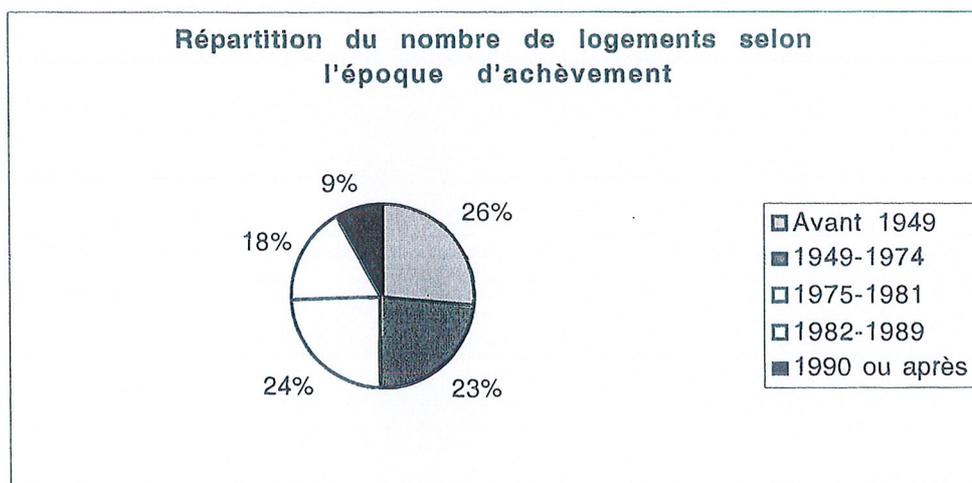
	1990	1999
1 pièce	0 (0 %)	2 (0,5 %)
2 pièces	10 (2,7 %)	12 (2,9 %)
3 pièces	36 (9,7 %)	39 (9,4 %)
4 pièces	124 (33,4 %)	129 (31,1 %)
5 pièces et +	201 (54,2 %)	233 (56,1 %)

Source : INSEE - RGP 1999



Plus de la moitié des logements dispose d'au moins 5 pièces et 1/3 est composé de 4 pièces. Les logements de grande taille sont donc les plus nombreux dans la commune au détriment des F1 et F2 qui ne représentent que 3 % des logements. Cette faiblesse s'explique notamment par le manque de logements locatifs.

L'offre dans le parc locatif reste faible et ne répond pas à la demande.



Environ 9 % des logements ont été réalisés entre 1990 et 1999 avec un rythme de construction de 4,1 logements neufs par an, qui est légèrement inférieur au rythme relevé entre 1982 et 1990 (5,3 logements/an).

On observe un déséquilibre du parc de logements :

- entre le secteur locatif et la propriété,
- entre les grands et les petits logements. Ces derniers sont en nombre insuffisant.

Les logements disposent dans l'ensemble des éléments de confort : 66,7 % des logements sont équipés en chauffage central individuel et 98,1 % des logements disposent d'un WC et d'une douche à l'intérieur du logement.

Compte tenu de la proximité de la ville de SAINT-DIZIER, la commune de CHANCENAY est appelée à se développer.

### 1.3 - Emploi

En 1999, seulement 9,5 % de la population ayant un emploi travaille à CHANCENAY.

On recense sur le territoire :

- 1 boulanger avec deux salariés (cet établissement a fermé depuis mais va être racheté par la commune pour une réouverture sous forme de commerce multi-services)
- 1 commerce de véhicules automobiles
- 1 charbonnier
- 1 installateur distributeur automatique avec deux salariés
- 1 plâtrier maçon
- 1 artisan entretien bâtiment

### 1.4 - Transport

Un service d'autocar régulier et quotidien permet de se rendre à SAINT-DIZIER en 10 minutes, mais il n'existe pas de véritable réseau de transport en commun.

L'ancienne voie ferrée reliant CHANCENAY à BETTANCOURT-la-FERREE, située à 2 km, et SAINT-DIZIER, fait office de cheminement piéton régulier.

## 2- AGRICULTURE

Il existe trois exploitations agricoles d'une surface moyenne d'une centaine d'hectares. La polyculture et l'élevage sont les principales activités. Une de ces exploitations a son activité partagée entre l'agriculture et l'aviculture. Il s'agit d'installations de taille moyenne. En effet, une seule de ces installations relève de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La règle de réciprocité, introduite par l'article L.111-3 du Code Rural, mérite d'être soulignée dans la présente révision du P.L.U..

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Cependant, il peut être dérogé à cette disposition après avis de la Chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbanisées délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers.

## 3- RISQUES

### 3.1 - Risques naturels prévisibles

La commune de Chancenas est concernée par les risques d'inondation dus aux crues périodiques de la rivière l'Ornel. L'étendue des zones inondées a été cartographiée dans le cadre de l'élaboration par les services de l'Etat du Plan Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R. inondation). Le cabinet I.S.L. a modélisé les crues centennales de l'Ornel, cette carte figure dans le rapport de présentation (partie Hydrogéologie) du présent P.L.U..

En fonction de cette cartographie ont été délimitées les zones inondables sur le zonage de Chancenas.

### 3.1.1 - Géologie

#### ➤ Tectonique et stratigraphie

Le site est constitué par un plateau résiduel consécutif à l'effondrement, à l'époque tertiaire, du compartiment médian de la "double faille de la Marne" (affaissement de 90 mètres environ).

Le graben<sup>1</sup> correspondant, bien visible plus au Sud, dans la région de Cousances, n'est ici manifestement révélé que par la faille occidentale qui détermine l'arête sommitale du plateau en formant une côte de 35 mètres de dénivelé en surplomb de SOMMELONNE et BAUDONVILLIERS : dans sa partie Nord, la double faille se ramifie en un réseau connexe particulièrement dense et complexe qui en altère la lisibilité.

Deux failles perpendiculaires au coteau viennent en outre compliquer la structure (faille de SAINT-DIZIER - faille de BETTANCOURT) par effondrements successifs du Sud au Nord.

Ces deux failles encadrent pratiquement le compartiment de CHANCENAY.

Le plus curieux dans ce contexte est la présence de la vallée de l'Ornel en ce qu'elle s'ouvre à l'Est sur le "fossé" de SOMMELONNE : tout porte à penser que le cours d'eau emprunte aujourd'hui une vallée antérieure qui n'était pas de son fait, constituée au fur et à mesure des mouvements tectoniques. L'altitude se relevant dans le graben vers le Nord, il n'était d'autre exutoire possible. Un phénomène similaire affecte d'ailleurs la vallée de la Cousance, plus au Sud.

Comme tous les cours d'eau affluents de la Marne en rive droite, l'Ornel présente la particularité de développer une vallée très resserrée dans les calcaires Portlandiens, dont l'épaisseur globale est d'une centaine de mètres, et largement évasée dès la sortie de ces affleurements.

Le resserrement est même particulièrement net lors du franchissement de la barre calcaire du coteau. Ce point important sera évoqué par la suite.

Le toit du Portlandien est formé par un ban de 10 mètres d'épaisseur en moyenne (mais non constante) de calcaires à *Cyrena rugosa* dont les 5 premiers mètres -les plus profonds- présentent des caractéristiques mécaniques favorables à la construction (pierre de taille) : c'est le "calcaire de CHANCENAY" largement exploité sur le site en méthode parisienne ou champenoise, à la fin du siècle dernier.

Les galeries souterraines, initialement accessibles par puits sont encore nombreuses à proximité du village. Leur effondrement local a créé récemment de graves désordres aux propriétés sus-jacentes.

Le problème est que la localisation des dites galeries est incertaine, leur repérage et dénombrement malaisé.

D'anciennes exploitations à ciel ouvert ne sont même plus repérables sur le terrain.

Toujours est-il que l'affleurement de ce calcaire oolithique se caractérise sur le terrain par une ligne de rupture de pente plus ou moins bien visible mais manifeste à la Cave au Renard (grotte ou reste de galerie ?), et sur les versants Ouest du Pertuis-Masson (sous le cimetière) ou de la Vallée Mignon (sous le Chênois). Ils apparaissent aussi en surplomb de l'ancienne voie ferrée, près de la gare.

Ces calcaires sont recouverts par une formation d'épaisseur variable, au plus égale à cinq mètres, de nature marno-gréseuse inconstante, généralement altérée, avec un plancher résiduel argileux (quelques décimètres).

<sup>1</sup> graben : fossé d'effondrement

L'ensemble est coiffé par une couche de sables argilo-gréseux pouvant atteindre dix mètres d'épaisseur mais plus généralement réduite à quelques mètres seulement (Valanginien). Ceux-ci recouvrent notamment tout le plateau Nord du territoire communal.

A l'Est du Pertuis-Masson et au Sud de la commune, ils disparaissent sous une succession de formations comprenant de bas en haut :

➤ 1 à 10 mètres de calcaires grossiers durs à leur base, plus ou moins marneux et friables au dessus (Hauterivien)

➤ 10 à 17 mètres d'argiles grasses et plastiques (Barremien inférieur).

Ici s'arrête la série sédimentaire au Sud de la commune.

A l'Est (et au Nord de la vallée de l'Ornel), on trouve encore :

➤ 5 mètres de sables et grès, 4 mètres d'argile pure, 1 mètre de calcaire argileux (Barremien supérieur)

➤ 6 à 7 mètres d'argiles plastiques et sables argileux (Bédoulien)

➤ des sables purs mais parfois gréseux, dont la puissance globale peut atteindre 20 mètres mais n'excède par 10 mètres sur le site étudié.

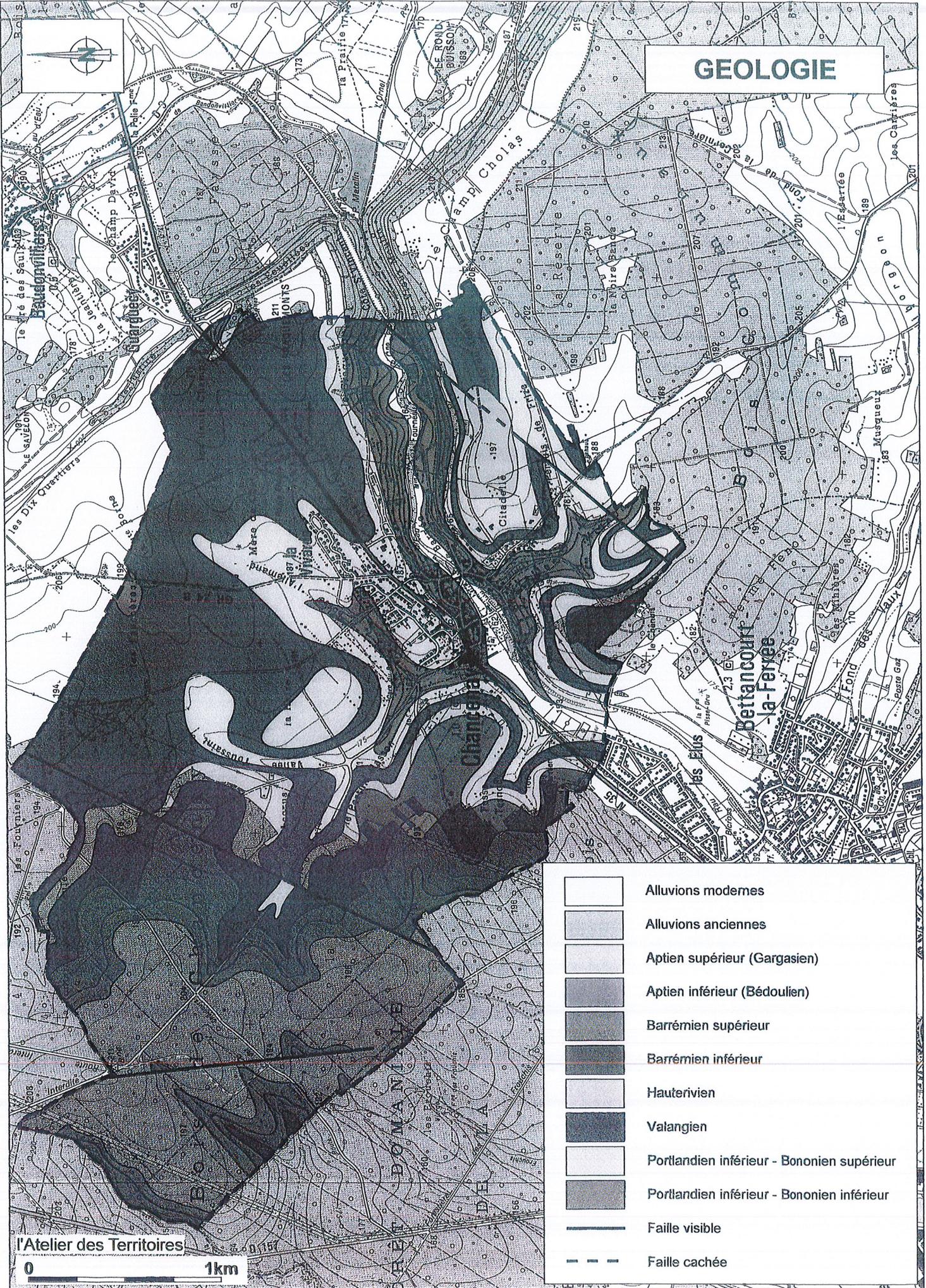
Le pendage<sup>2</sup> général des couches est de 2 % sur l'axe SO-NE, en pente vers la vallée de la Marne.

Il est, dans le sens transversal, de l'ordre de 0,5 % du Sud-Est vers le Nord-Ouest, mais avec une contre-pente au-delà de la faille de SAINT-DIZIER.

---

<sup>2</sup> pendage : inclinaison des couches de terrain sur l'horizontale

# GEOLOGIE



-  Alluvions modernes
-  Alluvions anciennes
-  Aptien supérieur (Gargasien)
-  Aptien inférieur (Bédoulien)
-  Barrémien supérieur
-  Barrémien inférieur
-  Hauterivien
-  Valangien
-  Portlandien inférieur - Bononien supérieur
-  Portlandien inférieur - Bononien inférieur
-  Faille visible
-  Faille cachée

l'Atelier des Territoires

0 1km

## ➤ Hydrogéologie

Cette alternance de couches imperméables et filtrantes, souvent altérées, détermine une activité hydrogéologique particulièrement intense avec formation d'entonnoirs et gouffres particulièrement nombreux, le plus souvent identifiés et repérés, ayant fait l'objet de reconnaissance spéléologique, mais aussi de très nombreuses dolines tout aussi révélatrices d'un système karstique important.

La plupart de ces effondrements naturels se développent aux affleurements des argiles plastiques du Barremien inférieur pour atteindre d'une manière quasi-systématique la formation du calcaire de CHANCENAY, altérée par dissolution. A l'Ouest de la faille de SAINT-DIZIER, les ruisseaux disparaissent dans ces "gouffres".

En définitive, l'approche stratigraphique fait apparaître une superposition de couches alternativement imperméables et absorbantes coiffant des matériaux friables et altérés essentiellement représentés par les calcaires à *Cyrena rugosa* (mais peut-être aussi dans les couches inférieures).

Le système Karstique ainsi développé est probablement d'origine très ancienne, et sans doute moins actif aujourd'hui ; il n'en reste pas moins que demeurent certains écoulements souterrains, audibles paraît-il au lieu-dit "la Réserve" ou attestés par la présence de quelques éoliennes ou la toponymie : la "fontaine Pisse-dru", au Nord-Est de BETTANCOURT.

Il n'en demeure pas moins non plus qu'un réseau karstique, même inactif, développé dans de tels matériaux constitue un risque mécanique potentiel important dans la mesure où la mise en charge des couches imperméables sus-jacentes lors de fortes précipitations peut toujours provoquer quelque affaissement en profondeur avec de probables répercussions en surface.

C'est vrai pour le réseau Karstique en général dans la mesure où il n'existe pas de toit aux caractéristiques mécaniques fiables ; ce l'est encore plus en ce qui concerne les galeries des carrières de CHANCENAY, toutes recouvertes d'un matériau altéré à base argileuse susceptible de se mettre en charge.

En apparence, l'Ornel ne relève pas de ce registre spécifique dans la mesure où son cours se développe en vallée dans les calcaires Portlandiens sous-jacents ; mais en apparence seulement.

En effet, des recherches par coloration ont montré que sa source à SOMMELONE -dont la localisation semble au demeurant l'objet d'avis partagés- ne serait en définitive qu'une résurgence d'une perte située à LISLE-EN-RIGAUT.

L'eau proviendrait ainsi d'un réseau souterrain dont les coupes géologiques SO-NE montrent qu'il est de même nature que tout le système karstique observable sur le site. Parvenue dans le graben de la double faille, elle se répand sur les argiles plastique du Bédoulien avant d'affronter le verrou du coteau Portlandien. Dans ce graben, les alluvions modernes et sables Aptiens lui procurent un champ d'épandage important dans lequel la nappe doit probablement se mettre en charge lors de fortes précipitations et avant qu'elle ne force brusquement le passage du coteau pour emplir la vallée et inonder, le cas échéant, le secteur du moulin à CHANCENAY puis la zone d'activité de BETTANCOURT.

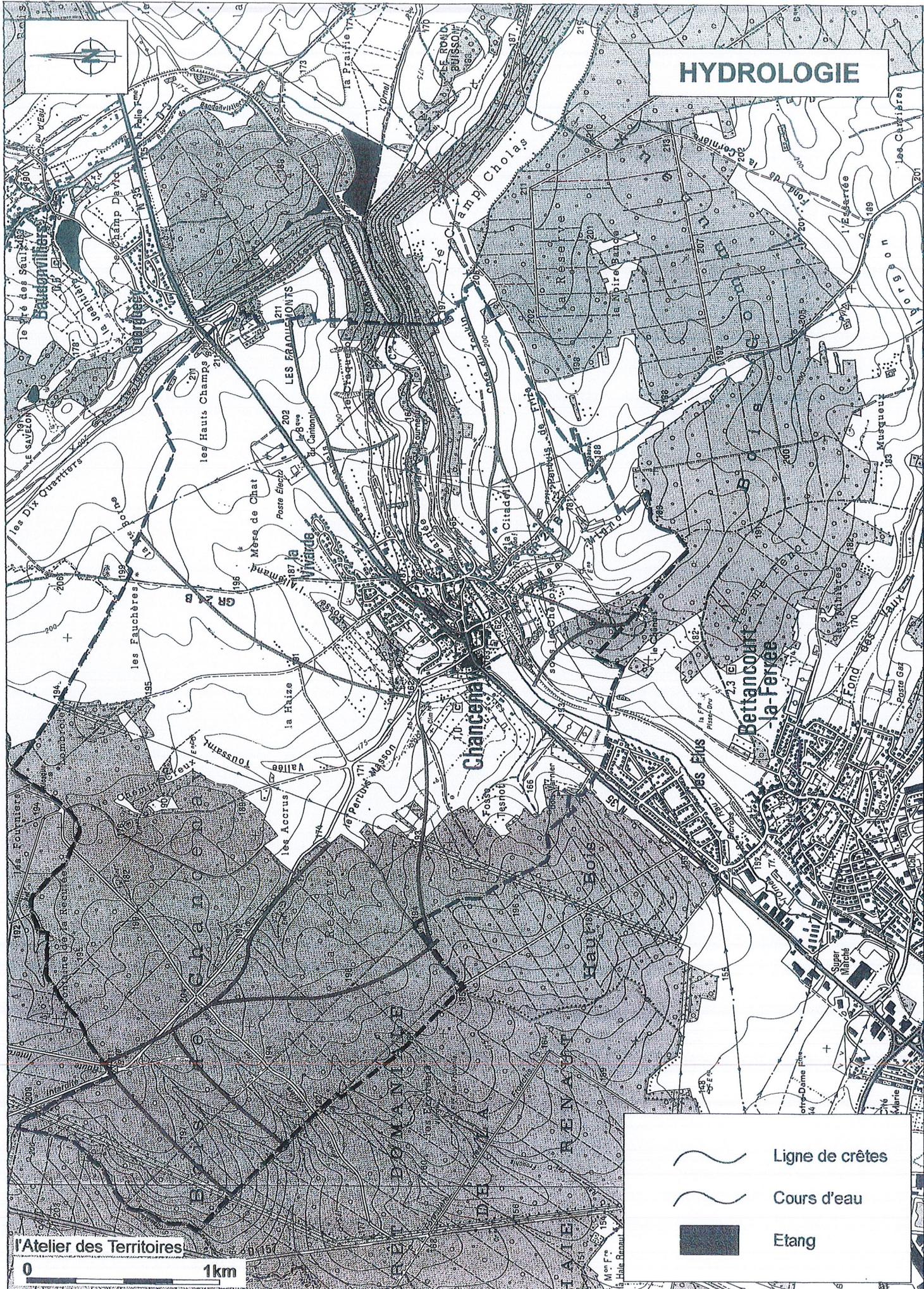
Tout porte à croire que la solution au problème de crues de ce cours d'eau - somme toute modeste - doit être en effet recherchée en amont de commune elle-même. Sans doute y trouverait-on les raisons pour lesquelles le cours d'eau semble avoir perdu la relative inertie qui caractérisait autrefois son régime et présente un caractère quasiment torrentiel lors des crues actuelles (le niveau peut monter aujourd'hui de 0,50 m en l'espace d'une nuit).

Sur le territoire communal, ces crues se développent à l'amont du village et au niveau des deux ponts successifs sans que le niveau atteigne cependant l'intrados du second pont pour l'instant : il n'y manque cependant que 10 à 15 centimètres.

L'étendue des zones submersibles a été cartographiée en juillet 2003. Cette cartographie (Cf. carte des hauteurs d'eau de la crue centennale) constitue le document de référence pour l'élaboration du P.P.R. inondations sur le bassin de l'Ornel.

En complément des données hydrogéologiques ci-dessus abordées, la carte d'analyse topographique n° 3 fait apparaître en outre les principales lignes de talweg et/ou d'écoulement lorsque ces dernières ont pu être repérées sur photos aériennes.

# HYDROLOGIE



-  Ligne de crêtes
-  Cours d'eau
-  Etang

# Pian de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de l'Ornel

*Communes de Rupt-aux-Nonains,  
Sommelonne, Baudonvilliers, Chancenay,  
Bettancourt-la-Ferrée et Saint-Dizier*

Carte des hauteurs d'eau  
de la crue centennale



Liberté . Egalité . Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

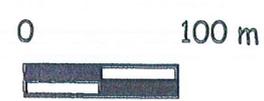
PRÉFECTURES DE  
HAUTE-MARNE  
ET MEUSE

Direction  
Départementale  
de l'Équipement  
HAUTE-MARNE

### Hauteurs d'eau :

-  hauteur inférieure à 0.25 m
-  hauteur de 0.25 à 0.50 m
-  hauteur de 0.50 à 1 m
-  hauteur supérieure à 1 m
-  hors zone

### Profils :



Juillet 2003

### 3.1.2 - Organisation géomorphologique

L'organisation géomorphologique est immédiatement déduite des considérations tectoniques et stratigraphiques développées dans le paragraphe précédent. Les données correspondantes ont été mentionnées, pour l'essentiel, dans le préambule de la présente étude.

On rappellera que le site est constitué par un plateau en pente régulière vers la vallée de la Marne et SAINT-DIZIER, limité au Nord-Est par un coteau de 35 mètres de dénivelé correspondant à la grande faille, dite "de la Marne".

Ce plateau est entaillé par la vallée de l'Ornel qui comprend deux sections très nettement différentes en amont et en aval de CHANCENAY, selon qu'elle entaille ou non les calcaires Portlandien : le caractère de vallée est manifeste à l'amont du moulin de CHANCENAY ; il n'est plus perceptible à l'aval du village.

De même, la pente de cette vallée est particulièrement douce à l'aval de CHANCENAY, de l'ordre de 3°/°, près du triple en amont.

L'étude géologique a permis de préciser que les lignes de rupture de pente ou "crêtes militaires" correspondent presque toujours aux affleurements du banc de calcaire de CHANCENAY ; elle mit aussi en évidence le caractère de verrou ou "défilé" des 500 premiers mètres de la vallée, entre la côte Saint Vincent et le Vieux Moulin, lorsque l'Ornel affronte a contrario la barrière calcaire du Portlandien. La vallée s'élargit ensuite sensiblement dès que le profil en long et le pendage des couches s'avèrent plus concordants.

En revanche, ces données n'expliquent pas, ou mal, les deux vallons perpendiculaires au cours d'eau que sont, en aval du village, le Pertuis Masson et la Vallée Mignon.

Ils ont, néanmoins, une importance primordiale dans la structure morphologique du site dans la mesure où ils déterminent une organisation cruciforme et une mise en valeur de CHANCENAY (bourg) en éperon dans l'axe de la vallée inférieure, avec un étagement du bâti sur un coteau de 25 à 30 mètres de dénivelé.

Le dévers de celle-ci par rapport à la vallée supérieure, la notable différence de largeur des deux tronçons et la prégnance du domaine bâti font que ces deux sections apparaissent en première approche comme totalement dissociées et de caractère très nettement différent.

Cette spécificité géomorphologique (disposition cruciforme - dissociation des vallées) et l'implantation caractéristique de CHANCENAY, ont une importance primordiale dans l'appréciation paysagère du site comme on le verra par la suite.

### 3.1.3 - Les zones inondables

Le problème des inondations n'est pas aujourd'hui fondamental, mais il existe et semble s'accroître depuis peu, non en ampleur (pour l'instant) mais en vitesse. Ce phénomène peut s'expliquer par :

- ⇒ la mise en charge éventuelle de l'Ornel en amont de la vallée, pour les raisons évoquées au chapitre hydrogéologie;
- ⇒ la mise en charge possible des réseaux d'assainissement, soit à partir de la rivière elle-même (ou du bief du Moulin), soit à partir de la nappe,
- ⇒ l'action conjointe de la montée des eaux dans la rivière (qui, rappelons-le, n'atteint pas cependant l'intrados du pont aval) et d'un possible accroissement des débits des ruisseaux dits "de la Fontaine".

Peut-être l'endiguement en rive droite du bief du Moulin par un muret pourrait-il s'avérer suffisant ; mais il serait sûrement inefficace si l'une au moins des deux dernières hypothèses se trouvait confirmée.

D'ores et déjà, faut-il observer cependant que les busages de l'exutoire aval du bief du Moulin (juste en amont du pont du lavoir) sont certainement sous-dimensionnés par rapport au débit des vives.

### 3.1.4 - La constructibilité des sols

Le problème évoqué met en lumière la contrainte essentielle du site de CHANCENAY relativement à l'urbanisation : la sécurité et la portance des sols.

Des dégâts par affaissement se sont déjà produits dans le lotissement de la Vivarde : le sous-sol est truffé d'anciennes galeries d'extraction difficilement localisables.

Des études gravimétriques de sécurité ont été faites au droit du lotissement ainsi que quelques sondages de contrôle. Les conclusions de l'étude gravimétrique des sols ainsi que les cartes correspondantes figurent en annexe du dossier de P.L.U..

Mais rien ne prouve qu'il soit exhaustif ; comme rien ne prouve par ailleurs qu'il n'existe pas quelque réseau karstique indécélable par inactivité mais n'en présentant pas moins des risques potentiels.

Si risques il y a, ceux-ci paraissent au demeurant plus probables au Nord des deux vallées latérales que dans la partie Sud en raison du pendage des couches géologiques.

Cette probabilité s'accroît aussi en fonction de la distance du lieu par rapport au bourg.

En tout état de cause, elle n'est jamais nulle.

En conséquence, et pour ces deux raisons liées l'une et l'autre au calcaire de CHANCENAY, il semble raisonnable de recommander d'affecter prioritairement au bâti les sols correspondant directement au calcaire de CHANCENAY (soit les 5 mètres inférieurs du sous-étage dit Bononien supérieur ou zone à *Cyrena rugosa*) et formations sous-jacentes.

### 3.2 - Risques technologiques

Au lieudit "la Tuilerie", une ancienne décharge a été réhabilitée sous le contrôle de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME).

## 4 - CONSTRUCTIONS

On peut considérer que le village ancien s'organise en deux entités très nettement différentes :

- "CHANCENAY-LE-HAUT" : un bourg constitué en village groupé, accroché sur le coteau, de la base au sommet, avec quelques éléments de caractère comme l'Eglise et le Manoir, la "gloriette" les grilles et portails quelques auvents de grange spécifiques d'une architecture rurale qu'il faudrait préserver soigneusement.
- "CHANCENAY-LE-BAS" : un semis de quelques habitations et fermes en rive gauche de la vallée où se remarque notamment un bâtiment de caractère d'époque Renaissance.

Les bâtiments de ces deux secteurs sont constitués de pierre, souvent implantées à l'alignement des voies pour la partie la plus ancienne du village. Cette perception de front bâti doit être maintenue. Toutefois, en bordure de la RN. 35, les conditions d'accès aux bâtiments ne sont pas toujours sécurisantes. Des solutions en matière d'implantation devront donc être recherchées.

La majeure partie des bâtiments comporte deux niveaux. Afin de préserver la vue sur la vallée de l'Ornel et réciproquement, la hauteur des bâtiments devra être limitée à deux niveaux par rapport au terrain naturel (rez de chaussée plus 1 étage).

On observe également des toitures constituées de quatre pans, des pignons implantés côté emprise publique. Ces éléments sont caractéristiques de la commune de CHANCENAY et doivent être préservés tout en permettant l'introduction d'éléments nouveaux et modernes d'architecture.

Périphérie du centre :

Des constructions plus récentes se sont jointes à ce dernier ensemble, mais sans que la structure ne rappelle celle du bourg (maisons et pavillons disjoints - structure lâche) et sans que la jonction urbaine ne soit effective : les zones inondables y font obstacle et sans doute plus encore, l'ancienne voie ferrée qui sépara longtemps le village en deux et dont on ressent toujours les conséquences bien que ballast et remblais en aient été nivelés en une vaste plate-forme.

Du point de vue urbain, celle-ci s'avère encore plus séparative qu'unificatrice.

Elle reste une solution de continuité dans la structure urbaine et un lien organique entre les sections amont et aval de la vallée alors qu'il faudrait parvenir à la situation inverse pour obtenir une "greffe" effective de "CHANCENAY-LE-BAS" sur "CHANCENAY-LE-HAUT".

Plus récemment, l'habitat s'est ensuite développé sur les coteaux Nord et Sud de la vallée amont, d'une manière tout à fait intégrée au Nord, plus ponctuelle au Sud.

Il s'est enfin organisé sous forme de lotissements sur le plateau Nord, en bordure de la Route Nationale (la Vivarde - les Personnels). C'est là que se rencontrent les problèmes souterrains.

Clôtures :

Il n'y a pas toujours d'homogénéité entre elles quant à l'aspect, la hauteur, la nature des matériaux, les formes. Une harmonie pourrait être recherchée.

## 5 - CAPACITE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

### 5.1 - L'adduction d'eau

Le château d'eau, pose problème dans la mesure où la pression disponible semblerait limitée pour une extension urbaine de quelque altitude en rive gauche. Les pertes de charge importantes induisent par ailleurs une sensible baisse de débit.

Cet édifice devait être initialement implanté environ trois cents mètres plus loin vers le Nord-Nord-Est et donc une quinzaine de mètres plus haut ; ce qui eut en effet résolu et l'esthétique et la fonction.

La présence de cavités souterraines fit obstacle au projet.

Il y aura donc lieu, sans doute, de trouver ici des mesures compensatoires si l'on veut, par l'urbanisme, conserver (au minimum) ou conforter (au mieux) l'équilibre du site.

La protection contre l'incendie doit être renforcée dans le secteur situé entre la Garenne et le Sentier de Cousance Ouest.

### 5.2 - Réseau d'assainissement

Le réseau, dont la mise en place a débuté en 1969, est de type séparatif. Les eaux usées collectées sont drainées vers la station d'épuration de SAINT-DIZIER grâce à une canalisation située en bordure du ruisseau l'Ornel.

Une étude diagnostic a été réalisée au cours de l'année 1995.

Les dysfonctionnements suivants ont été observés :

- arrivée d'eau claire parasites dans le réseau eaux usées,
- rejets pollués vers le milieu naturel,
- deux secteurs, sis hors de l'agglomération, ne sont actuellement pas desservis par le réseau public, et trois habitations ne sont pas raccordées au réseau collectif.

### 5.3 - Equipements publics

- Ecoles maternelle et primaire
- Salle polyvalente
- Complexe sportif couvert avec salle de judo et salle d'activités sportives
- Un petit plateau sportif et une piste de 150 mètres de long situé à proximité du groupe scolaire
- Deux terrains de football homologué par la fédération de football

La commune dispose de ces équipements en quantité suffisante, à savoir :

- deux courts de tennis plein air
- deux terrains de jeux bitumés pour les jeunes
- deux aires de jeux pour enfants.

## 6 - AMENAGEMENT DE BATIMENTS EXISTANTS

Il existe quelques bâtiments inoccupés qui pourraient être réhabilités en vue d'aménager des logements.

## 7 - TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE COMMUNICATION

Les contraintes induites par les voies de circulation sont de deux ordres ; les unes étant liées à l'importante fréquentation de la RN. 35 qui traverse le village de part en part, les autres se rapportant à la commodité des voies de liaison interne.

Le taux de fréquentation de la RN dépasse aujourd'hui 6 à 7 000 véhicules/jour dont 8,6 % de poids-lourds. Des pointes de 12 000 véhicules/jour ne semblent pas exclues.

Il est évident, surtout compte tenu de la structure du village accroché au coteau et la sinuosité de sa rue principale en côte, que ce flux de transit constitue une nuisance importante pour CHANCENAY et de réels problèmes de sécurité, notamment aux carrefours des rues de Trois-Fontaines et de la Grande Cour, d'une part, vers le groupe scolaire d'autre part.

La solution du problème dépasse évidemment le cadre de CHANCENAY et ne peut être envisagée qu'au niveau d'un schéma directeur d'agglomération.

Il est tout aussi évident, par ailleurs, que les deux ponts sur l'Ornel, et notamment celui du lavoir, forment obstacle à des liaisons plus fréquentes qu'aujourd'hui ; c'est-à-dire, par exemple, dans le cadre d'une extension urbaine en rive gauche.

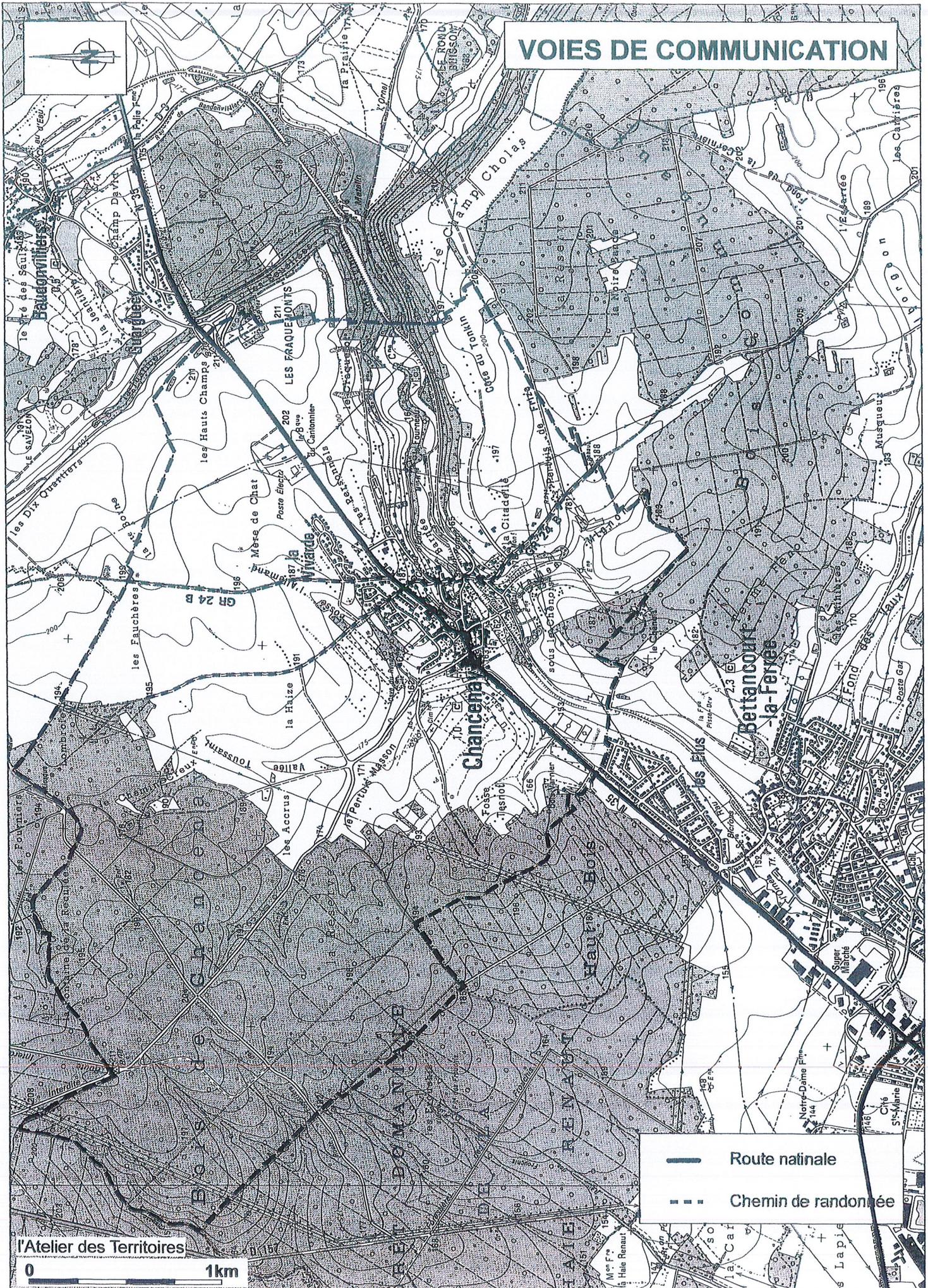
Or, ainsi que nous l'avons déjà pressenti et le verrons par la suite, celle-ci apparaît nécessaire si l'on veut parvenir à une croissance harmonieuse et équilibrée du village.

Deux solutions paraissent alors possibles et l'une d'elles s'avérera inmanquablement nécessaire : soit l'élargissement du pont du lavoir ou, mieux, son reconditionnement avec un tirant d'air et un empattement plus importants (l'étude devrait alors prendre en considération l'accès des parcelles enclavées 184 et 185) ; soit la création d'une voie nouvelle en aval, afin de rejoindre le chemin du Baccon, avec l'avantage de permettre ainsi une distribution périphérique de la commune.

Cheminements piétons - Pistes cyclables :

Ces liaisons avec les communes de BETTANCOURT-LA-FERREE et SAINT-DIZIER pourraient être envisagées en bordure du ruisseau l'Ornel, ou en aménageant le tracé de l'ancienne voie ferrée, déjà fréquemment utilisée par les piétons.

# VOIES DE COMMUNICATION



l'Atelier des Territoires

0 1km

- Route nationale
- - - Chemin de randonnée

## 8 - PAYSAGES - SITES A PROTEGER

### 8.1 - Données biologiques

#### a) - Domaines protégés

Ainsi que le mentionne la Direction Régionale de l'Environnement Champagne-Ardenne, la situation générale de CHANCENAY en fait à la fois une commune concernée par la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II « Forêt domaniale de Trois-Fontaines, haie Renault, Jean d'Heurs, bois de Maurupt et autres », répertoriée sous le n° 9882 et par la zone RAMSAR<sup>3</sup> relative aux étangs de Champagne humide (Cf. fiches ZNIEFF et RAMSAR en annexes du P.L.U.)

La cartographie des zones concernées figure dans les documents joints en annexe du dossier de P.L.U.. On remarquera que la limite de la ZNIEFF du massif de Trois-Fontaines correspond effectivement à la lisière forestière actuelle, au-delà de la seule forêt domaniale, alors que la zone RAMSAR s'étend pratiquement jusqu'à la RN 35.

Etant entendu que la convention internationale dont elle fait l'objet n'a qu'une valeur de recommandation non réglementaire, il semble raisonnable, en connaissance des lieux, d'en reporter la limite à la zone forestière exception faite de la Fosse Tesnot, qu'il convient d'y laisser incluse, ainsi qu'une enclave correspondant à la "Cave du Renard".

Toutes précisions concernant les zones concernées pourront être obtenues, le cas échéant, auprès de la DIREN Champagne-Ardenne.

#### b) - Occupation du sol

Hormis les caractéristiques floristiques et faunistiques spécifiques à la ZNIEFF, il est utile de mentionner que le couvert forestier est ici constitué par une Chênaie essentiellement acidophile. Le finage, gagné sur la forêt, est affecté aux productions céréalières et surtout oléagineuses (colza). Les dépressions sont occupées par des prairies permanentes.

Rien de remarquable n'est à mentionner dans ce contexte hormis la présence ancestrale du cerisier, qui tend malheureusement à se raréfier.

L'importance mémoriale de cet arbre fruitier est telle qu'il servit souvent à marquer l'emplacement des puits d'extraction de la "pierre de CHANCENAY" sur les terrains privés. Beaucoup ont déperit depuis lors. Sur domaine public, ils faisaient place au tilleul dont un remarquable spécimen demeure au carrefour du chemin de Lambroye et de la route nationale.

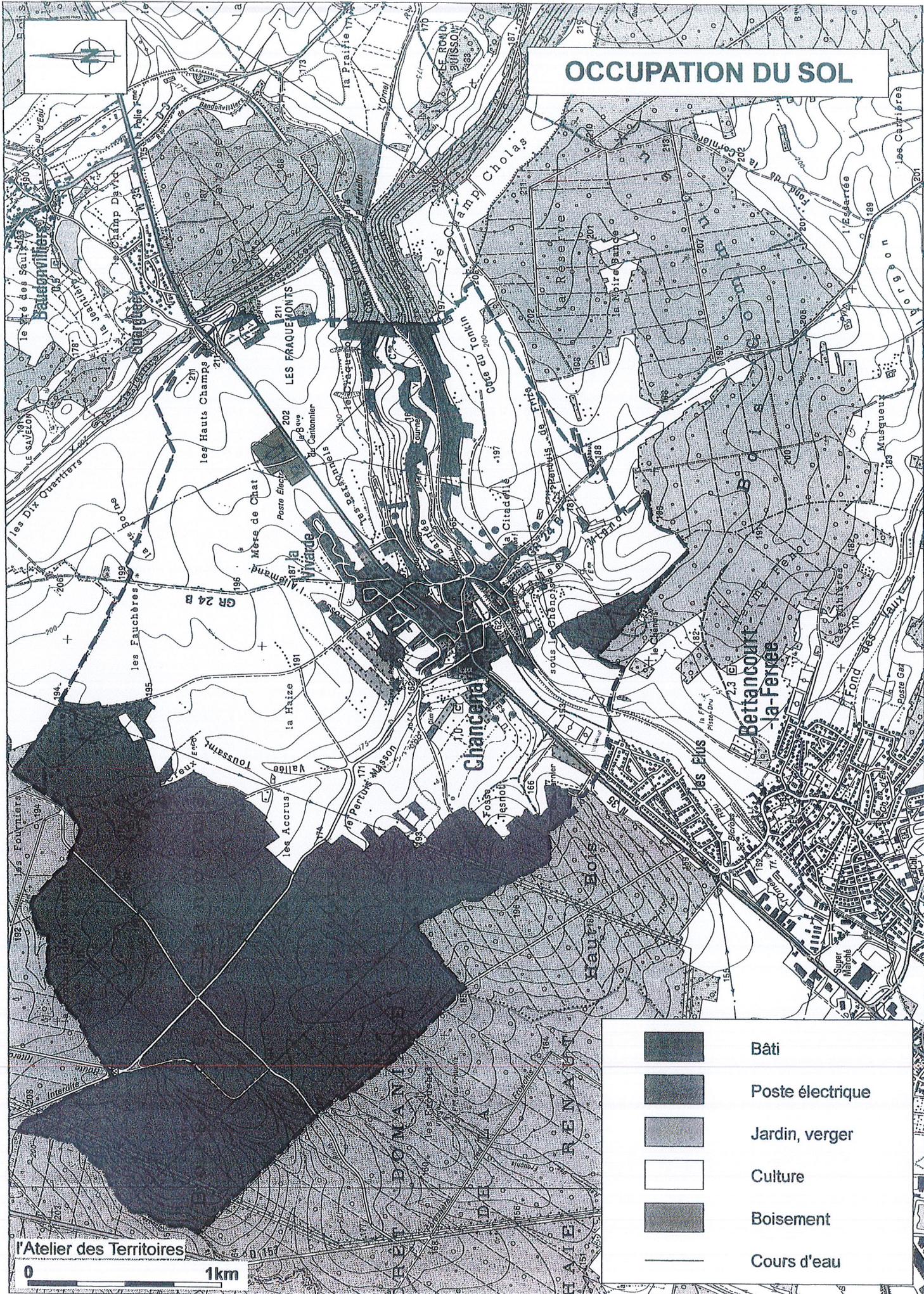
<sup>3</sup> RAMSAR : Ville d'Iran où fut signée la convention internationale relative à la conservation des milieux humides en 1971  
COMMUNE DE CHANCENAY – PLAN LOCAL D'URBANISME – Rapport de Présentation

En revanche, quelques îlots résiduels arborescents ou "espaces verts" ont une fonction importante dans l'appréciation paysagère du site.

Il s'agit de l'enclave de la "Cave du Renard" et de la section aval du "fossé l'Allemand", en contrebas du lotissement ; du parc du Manoir au centre-bourg ; les espaces verts et plans d'eau de "la Barnée", les abords de la gare et de l'ancienne voie ferrée ; le petit massif boisé "sous le Chênois".

Bien entendu, les boisements du talweg et des versants de la vallée amont de l'Omél méritent également protection : ils contribuent à la valeur paysagère de ce site remarquable.

# OCCUPATION DU SOL



l'Atelier des Territoires

0 1km

## 8.2. - Appréciation paysagère

### ① La perception du site

Les caractéristiques géomorphologiques et naturelles ci-devant évoquées font que le site de CHANCENAY est perçu différemment selon que l'approche en est faite par le Nord ou par le Sud. Le système cruciforme joue son rôle en cette affaire mais en organisant la partition visuelle sur un registre différent et deux plans rigoureusement disjoints :

➤ Au Nord de CHANCENAY, c'est le paysage de plateau qui s'impose avec une perception latérale très vaste, fermée dans le lointain par la couronne forestière.

Ceci est vrai pour l'ensemble du plateau situé au Nord-Est des deux vallées latérales mais plus encore pour l'usager circulant sur la RN. 35, au Nord du village.

➤ Au Sud, et à un niveau inférieur, c'est la perception linéaire qui domine axée sur la RN. 35 avec en point focal, le bourg de CHANCENAY gravissant son "éperon".

La vallée n'est pas vraiment perceptible en tant que telle mais les écrans visuels végétaux ou bâtis, tous organisés de manière linéaire dans le sens du talweg sont suffisamment prégnants pour induire cet effet axial dans un sens ou dans l'autre, et cela dès BETTANCOURT.

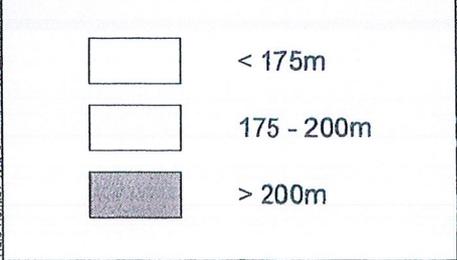
En revanche, la perception du site de CHANCENAY lui-même n'intervient qu'à partir de la limite communale.

La couronne forestière confirme ainsi son rôle de délimitation spatiale.

Ces grands principes de base se résument donc ainsi :

- importance et régularité de la couronne forestière,
- deux niveaux de perception totalement différents, l'une axiale, l'autre latérale, selon deux plans séparés,
- un point focal -CHANCENAY- principalement pour le plan inférieur, plus diffus au niveau supérieur, mais charnière de cette organisation.

# RELIEF



## ② Les unités paysagères

On aura remarqué que la vallée amont de l'Ornel ne s'inscrit pas dans ce contexte général : elle constitue une entité bien spécifique qui ne s'apprécie qu'à condition d'y pénétrer. Son organisation générale Est-Ouest ne participe pas de l'organisation globale du site ; elle est fermée visuellement à l'Est par le verrou géomorphologique déjà mentionné, totalement envahi de surcroît par la forêt, et, à l'Ouest, par le domaine bâti qui ponctue le secteur du moulin. Du fait des lignes de rupture de pente, elle est aussi peu perceptible des franges du plateau supérieur : les perceptions latérales et lointaines restent sur ce plan largement dominantes.

Elle constitue donc de ce fait une unité paysagère totalement autonome.

Il n'en est pas de même des vallées latérales, dont la perception visuelle ne devient cependant effective qu'à proximité du bourg de CHANCENAY.

Elles s'organisent l'une et l'autre de manière un peu similaire avec une section amont assez largement ouverte et rurale, mais agricole au Pertuis-Masson, pastorale en vallée Mignon, suivie d'une section aval plus resserrée, ouverte vers le village et gagnée par l'habitat mais de façon plus prononcée au Pertuis-Masson qu'en vallée Mignon, laquelle conserve globalement son caractère.

Toutefois, les inter-relations visuelles vallée de l'Ornel vallées latérales sont limitées pour la vallée Mignon, totalement occultées pour le Pertuis-Masson :

- L'organisation structurale cruciforme existe donc bien au niveau de CHANCENAY en jouant son rôle d'organisation paysagère mais elle n'est pas directement globalement perceptible.
- En revanche, la perception même du village prend ici une double dimension comme on va le voir désormais.

## ③ Les espaces préservés

Les espaces plantés et points verts remarquables devront être préservés : remarquable tilleul du carrefour de Lambroye, parc du Manoir, environnement des vannages du Moulin (en amont du premier pont), petit bois du Fossé l'Allemand, site de la Cave du Renard, abords et boisement de l'ancienne gare, crête boisée du Chatelet.

L'ancienne voie ferrée en aval de CHANCENAY pourrait être aménagée en piste cyclable de liaison vers BETTANCOURT ; en amont, ce même chemin pourrait faire l'objet d'une promenade écologique.

## ④ Espaces libres et espaces verts

Outre les points verts déjà mentionnés concernant l'organisation urbaine actuelle, il convient de faire état des emprises de l'ancienne voie ferrée, de part et d'autre de la plateforme centrale.

Au Sud, le tracé permet de relier, hors circulation, BETTANCOURT et la zone artisanale en un trajet agréable à flanc de coteau à partir de l'ancienne gare ; au Nord, il permet de découvrir la vraie vallée de l'Ornel entre prairies et versants boisés. Ce caractère devrait lui être conservé et l'aspect de la vallée protégé.

Des aménagements spécifiques pourraient être avantageusement envisagés dans l'un et l'autre cas.

On notera enfin pour mémoire la présence du chemin de grande randonnée GR 24 B d'ANCERVILLE à TROISFONTAINES dont la traversée de CHANCENAY constitue un attrait certain : maison renaissance, biefs et moulin, découverte du village et de la vallée.

Il est seulement dommage que la perception du château d'eau, en plein village, perturbe un peu l'impression d'équilibre d'ensemble qui émane toujours du site de CHANCENAY, malgré quelques "dérapages" encore facilement corrigibles grâce à -précisément- la révision du Plan Local d'Urbanisme.

## 9 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

La commune se propose de permettre le développement de secteurs nouveaux d'urbanisation, en raison de la proximité de SAINT-DIZIER, soit accueillir 15 à 20 habitants supplémentaires par an.

**En matière d'équipements publics**, il est prévu :

- La création de réserve d'incendie, sur la rive gauche de l'Ornel
- Des élargissements de voirie (rue de la Gare, chemin de Cousances...) ou aménagement de carrefour (voirie desservant la future zone NA, lieudit Vignes de la Côte Bigot / RN 35).
- Des emplacements pour permettre la création de locaux liés au fonctionnement du terrain de sports.

**Emploi - activités économiques :**

Il est prévu de développer une petite zone d'activité artisanale ou tertiaire, sachant qu'il en existe à SAINT-DIZIER ou en périphérie. Elle serait de taille restreinte de manière à ne pas entrer en concurrence avec la future zone de référence, mais à la compléter. Elle ne pourrait accueillir que quelques petites unités.

**La prise en compte des prescriptions supra-communales :** (compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme) :

- Le présent document vise à fixer de manière raisonnable et sûre les zones d'urbanisation future, en raison notamment des risques liés aux mouvements de sols.

**La prise en compte des risques naturels :** le présent document tient compte des risques d'inondation de l'Ornel et de l'élaboration en cours du Plan de Prévention des Risques naturels.

**La prise en compte du paysage** s'est traduite par la création d'espaces boisés à conserver, la limitation des constructions en bordure de la RN 35, et dans la vallée de la garenne Nord.

**Le respect des servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe n'ont que peu d'effet sur l'occupation et l'utilisation du sol.

## 10--PRESCRIPTIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

(Porter à connaissance de l'Etat actualisé)

### 1 – Les traits généraux de la commune

1.1. – La commune de CHANCENAY ne présente pas d'enjeux essentiels en termes d'intérêts supra-communaux ou d'aménagement du territoire. Toutefois, à l'examen, le plan d'occupation des sols doit prendre en compte différents éléments qui traduisent les caractéristiques de la commune.

- CHANCENAY est proche de SAINT-DIZIER et son avenir est indubitablement lié à celui de la cité bragarde et de sa couronne :
  - 90 % de la population active de la commune travaille hors de la commune, mais c'est la même zone d'emploi qui emploie principalement des travailleurs (la Haute Vallée de la Marne) ;
  - la forte mobilité de la population – 313 migrants entre 1990 et 1999 – résulte de la présence de fonctionnaires dont, en premier lieu, les militaires de la B.A. 113.
- CHANCENAY est une commune péri-urbaine de développement récent :
  - la population est généralement jeune (28% de la population a moins de 20 ans en 1999) ; elle n'en présente pas moins un vieillissement (la base de la pyramide des âges se rétrécit) dû à la forte réduction dans les années 1980 de l'accroissement démographique des années 70. La population a doublé entre 1968 et 1990. La dernière décennie (1990-1999) accuse toutefois une légère diminution (-3,3%).
  - le développement s'est concrétisé par des lotissements ce que traduisent encore la très faible part des logements locatifs (10 % en 1999) et la quasi absence de logements de 1 ou 2 pièces (14 en 1999 contre 10 logements en 1990), bien qu'une légère amélioration se soit opérée depuis 1990 (seulement 7% de logements locatifs en 1990).
- CHANCENAY est une commune résidentielle :
  - les familles – plus de 3 personnes par ménage – sont assez aisées, si l'on se réfère à la fiscalité sur le revenu ;
  - les étrangers ne représentent moins de 1 % de la population totale en 1999 ;
  - les emplois locaux étaient recensés à 51 en 1999 et ont nettement diminué par rapport à 1990 (76 en 1990, soit une baisse de 33 %) ;
  - les équipements sportifs et de loisirs répondent de manière satisfaisante aux besoins de sa population et des associations existantes ;
  - l'environnement naturel et l'architecture traditionnelle du village offrent un cadre de vie agréable à quelques minutes de SAINT-DIZIER.

1.2 – En visant l'objectif de conforter le caractère résidentiel du village afin de favoriser l'accueil des populations et la diversité de l'habitat, la décision de la commune correspond à un enjeu local important. Il se conjugue avec la préservation du cadre de vie et la nécessité prise en compte des risques naturels. Cet objectif ne peut, enfin, ignorer les servitudes d'utilité publique.

Avant d'aborder chacun de ces trois points, il convient de noter qu'il n'existe actuellement aucun projet d'intérêt général (P.I.G.) au sens de l'article L. 121.12 du code de l'urbanisme.

### 2 – Politique locale de l'habitat

Une étude en vue d'élaborer un Plan Local d'Habitat (P.L.H.) a été lancée sous la commande du S.I.V.U. (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique) pour l'Habitat de Saint-Dizier et sa couronne. Ce dernier ayant été dissout, le P.L.H. n'a pas abouti.

En ce qui concerne les mesures à inscrire dans le futur document d'urbanisme communal afin de répondre à l'objectif d'accueil de nouvelles populations fixé dans la délibération du 10 novembre 2001, il conviendra que celle-ci soient arrêtée en concertation avec la communauté de communes de Saint-Dizier Der et Perthois, afin de répondre aux objectifs définis par cet établissement public en matière d'habitat .

### 3 – Environnement

3.1. – Une étude d'environnement a été confiée par la commune à un bureau spécialisé. Cette étude a permis de mieux apprécier la sensibilité du milieu et de prendre au P.L.U. les mesures qui le préservent ou le mettent en valeur.

D'ores et déjà, il convient de relever :

- l'importance sur le territoire communal des forêts soumises au régime forestier. L'Office National des Forêts a précisé sur plan les limites de la forêt domaniale de la Haie-Renaut et de la forêt communale de CHANCENAY en vue de leur classement au P.L.U. en espaces boisés à conserver. A ce propos, l'O.N.F. appelle l'attention sur le projet de stockage de gaz naturel de gaz de France dans cette zone en souhaitant que les puits d'exploitation et les canalisations de transports soient délimités pour éviter ce classement ;
- en matière d'assainissement, l'ensemble du réseau a été mis aux normes ;
- s'agissant de l'Ornel, les informations disponibles sont ainsi résumées : la rivière n'a pas d'objectif de qualité assigné ; elle présente par temps sec, un indice de qualité 1 A et 1B sur l'ensemble des paramètres physio-chimiques ; la qualité des eaux est nettement plus mauvaise en amont qu'en aval ; il s'agit d'une pollution organique. Par ailleurs, en l'absence de données sur les problèmes hydrauliques, l'étude d'environnement devra s'attacher à définir les risques d'inondation afin de les prendre en compte dans le P.L.U.

3.2. – Les mouvements de terrain – Le risque lié à la présence de cavités souterraines sous les lotissements existants et sur les zones d'extension future est une contrainte essentielle pour la redéfinition des orientations de développement du village.

Dans la perspective de l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (P.P.R.) selon les règles législatives et réglementaires fixées par la loi du 2 février 1995 et le décret du 5 octobre dernier, une carte de la connaissance des risques est en cours d'élaboration par les services de l'Etat. Elle est élaborée à partir du recensement des autorisations d'exploitation de carrière de 1850 à 1913 réalisé par un ancien conseiller municipal et à partir des études et des sondages effectués ces dernières années. Il est à noter que la délimitation des zones d'autorisation de carrière comporte une marge d'incertitude du fait du travail effectué sur l'ancien cadastre et de son report sur le nouveau cadastre.

Sur cette base, il a été défini quatre zones fondées sur la nature de l'aléa (fort, moyen, faible) et sur l'occupation du sol :

- une zone inconstructible qui couvre l'ensemble des zones suspectes non bâties (zone rouge) ;
- une zone bâtie d'aléa fort où le risque est identifié par deux sources de connaissance (zone orange). Dans cette zone, la reconstruction des immeubles est interdite et l'intervention sur les bâtiments existants est limitée aux seuls travaux d'entretien et de gestion courants définis par l'article 5 du décret du 5 octobre 1995 précité ;
- une zone bâtie d'aléa moyen où la connaissance du risque ne repose que sur un seul élément de connaissance (zone jaune) ; dans cette zone seront édictées des prescriptions d'adaptation au sol des constructions ;
- une zone intermédiaire, bâtie ou non, sur laquelle aucun risque n'est connu mais qui, compte-tenu de son imbrication dans les zones à risques connues et de l'incertitude des documents évoquée ci-dessus, demande quelques précautions pour construire.

Le détail du règlement applicable à chaque zone sera défini dans le cadre de l'élaboration par les servitudes de l'Etat du P.P.R. Le plan et le règlement régulièrement approuvés constitueront alors des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U. Il peut à cet égard être envisagé de mener en parallèle l'élaboration du P.L.U. et du P.P.R., de telle sorte qu'il y ait conformité entre les deux documents qui pourraient être soumis en même temps à enquête publique.

3.3. – Il est rappelé pour mémoire l'existence d'une ancienne décharge d'ordures ménagères recensée comme site pollué et dont la réhabilitation est actuellement menée sous la maîtrise d'ouvrage de l'ADEME.

#### 4 – Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

L'attention de la commune est sollicitée sur les dispositions figurant dans l'article L 111-1-4. du code de l'urbanisme, qui s'appliquent aux « entrées de ville ».

Cet article stipule qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Sur le territoire de Chancenay, la R.N. 35 est classée route à grande circulation.

Il est cependant possible de déroger à ces dispositions, « dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Dans ce cas, l'étude de plan local d'urbanisme devra comporter un volet « entrée de ville », dans lequel serait étudiée l'opportunité d'appliquer des dispositions différentes de celles indiquées au premier alinéa de l'article L. 111.1.4. du code de l'urbanisme, et où celles-ci seraient définies en considération des critères mentionnées ci-dessus.

#### 5 – Servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune de CHANCENAY supporte des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol classées selon la liste figurant à l'article A. 126.1 du code de l'urbanisme et qui doivent être annexées au P.L.U. en application de l'article R. 126.1 du même code :

**A1 – Bois et forêts** – Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

- Forêts situées sur le territoire communal : forêt domaniale de la Haie Renault et forêt communale de Chancenay,
- Forêts situées sur le territoire d'autres communes créant des servitudes sur le territoire de CHANCENAY : forêt communale d'ANCERVILLE, forêt domaniale de TROIS-FONTAINES, forêt communale de BETTANCOURT-LA-FERREE.

Pour mémoire, la forêt domaniale et la forêt communale sont soumises au régime forestier (cf 3.1 ci-dessus).

**A4 – Conservation des eaux** – Servitudes de passage et d'entretien concernant les cours d'eau non domaniaux.

L'arrêté préfectoral n°2689 du 20 septembre 1990 institue des servitudes pour la Marne, ses dépendances hydrauliques et ses affluents (dont l'Ornel à CHANCENAY).

**AS1 – Conservation des eaux** – Servitudes résultant de l'instauration du périmètre de protection des eaux potables et minérales, suivant arrêté préfectoral du 14 mars 1985.

**EL7 – Circulation routière** – Servitudes d'alignement :

- sur la RN. 35 dans la traverse de l'agglomération (par décret du 28 mai 1873),
- sur la voirie communale n°3 de CHANCENAY à TROISFONTAINES et n°5 d'ANCERVILLE à CHANCENAY (plans homologués le 5 novembre 1898).

**I3 – Gaz** – Servitude relative à l'établissement des conditions de distribution et de transport de gaz. Il s'agit des canalisations de transports suivantes :

DN 200 – TROIS-FONTAINES - AINGEVILLE  
DN 300 – BETTANCOURT - VITRY-le-FRANCOIS  
DN 150 – Collecte gisement de TROIS-FONTAINES  
DN 150 – TROISFONTAINES – SAINT-DIZIER

#### 14 – Electricité – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

- S'agissant du réseau de transport, les servitudes portent sur les lignes suivantes :

- ligne à 2 circuits 63 KV –	CHANCENAY - SAUDRUPT CHANCENAY – TRONVILLE
- ligne à 1 circuit 63 KV -	CHANCENAY – SAINT-DIZIER 2
- ligne à 2 circuits 63 KV -	CHANCENAY- CHAMOUILLEY – MARNAVAL CHANCENAY – HOUDELAINCOURT
- ligne à 2 circuits 63 et 225 KV -	CHANCENAY – REVIGNY – SAINT-DIZIER CHANCENAY – REVIGNY

Le groupe d'exploitation transport d'EDF Champagne-Ardenne précise par ailleurs que :

- le couloir de la ligne à l'intérieur duquel il ne doit pas y avoir d'espace boisé classé, à conserver ou à créer, ni d'espaces classés en forêt de protection s'établissant à 80 m pour la ligne 225 KV, 40 m pour la ligne 63 KV (2 circuits), 35 m pour la ligne 63 KV (1 circuit) :
- pour le poste de CHANCENAY, existant, doit être prise en compte au P.L.U. la possibilité d'aménagement : construction ou modification de bâtiments techniques ou de structures techniques d'exploitation ; construction de logements pour le personnel d'exploitation ; mise en conformité des clôtures du poste selon les règles de sécurité des installations d'énergie électrique. Aucun emplacement de poste futur n'a été défini actuellement ;
- S'agissant des ouvrages de distribution, EDF Haute-Marne et Meuse a produit un plan des réseaux électriques comportant les tracés des lignes aériennes ou souterraines existantes, à poser ou à déposer.

**16 – Mines – carrières** - La commune n'est pas couverte par les servitudes concernant les titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières, mais une partie importante du territoire de cette commune est comprise dans le périmètre de concession de mines d'hydrocarbures gazeux de TROISFONTAINES dont la dernière extension a été autorisée par décret du 18 août 1994, selon plan fourni par G.D.F..

**17 Gaz** – La commune n'est pas soumise aux servitudes de protection de stockage de gaz dans les formations naturelles mais la totalité du territoire communal est couverte par l'emprise du projet de stockage souterrain de gaz combustible qui serait issu de la conversion du gisement de TROISFONTAINES. Une mise à jour du Porter à connaissance est faite par courrier du préfet en date du 10 Juillet 2002 : il précise que le décret n°99-153 du 24 février 1999 accorde à GDF l'autorisation le stockage souterrain de gaz combustible dit « Stockage de Trois-Fontaines ».

Les travaux dans le sous-sol du périmètre de protection en dessous de 350 mètres de profondeur sont soumis à autorisation du Préfet.

**PT3 – Télécommunications** : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

**PT3a – Réseau local et interurbain** – France Télécom a fourni 7 plans d'itinéraire et 4 plans de détail du réseau local. Pour le réseau interurbain, les servitudes portent sur la liaison SAINT-DIZIER – CHANCENAY et sur la liaison CHANCENAY – station EDF RN 35

**PT3b – câbles TRN souterrains du réseau national** : la commune est traversée par un ancien câble TRN 177/04 CA SAINT-DIZIER – CA BAR-le-DUC.

La présence de ce câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 1,5 mètres de part et d'autre de l'axe des câbles. En domaine public, tous travaux de construction de bâtiments, plantation d'arbres, tranchées diverses, à moins de 1,5 mètres des câbles TRN 177/04 doivent être l'objet d'une demande de renseignements au service gestionnaire intéressé.

**T5 – Relations aériennes – Servitudes aéronautiques de dégagement** – Le territoire communal est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement instituées par l'arrêté interministériel du 7 octobre 1986, en raison de la proximité de l'aérodrome de Saint-Dizier - Robinson.

Cette servitude institue un cercle de 24 km autour de l'aérodrome. L'établissement d'obstacles dépassant une altitude de 238 NGF (altitude maximale) est soumis à autorisation en application de l'article R.244-1 du Code de l'aviation civile.

**T7 – Servitudes aéronautiques – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.**

Par arrêté interministériel du 25 juillet 1990, la construction de pylônes, cheminées d'une hauteur supérieure à 50 mètres et la mise en place de câbles aériens à une hauteur supérieure à 25 mètres sont soumises à autorisation du Ministre chargé de l'aviation civile et du Ministre de la Défense.

## **II<sup>ème</sup> PARTIE**

# **PRESENTATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## I - PRESENTATION DE LA RÉVISION DU P.L.U.

### 1.1. Les zones urbaines

Le découpage entre zone UB (centre ancien) et zone UD (extension périphérique récente) a nettement évolué par rapport au P.O.S. précédent.

La délimitation du centre ancien s'est faite en tenant compte de l'âge et de la morphologie du bâti et de l'urbanisme. Les extensions urbaines périphériques comprennent les habitats à caractéristiques pavillonnaires et certains équipements publics. Ainsi la zone UD a intégré les lotissements construits récemment, auparavant en zone d'urbanisation future : « La Vivarde ».

La zone UD intègre quelques parcelles non construites, mais déjà viabilisées, ou aisément viabilisables. La zone UB se limite strictement au bâti ancien.

#### La zone UB :

C'est une zone urbaine de centre ancien, viabilisée, possédant les caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles régionales : bâti en ordre continu, souvent à l'alignement de la voirie, habitat dense regroupé sous la forme du village masse d'origine autour de l'église, avec une extension de l'autre côté de l'Ornel.

Le règlement de la zone UB vise à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre bourg, tout en assouplissant certaines règles jugées trop contraignantes dans le P.O.S. précédent.

Prescriptions	Justifications
<b>Art.1 :</b> Interdictions	Occupations et utilisations du sol incompatibles avec le centre bourg, à vocation essentiellement résidentielle, admettant les commerces de proximité et les activités peu nuisantes
<b>Art. 2 :</b> Admissions sous conditions <ul style="list-style-type: none"><li>- les installations classées si elles sont indispensables à la vie des habitants, et peu nuisantes</li><li>- l'extension ou la transformation des activités existantes, dont la création serait désormais interdite, s'il n'y a pas altération du caractère de la zone, ou d'aggravation des dangers et nuisances</li><li>- les bâtiments à construire au voisinage de la R.N. 35 doivent faire l'objet d'un isolement acoustique</li><li>- ouvrages d'infrastructure et de superstructure, installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou liés à un service public</li></ul>	Admission des activités peu nuisantes, dans un objectif de qualité de vie.  Lutte contre les nuisances et respect de la réglementation en vigueur.  Permettre le bon fonctionnement de services publics.
<b>Art. 3 :</b> Accès et voirie <ul style="list-style-type: none"><li>1. Accès<ul style="list-style-type: none"><li>- terrains enclavés inconstructibles</li><li>- accès permettant le passage des véhicules lourds</li><li>- accès de 3,50 m de large au minimum</li><li>- accès sécurisé sur la voie publique sans gêne pour la circulation</li></ul></li><li>2. Voirie<ul style="list-style-type: none"><li>- voirie adaptée à l'opération envisagée et permettant le passage et le demi-tour des véhicules lourds, même en impasse.</li></ul></li></ul>	Règle d'urbanisme  Règle de sécurité (véhicule de lutte contre les incendies) Largeur minimale demandée par les services de lutte contre l'incendie.  Qualité de l'urbanisme et sécurité

<p><b>Art. 4 :</b> Desserte par les réseaux - obligation de se raccorder au réseau public s'il existe. Sinon les aménagements autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur</p>	<p>Choix de la qualité de l'urbanisme et respect de la réglementation en vigueur.</p>
<p><b>Art. 6 :</b> Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recul maximum de 5 m, ou dans le prolongement d'une façade existante</li> <li>- l'extension des bâtiments implantés non conformément à la règle précédente se fera en prolongement de la façade existante,</li> <li>- à l'angle de 2 voies, la règle ne pourra être respectée que sur une des voies.</li> <li>- L'implantation des constructions annexes sera libre.</li> </ul>	<p>Maintenir le tissu urbain traditionnel aligné et en ordre continu, proche de l'alignement</p> <p>Règle permettant un front de rue cohérent, sans extension ou devant des façades.</p> <p>Adaptation de la règle pour les angles de croisement.</p> <p>Tenir compte des réalités de terrain et de l'usage</p>
<p><b>Art. 7 :</b> Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions implantées en limite ou en recul. La règle de recul <math>L = H/2</math> doit être respectée par rapport à l'autre limite.</li> <li>- pour les constructions annexes, elles pourront être implantées en limite ou en recul, selon la règle <math>L = H/2</math></li> </ul>	<p>Maintenir un front bâti continu, ou permettre le cas échéant, le passage entre les constructions et l'éclairage des pièces.</p> <p>Idem bâti principal.</p>
<p><b>Art. 8 :</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance minimum de 4 m</li> <li>- pas de règle pour les constructions annexes</li> </ul>	<p>Permettre une certaine aération du tissu bâti, l'éclairage des pièces, le passage entre les bâtiments, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie.</p> <p>Tenir compte de l'usage et des réalités de terrain, laisser une certaine souplesse.</p>
<p><b>Art. 9 :</b> Emprise au sol : - emprise au sol des abris de jardin limitée à 20 m<sup>2</sup></p>	<p>Éviter la création de logements déguisés.</p>
<p><b>Art. 10 :</b> Hauteur maximum des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 m maximum au faitage</li> <li>- 5 m pour les constructions annexes</li> </ul>	<p>Maintenir une cohérence avec le bâti actuel : R+1 (+ combles éventuellement).</p> <p>Limiter le gabarit des constructions annexes (création dissimulée de logement)</p>
<p><b>Art. 11 :</b> Aspect extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescriptions concernant les toitures, façades, murs et clôtures.</li> <li>- Paraboles invisibles depuis la voie publique</li> <li>- Clôture en bordure de voie ne dépassant pas 1,70 m</li> </ul>	<p>Respecter les caractéristiques architecturales du bâti ancien.</p> <p>Proscrire les matériaux esthétiquement inadaptés (tôles ondulées...), tout en autorisant les innovations technologiques (énergie solaire).</p> <p>Respecter l'esthétique du centre ancien.</p> <p>Éviter de créer un effet de barrière visuelle (à échelle humaine).</p>
<p><b>Art. 12 :</b> Stationnement Stationnement en dehors des voies publiques</p>	<p>Ne pas créer de problème de circulation dans un centre très dense, où pourtant la place manque pour créer des aires de stationnement.</p>
<p><b>Art. 13 :</b> Espaces libres et plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plantations déconseillées entre la façade et la rue</li> <li>- clôtures végétales constituée d'espèces locales</li> <li>- traitement paysager des aires de stationnement.</li> </ul>	<p>Maintenir l'effet minéral ancien de la rue. Maintenir le caractère rural traditionnel du village.</p> <p>Éviter un espace trop minéral dans un village rural, inscrit dans un cadre boisé.</p>

## La zone UD

C'est une zone urbanisée récente, qui s'est construite en périphérie du centre ancien (village originel), essentiellement sous forme pavillonnaire. Elle inclut toutes les extensions de l'urbanisation depuis les années 50, ainsi que la salle polyvalente et l'école.

Cette zone est concernée par le risque d'affaissement des sols dû à d'anciennes carrières de pierres exploitées jusqu'au 19<sup>ième</sup> siècle. Le risque a été en partie cartographié et quantifié sur le coteau et le plateau Nord de la commune, notamment sous le lotissement « La Vivarde ».

Les études, menées sous maîtrise d'ouvrage des services de l'Etat ont permis de définir des secteurs où le risque est hiérarchisé et les règles de constructibilité adaptées en conséquence (secteurs UD<sub>r1</sub>, UD<sub>r2</sub>, UD<sub>r3</sub>).

Le règlement de la zone UD vise à harmoniser le bâti pavillonnaire sur la commune, ainsi que d'éviter qu'il s'oppose trop aux secteurs plus anciens. Les règles architecturales et urbaines sont adaptées aux secteurs pavillonnaires et permettent la constructibilité des parcelles libres, tout en s'assurant du respect de règles strictes pour les zones sensibles aux affaissements miniers.

Réglementations	Justifications
<b>Art. 1 :</b> Idem UA sauf : - toute occupation du sol interdite en UD <sub>r1</sub>	Secteur le plus contraint par le risque d'affaissement minier. Des effondrements se sont déjà produits.
<b>Art. 2 :</b> Idem UB sauf : - secteur UD <sub>r2</sub> : extensions des constructions existantes sans sous-sol enterré, ni nouveau logement - secteurs UD <sub>r3</sub> : les constructions comporteront des fondations spéciales.	Règles de sécurité vis-à-vis des affaissements potentiels des sols. Secteurs peu contraints.
<b>Art. 3 :</b> Idem UB	Idem UB.
<b>Art. 4 :</b> Idem UB	Idem UB
<b>Art. 6 :</b> - à 5 m de l'alignement ou en prolongement de la façade existante - implantation libre des constructions annexes, avec toutefois un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques	Le recul minimum de 5 m permet l'implantation de places de stationnement à l'avant des façades. Maintenir une rue cohérente tout en octroyant une certaine souplesse d'implantation.
<b>Art. 7 :</b> - les constructions en limite séparative ou en respectant la règle de recul $L = H/2$ avec un minimum de 3 m.	Permet les maisons de ville accolées, ou le passage le long de la maison et l'éclairage des pièces sur façade latérale
<b>Art. 8 à 10 :</b> Idem UB	Idem UB
<b>Art.11 :</b> Idem UB sauf : - clôtures en bordure de voie : muret plein de 0,80 m maximum, accompagné ou non d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive - clôture en agglomérés sans crépis sont interdites	Idem UB sauf : en cohérence avec les clôtures existantes en zone UD Qualité esthétique des zones pavillonnaires.
<b>Art. 12 :</b> - définition d'un nombre de places par logement (2) ou par type d'activités.	Tient compte de la réalité actuelle du nombre de voitures par ménage, de la place disponible en zone périphérique, et des besoins estimés des activités.
<b>Art.13 :</b> - clôtures végétales en espèces locales - Idem UB	Idem UB Idem UB

## 1.2. Les zones à urbaniser

Sept zones à urbaniser ont été créées sur le P.L.U. de Chancenas. Elles correspondent à une extension à court et moyen terme (zones AU et AUx), puis à long terme (zones II AU). Le futur visage de la commune est ainsi visible.

Les zones à urbaniser se trouvent essentiellement sur le coteau Nord de l'Ornel, en continuité de l'urbanisation existante. Le coteau Sud, boisé et pentu, est donc relativement épargné par l'extension de l'urbanisation, conformément au souhait exprimé lors de l'analyse paysagère de la commune.

### La zone AU :

4 zones AU ont été délimitées. Elles se trouvent toutes au Nord de l'Ornel.

La zone AU au lieu-dit « Vignes de la côte Bigot » est la plus vaste, et la plus difficile à urbaniser. Sa surface est d'environ 3,2 ha. Elle sera desservie par la route de la Tuilerie, puis par un accès aménagé et sécurisé sur la R.N. 35. Les emplacements réservés n° 5 et 6 ont été créés afin d'aménager un carrefour sur la R.N. 35. Les réseaux secs et humides existent déjà sur ces deux voiries. Cela réclamera cependant à terme une mise à niveau du réseau d'assainissement (diamètre du réseau et règlement du problème de la traverse de Bettancourt-la-Ferrée), car cette zone peut recevoir plus d'une trentaine de parcelles (en partant d'une hypothèse basse de parcelles de 800 m<sup>2</sup> en moyenne, avec 10 % de la surface de la zone dédiée à la voirie et aux espaces publics).

La zone AU du chemin du Château trouve son accès sur celui-ci, déjà équipé en réseaux. L'emplacement réservé n° 1 est prévu afin de créer la voirie d'accès à la zone (emprise de 10 mètres). Cette zone couvre une surface de 7600 m<sup>2</sup>, soit 8 ou 9 parcelles possibles en ayant décompté 8 % de voirie.

L'urbanisation de cette zone permet de combler une dent creuse au sein de la zone urbaine.

La zone AU du « Fossé l'Allemand » se trouve en continuité du lotissement de « La Vivarde ». Ce secteur est concerné par les risques d'affaissements de terrains dus à d'anciennes carrières souterraines de pierres. Un secteur AU<sub>r3</sub> a donc été délimité au sein de cette zone AU, au Sud-Ouest de la route de Troisfontaines. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque des études de sols seront venues caractériser le risque encouru et auront le cas échéant, indiqué le type de fondations spéciales nécessaires. L'ensemble de cette zone AU couvre une superficie de 15 500 m<sup>2</sup> environ, dont la moitié en secteur AU<sub>r3</sub>. Cela permet à terme, une quinzaine de parcelles, desservies depuis la route de Troisfontaines, et le chemin d'exploitation des Hauts-Champs, à viabiliser. Les réseaux arrivent déjà au droit de la zone.

La zone AU sise au lieu-dit Fraquemont-Est se trouve en continuité du tissu urbain existant, au Nord-Est de la zone urbanisée. Elle sera à terme entourée au Nord par une petite zone d'activité peu nuisante, servant de tampon vis-à-vis des nuisances de la R.N. 35, et à l'Est par une zone II AU, vraisemblablement à vocation d'habitat. Cette zone AU sera desservie par le chemin de Sommelone, déjà équipé par le réseau d'eau potable, et également par l'assainissement. L'emplacement réservé n° 23 est prévu afin d'aménager l'accès à la zone. Cette zone couvre une superficie de 16 000 m<sup>2</sup> (1,6 ha), soit une potentialité de 18 parcelles avec 10 % de la surface de la zone en espaces publics et voiries.

La superficie cumulée des zones AU à vocation d'habitat est de 7 ha 11 a environ dans le P.L.U. révisé. Dans le P.O.S. modifié en 1998 la superficie des zones d'urbanisation future était de plus de 20 ha.. Ces zones étaient concentrées en 2 pôles au Nord de la zone urbanisée : « le Fossé l'Allemand » puis « la Vivarde Est » et « Fraquemont Est ». Ainsi le P.L.U. révisé diminue la superficie urbanisable à court terme et surtout répartit les potentialités d'urbanisation sur une couronne Ouest, Nord et Est autour ou au sein de la zone actuellement urbanisée. Cela devrait permettre d'intégrer plus facilement et plus progressivement la nouvelle population (échelonnement de l'ouverture des zones).

La somme des potentialités d'urbanisation permet de prévoir un minimum de 80 parcelles, donc au moins 80 logements. Compte tenu du taux d'occupation actuel des logements sur la commune (2, 7), la population pourrait, à terme, compter 216 personnes de plus. Ce chiffre est un minimum puisque, d'une part l'urbanisation de ces zones peut être densifiée (maisons de ville, parcelles plus petites), et d'autre part la plupart des candidats décidant de construire sont des couples avec enfants ou cherchant à en avoir).

Le règlement des zones AU cherche à harmoniser l'urbanisation future de la commune avec l'actuelle zone UD. Il doit trouver un compromis entre la volonté de qualité de l'architecture et de l'urbanisme, et la nécessaire marge de liberté du constructeur.

Réglementations	Justifications
<b>Art. 1 :</b> Idem UD	Idem UD
<b>Art. 2 :</b> Idem UD sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>- extension mesurée des bâtiments existants,</li> <li>- interdiction des sous-sols enterrés sauf dans les zones « Fossé l'Allemand » et « les Fraquemont »</li> <li>- en secteur AU<sub>3</sub>: ouverture possible à l'urbanisation dès que des études de sol auront précisé le risque et les fondations nécessaires.</li> </ul>	Idem UD sauf : Ne pas obérer le développement futur cohérent de la zone.  Mesures prises compte tenu du risque potentiel de carrières en sous-sol, entraînant une instabilité des sols.
<b>Art. 3 et 4 :</b> Idem UD	Idem UD
<b>Art. 6 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance minimale de 5 m depuis l'alignement ou la voie privée</li> </ul>	Permettre la réalisation de stationnement au devant de la construction. Assurer un front de rues cohérent.
<b>Art. 7 et 8 :</b> Idem UD	Idem UD
<b>Art. 10 à 13 :</b> Idem UD	Idem UD

#### La zone AUx :

Cette petite zone d'activités couvre 1,8 ha environ, en bordure de la R.N. 35, en continuité de l'urbanisation actuelle. Elle n'a vocation à accueillir que des activités peu nuisantes : commerces, activités artisanales, tertiaires, et hôtellerie. Une étude « entrée de ville » doit permettre de lever l'inconstructibilité légale (Loi Barnier sur les entrées de ville) de 75 m. de part et d'autre de la R.N. 35. Cette étude, reprise dans le présent dossier de P.L.U., traite de la qualité de l'urbanisme et du paysage, de la qualité de l'architecture, de la lutte contre les nuisances dues à la circulation automobile, et de la sécurité, notamment routière.

A ce titre, la desserte de cette zone se fera par une contre-allée, parallèle à la route nationale, sur l'emplacement actuel du chemin d'exploitation agricole qui sera viabilisé. La contre-allée débouchera sur la R.N. 35 au droit de l'accès commun avec la salle polyvalente. L'étude « entrée de ville » répondant aux critères de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme figure en annexe au présent rapport de présentation.

L'objectif de cette zone n'est pas de concurrencer la vaste zone de référence de l'agglomération bragarde, mais plutôt de proposer une offre restreinte en complément, bien située (le long de l'infrastructure de transport principale desservant la zone de référence), et ne recevant que de petites unités.

Dans le P.O.S. précédent, il existait une vaste zone d'urbanisation future à vocation d'activités, plus au Nord de l'actuelle, développées autour du poste EDF. Cette vaste zone de près de 7 ha ne s'est pas réalisée. La révision du P.L.U. tient compte de ce fait en proposant une offre adaptée aux petites unités.

Cette zone AUx se trouve en continuité de l'urbanisation existante.

Le règlement de la zone AUx vise à promouvoir une certaine qualité de l'urbanisme et de l'aménagement global de la zone, dans l'esprit de l'étude « entrée de ville » (art. L 111-1-4 du code de l'urbanisme).

Il doit toutefois créer un cadre propice à l'implantation d'activités créatrices d'emplois sur la commune.

Réglementations	Justifications
<b>Art. 1 :</b> - opérations groupées d'habitations ou toute habitation, - exhaussements ou affouillements non liés à une activité autorisée dans la zone	Est interdite toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec une zone d'activités peu nuisante.
<b>Art. 2 :</b> - interdiction des sous-sols enterrés.	Précaution à prendre vis-à-vis du risque potentiel d'affaissement du sol, dû à la présence de carrières souterraines. Maîtriser les nuisances dues aux activités et à la circulation automobile.
<b>Art. 3 :</b> Idem AU sauf : - interdiction d'accès individuels directs sur la R.N. 35 - Desserte de la zone par la contre-allée.	Idem AU sauf : Dans un objectif de sécurité routière et de respect de la réglementation en vigueur pour les routes nationales.
<b>Art. 4 :</b> Idem AU sauf : - la nature des effluents doit être compatible avec le réseau, - sinon le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau.	Idem AU sauf : Adapter le présent règlement aux spécificités des activités potentiellement accueillies dans la zone.
<b>Art. 6 :</b> - implantation des constructions à au moins 10 m de la voie publique ou privée.	Permettre un recul suffisant par rapport à la R.N. 35. Recul porté à au 20 m de l'emprise de la route nationale en comptant la contre-allée. Permettre également le stationnement devant les constructions.
<b>Art. 7 :</b> Idem AU sauf : - recul minimum depuis la limite séparative de 4 m.	Permettre le passage autour du bâtiment (sécurité incendie).
<b>Art. 8 :</b> - distance entre deux bâtiments sur un même terrain, portée à 5 m.	Permettre l'éclairage des pièces, le passage entre les bâtiments.
<b>Art. 10 :</b> - hauteur au faîtage limitée à 15 m.	Limiter la hauteur au droit de la R.N. 35, sans empêcher l'implantation de hangars ou de R+3, R+4.
<b>Art. 11 :</b> Réglementation concernant : - les toitures (matériaux et pentes) - les couleurs (façades) - les paraboles.	Favoriser la qualité de l'architecture et de l'urbanisme de la zone d'activités (L 111-1-4 du code de l'urbanisme), sans trop contraindre les implantations éventuelles.
<b>Art. 12 et 13 :</b> Idem AU	Idem AU

### La zone II AU :

Deux zones II AU ont été créées dans le P.L.U. de CHANCENAY. Elles figureront l'évolution probable de la commune à long terme, elles n'ont pas de vocation spécifique pour l'instant, mais seront vraisemblablement urbanisées sous forme d'habitat.

La première zone II AU se trouve le long de la R.N. 35 au Nord-Est de la zone urbanisée, en continuité des 2 zones AU et AUx créées. Cette zone à long terme correspondra à la limite de l'urbanisation de la commune. Elle couvre une superficie de 4,1 ha, et sera desservie par un accès groupé sur la R.N. 35. Un système de contre-allée pourrait être envisagé, comme pour la zone AUx.

La seconde zone II AU se trouve à la limite Sud-Ouest de la commune, à la frontière avec la commune de Bettancourt-la-Ferrée. Cette zone à vocation, à long terme, à permettre la continuation du lotissement des Elus de Bettancourt-la-Ferrée. Les amorces de voiries existent déjà. Cette zone couvre une superficie de 1,3 ha, et sera desservie par les voiries internes du lotissement des Elus. L'urbanisation de cette zone est cohérente par rapport à la zone urbanisée de Bettancourt-la-Ferrée, elle figurera à terme la limite de l'urbanisation de la zone agglomérée bragarde le long de la R.N. 35. La coupure verte de la zone de sport et des pâtures sera maintenue, afin de conserver l'identité villageoise et rurale de CHANCENAY.

Les zones II AU sont des secteurs gelés. Ils ne peuvent recevoir d'urbanisation à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Ces terrains sont inconstructibles afin de ne pas gêner une urbanisation future cohérente de la zone. Ces zones ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification (ou d'une révision) du P.L.U., ou de la création d'une Z.A.C.

Dans l'attente de l'ouverture à long terme de ces zones, l'activité agricole peut y continuer.

Les zones II AU sont inconstructibles, donc leur règlement n'est pas renseigné.

### 1.3. La zone agricole

La zone agricole a été strictement délimitée. En effet, suite à la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 transformant les P.O.S. en P.L.U., le caractère de protection des zones agricoles (zone A) a été renforcé.

Ne peut être compris en zone A que ce qui est strictement lié à l'activité agricole.

La superficie de la zone A n'a que peu évolué du fait de la révision du P.O.S en P.L.U. Les zones AU et II AU couvrent 14,26 ha. En ôtant les secteurs de jardins ou de friches inclus dans la zone AU de « Vignes de la Côte Bigot », ce sont environs 14 ha qui sont pris sur les terres agricoles cultivées. Seuls 8,86 ha sont urbanisables à court et moyen terme (superficie totale des zones AU), les 5,4 ha restants sont gelés, et ne seront urbanisés qu'à long terme (zones II AU).

La superficie prise sur les zones agricoles reste donc limitée.

Le règlement de la zone A limite l'occupation et l'utilisation du sol à ce qui est strictement lié à l'activité agricole.

Réglementation	Justification
<b>Art 1 :</b>	Interdit tout ce qui n'est pas directement lié à l'activité agricole.
<b>Art 2 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'agrandissement des constructions existantes sans création de nouveau logement,</li> <li>- constructions liées à l'activité agricole,</li> <li>- les ouvrages divers liés à un équipement public ou nécessaires au fonctionnement des services publics,</li> <li>- les ouvrages de production et de transport d'énergie.</li> </ul>	N'autorise que ce qui est lié à l'activité agricole et aux équipements et services publics.  Permettre l'implantation d'éoliennes ou l'extension de l'installation E.D.F.
<b>Art 3 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès,</li> <li>- largeur minimale de l'accès fixée à 4 m,</li> <li>- voie nouvelles ouverte : à la circulation doivent avoir une emprise minimale de 8 m, dont 5 m de chaussée.</li> </ul>	Elément nécessaire à l'obtention d'un permis de construire. Largeur de 4 m pour permettre l'accès des véhicules agricoles et de lutte contre l'incendie. Largeurs demandées afin de permettre le passage des véhicules agricoles.
<b>Art 4 :</b> Idem zones U et AU sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>- admission des puits et forages particuliers</li> </ul>	Idem zone U et AU sauf : Tenir compte de la spécificité des habitations et installations agricoles souvent éloignées des zones équipées
<b>Art 6 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation des constructions au minimum à 15 m de l'axe des voies, à 35 m de la R.N. 35 pour les habitations, à 25 m pour les autres constructions.</li> </ul>	Permettre le stationnement des véhicules et du matériel agricole. Et respect des réglementations départementales.
<b>Art 7 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation des bâtiments à un minimum de 5 m. des limites séparatives avec application de la règle <math>L = H/2</math>.</li> </ul>	Permettre le passage autour des bâtiments
<b>Art 8 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éloignement des constructions les unes des autres d'au minimum 6 m.</li> </ul>	Lutter contre la propagation des incendies et permettre le passage entre les bâtiments.

<p><b>Art 10 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur maximale des constructions à usage d'habitation fixée à 7 m à l'égout du toit.</li> </ul>	<p>Appliquer les mêmes règles qu'en zone UD (harmonisation du bâti). Hauteur libre pour les autres types de constructions afin de tenir compte de la spécificité de l'activité agricole (hangars, ...).</p>
<p><b>Art 11 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescriptions concernant les toitures, façades, les couleurs et enduits...</li> </ul>	<p>Essayer d'intégrer les bâtiments agricoles au mieux dans le passage rural et agricole.</p>
<p><b>Art 12 :</b></p> <p>Aires de stationnement réalisées en dehors des voies publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places par logement,</li> <li>- stationnement hors des voies publiques, y compris pour les véhicules et le matériel agricole.</li> </ul>	<p>Harmonisation avec la zone urbanisée. Éviter les problèmes de circulation.</p>
<p><b>Art 13 :</b></p> <p>Rappel de la réglementation relative aux Espaces Boisés Classés.</p>	

#### 1.4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières (zone N) recouvrent les bois et forêts publiques ou privées, les zones de jardins et de vergers, les zones inondables de l'Ornel, et les secteurs spécifiques à identifier au sein de la zone agricole.

Les bois et forêts ont été strictement délimités, de la manière la plus actualisée possible. Les bois et forêts publics, domaniaux et communaux, sont complètement inscrits en zone N de protection. Dans la zone N ne sont admis que ce qui est lié à l'activité sylvicole, ou à l'exploitation ou à la mise en valeur du site naturel.

La zone N comporte 5 secteurs :

- Ni : correspond aux zones inondables dues aux crues périodiques de l'Ornel. La zone Ni a été délimitée en fonction des données connues à ce jour concernant les inondations de l'Ornel. Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) prévisibles est en cours d'élaboration sur l'Ornel par les services de l'État. Dès qu'il sera approuvé, il sera opposable au P.L.U. de CHANCENAY. Celui-ci devra être compatible. La délimitation du secteur Ni vise notamment à prévoir l'arrivée du PRR inondation.
- Nj : correspond aux jardins et vergers entourant la zone actuellement urbanisée. Ces endroits sont souvent encore utilisés par les habitants sous forme de jardins familiaux, ou de zone de détente. Le classement en secteur Nj permet de protéger ces espaces, qui constituent l'« écrin vert » de la commune, contre une urbanisation intempestive, et de régulariser l'implantation de quelques abris de jardins ou constructions annexes. Le secteur Nj protège également une zone boisée privée sise en plein cœur de la zone urbanisée ; le parc du « château », qui constitue un poumon vert dans le tissu urbain.
- Nx : petit secteur qui permet de maintenir au sein de la zone agricole une petite activité artisanale de charbonnier. Ce classement permet également de contrôler l'avenir de ce secteur en n'autorisant que les activités liées à l'exploitation agricole ou sylvicole. Le secteur Nx ne couvre que la superficie de l'activité actuelle.
- NI : correspond à un secteur voué aux activités sportives et de loisirs, avec l'implantation de terrains de foot et des vestiaires inhérents. Seules ces activités y sont autorisées.
- Nd : correspond au site de l'ancienne décharge de la commune. Ce site a été requalifié, afin d'éviter les risques de pollution, par l'ADEME. Le site doit être protégé contre toute urbanisation, et doit être entretenu.

Globalement, le règlement de la zone N vise à protéger les milieux naturels et forestiers. Dans le cas de CHANCENAY, il sert aussi à maîtriser les risques d'inondation.

Réglementation	Justification
<b>Art 1 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni : toute occupation et utilisation nouvelle du sol</li> <li>- Nj : toute construction autre qu'abris de jardin</li> <li>- NI : toute occupation ou utilisation du sol autre que sportive et loisirs</li> <li>- Nd : toute occupation ou utilisation nouvelle du sol</li> </ul>	<p>Interdit tout ce qui n'est pas lié à l'activité sylvicole. Préventions du risque d'inondation</p> <p>N'autoriser que ce qui permet la culture des jardins. Uniquement à vocation sportive et de loisirs.</p> <p>Décharge réhabilitée : précautions à prendre.</p>
<b>Art 2 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastructures ou superstructures constituant des équipements publics ou liés aux services publics.</li> <li>- Abris de chasse &lt; à 40 m<sup>2</sup></li> <li>- N et Ni : extension mesurée des bâtiments existants, sans gêner l'écoulement des eaux,</li> <li>- N et Nj : abris de jardins &lt; à 20 m<sup>2</sup>, et un seul par unité foncière,</li> <li>- Nx : activités diverses liées à l'agriculture ou à la sylviculture.</li> <li>- Nd : les travaux d'entretien du site.</li> </ul>	<p>N'autoriser que l'activité publique, sylvicole, et la chasse.</p> <p>Précautions à prendre pour préserver les zones d'expansion de crues.</p> <p>Limitier le gabarit et le nombre des abris de jardin afin d'éviter des constructions plus importantes.</p> <p>Limitier le type d'activité accueilli dans cette zone à dominante naturelle et agricole.</p> <p>Imposer l'entretien du site.</p>

<p><b>Art 3 :</b> Idem A sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter la gêne sur la voie publique, et prendre des accès minimums.</li> </ul>	<p>Favoriser la sécurité routière.</p>
<p><b>Art 4 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Idem A</li> </ul>	<p>Idem A</p>
<p><b>Art 6 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation des bâtiments à au minimum 5 m de l'emprise des voies.</li> </ul>	<p>Permettre un stationnement des véhicules devant le bâti.</p>
<p><b>Art 7 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation des bâtiments à un minimum de 3 m. des limites séparatives avec application de la règle <math>L = H/2</math>.</li> </ul>	<p>Permettre le passage autour des bâtiments</p>
<p><b>Art 9 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- emprise au sol des abris de jardin à 20 m<sup>2</sup> maximum, et des abris de chasse à 40 m<sup>2</sup> maximum.</li> </ul>	<p>Limiter le gabarit des constructions admises en zone naturelle. Éviter la construction cachée de résidences secondaires.</p>
<p><b>Art 10 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hauteur maximale des abris de jardin fixée à 3,5 m au faîtage.</li> <li>- 5 m pour les abris de chasse.</li> </ul>	<p>Idem art 9</p>
<p><b>Art 11 :</b></p>	<p>Intégration des bâtiments dans le milieu naturel</p>
<p><b>Art 12 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement des aires de stationnement.</li> </ul>	<p>Intégrer les aires de stationnement dans leur environnement naturel.</p>
<p><b>Art 13 :</b> Idem art 12</p>	<p>Idem art 12</p>

## II – JUSTIFICATION DU P.L.U. AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. Les zones urbaines

L'un des principaux objectifs du Projet d'aménagement et de Développement Durable de la commune est de préserver le cadre de vie. Ainsi, les zones UB et UD reçoivent un règlement adapté afin de correspondre aux caractéristiques urbaines et architecturales du centre urbain comme des zones pavillonnaires. Le souci de l'environnement urbain est également à l'origine de l'adaptation du règlement aux travaux publics prévus par la commune.

Les 13 emplacements réservés créés ont pour but de permettre des élargissements de voiries, des aménagements de carrefours, des équipements publics,... tout cela contribue également à une amélioration de l'environnement urbain.

De même, les jardins et vergers, les boisements insérés au sein ou autour du tissu urbain, sont protégés par un classement en Nj ou en espace Boisé Classé.

Cette distinction correspond à une gradation réglementaire dans le niveau juridique de protection. Les EBC sont le niveau le plus élevé de protection des boisements.

Le maintien d'une ceinture verte autour de CHANCENAY est l'un des éléments forts du cadre de vie rural et préservé de la commune.

La préservation de ces boisements, vergers et jardins, participe d'un autre objectif fondamental du P.A.D.D. : la préservation de l'environnement naturel.

La surface prise sur les zones naturelles ou agricoles pour les zones UB et UD (par rapport au document d'urbanisme précédent) est quasiment nulle : 3 parcelles sont concernées au Nord (Rue des Chantrelles et Chemin des Cerisiers), et 3 autres au Sud (Chemin d'Ancerville).

La maîtrise des risques est l'un des éléments important de ce P.L.U. Le risque naturel d'inondation a été délimité le plus précisément possible, un règlement strict a été défini. L'inconstructibilité relative du secteur Ni permet de protéger des zones d'expansion de crues, et d'éviter l'implantation humaine qui serait alors soumise au risque.

Le risque d'affaissement de terrain est lui aussi quantifié et délimité précisément. Un règlement gradué et strict s'applique, qui doit permettre d'éviter de nouveaux dommages sur les établissements humains.

### 2.2. Les zones à urbaniser

Du point de vue de l'environnement urbain, le principe est de favoriser une urbanisation cohérente avec la zone actuellement urbanisée. Ainsi le règlement des zones AU à vocation d'habitat reprend celui de la zone UD : obligation de plantation, caractéristiques urbaines et architecturales, ...

Le règlement de la zone AUx doit permettre de favoriser une qualité de l'aménagement de la zone, dans le respect de la Loi Barnier (voir étude art. L 111.1.4. du code de l'urbanisme). Les nuisances seront limitées vis-à-vis de la zone résidentielle puisque cette zone AUx ne peut accueillir que des activités peu nuisantes.

Le risque d'affaissements de sols est pris également en compte dans la zone AU, avec un secteur AU<sub>2</sub> qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à la suite d'une étude de sol, réalisée par la commune, qui aura pour but de caractériser le risque et de définir les mesures à prendre pour maîtriser ce risque.

L'emprise des zones AU sur l'espace agricole est de 9 ha environ. Cette emprise a été diminuée depuis le P.O.S. précédent, essentiellement dans le secteur du Fossé l'Allemand.

L'emprise totale des zones à urbaniser (y compris les deux zones IIAU) est d'environ 15 ha. Les zones agricoles dont donc peu touchées, surtout si l'on tient compte du fait que cette urbanisation va s'échelonner sur une période d'au moins 20 ans.

La zone naturelle est forestière n'est absolument pas touchée.

### 2.3. Les zones agricoles, naturelles et forestières

Celles-ci ont été délimitées afin de bien séparer ce qui est cultivé de ce qui est boisé. Le règlement qui s'y applique est dans les deux cas restrictif, protégeant l'activité agricole et sylvicole. Ce même règlement tente d'intégrer le bâti agricole dans le paysage, et le bâti situé dans les jardins et boisements avec son environnement naturel (prescriptions sur les couleurs, les matériaux...).

La superficie prise sur la zone N lors de la révision du P.L.U. est nulle. Divers secteurs spécifiques ont cependant été ajoutés, notamment en vue de protéger les jardins de vergers ceinturant la zone urbanisée, et constituant un élément important du cadre naturel rural de Chancenay.

Un autre secteur (Ni) permet de délimiter le risque d'inondation en fonction des données connues à ce jour (étude du cabinet ISL sur la modélisation des crues centennales et décennales de l'Ornel).

Le règlement qui s'applique à ce secteur permet de limiter strictement l'urbanisation, cela protège de toute imperméabilisation les zones d'expansion de crues.

Les boisements soumis sur régime forestier sont protégés par un classement en zone N, il en va de même pour quelques bois privés à proximité de la zone urbaine. Le classement permet également de limiter la constructibilité et de protéger l'exploitation sylvicole. Seuls quelques bois à proximité ou au sein de la zone urbaine ont été classés en EBC (Espaces Boisés Classés) pour les protéger fortement contre tout défrichement. Cette protection s'explique par le rôle paysager de ces éléments boisés, et leur fragilité vis-à-vis d'une éventuelle extension de l'urbanisation. Ce classement en EBC, contrairement au P.O.S. précédent, n'a pas été repris pour les bois et forêts soumis. Ceux-ci sont déjà protégés par un classement en zone N et la servitude des bois et forêts soumis : cette protection est jugée suffisante. Le classement en EBC est jugé trop lourd, interdisant toute évolution, même mineure, des boisements.

Enfin, la superficie prise sur la zone agricole est limitée à une quinzaine d'hectares, dont plus de 5 ha à long terme (20 ans), durant lesquels l'exploitation peut continuer. Par rapport au P.O.S. précédent, seules les deux zones II AU prennent largement sur les terres agricoles (5,4 ha en tout). Pour les zones AU, la surface agricole prise a nettement diminuée (au niveau du lieu-dit « Fossé l'Allemand » notamment).

## TABLEAU DES SUPERFICIES

Le tableau ci-dessous retrace l'évolution de la superficie des zones par rapport au P.O.S. approuvé le 07 Février 1980.

P.O.S. approuvé en 1980		Zones	P.L.U. révisé en 2003	
Total des zones par groupe	Superficie de la zone		Superficie de la zone	Total des zones par groupe
zones urbaines d'habitat	13 ha 70 a 41 ha 90 a 3 ha 60 a (NB)	UB UD	10 ha 40 a 53 ha 84 a	zones urbaines d'habitat
zones d'urbanisation future	14 ha 60 a 6 ha 90 a	AU AUx 2 AU	7 ha 06 a 1 ha 80 a 5 ha 40 a	zones d'urbanisation future
zones agricoles	504 ha 30 a	A	445 ha 50 a	zones agricoles
zones naturelles et forestières	401 ha 4 ha (1 ND) 397 ha (2 ND)	N Dont Ni Nj Nx NI Nd	462 ha 26 ha 40 a 9 ha 10 a 60 a 2 ha 38 a 3 ha 30 a	zones naturelles et forestières
Superficie totale de la commune	986 ha		986 ha	Superficie totale de la commune

### **III – JUSTIFICATION DU P.L.U. AU REGARD DE L'ARTICLE L. 111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME**

#### **ETUDE PRÉALABLE À L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AUx AU LIEU-DIT FRAQUEMONT-EST**

Conformément à l'article L.114-1-4. du Code de l'Urbanisme

#### **1<sup>ère</sup> partie : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL**

La présente étude concerne la zone AUx créée par révision du P.L.U. de Chancenay. Cette zone se trouve au lieu-dit FRAQUEMONT-Est, le long de la R.N. 35, classée voie à grande circulation par arrêté préfectoral du 16 Novembre 1998.

# PLAN DE SITUATION



Beaulieu  
F.me

Passavant

0,5  
onvilliers

la Foie  
F.me

P. Electr.

Chancenay

Localisation du site  
au Nord-Est  
de Chancenay

F. Dom.  
de la  
aie Renault

Ht Bois

Bettancoi  
-la-Ferré

Bois Communaux

St-Dizier-  
le-Neuf

Vert-Bois

### **1.1. Description de la voie et de ses fonctions générales et locales**

La R.N. 35 relie St-Dizier à Bar-le-Duc, préfecture de la Meuse. Elle traverse Chancenay après quelques kilomètres, en sortant de la ville de St-Dizier.

En roulant dans le sens St-Dizier/Bar-le-Duc, Chancenay est le premier village traversé après la sortie de l'aire agglomérée bragarde. Une légère coupure verte sépare Bettoncourt-la-Ferrée de Chancenay.

La R.N. 35 est relativement droite avant et après le village de Chancenay, mais connaît plusieurs forts virages en traversant le bourg.

Elle a une fonction globale de transit entre deux villes importantes : St-Dizier et Bar-le-Duc. C'est une voirie très fréquentée, mais limitée au gabarit 2 x 1 voie. S'agissant de la commune de Chancenay, la R.N. 35 en constitue la colonne vertébrale en termes de flux de transport et d'organisation urbaine. La route nationale traverse le village quasiment en son milieu, selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est, à peu près parallèle au cours de l'Ornel. La R.N. 35 emprunte donc la vallée de l'Ornel.

Les rues de Chancenay se greffent sur elle, ce qui en fait la voie essentielle de transit local entre quartier. L'automobiliste et le passant sont obligés de traverser la R.N. 35 pour accéder à l'autre côté du village.

La R.N. 35 est la seule voie importante permettant de desservir Chancenay. Cette route assume donc à la fois un rôle de transit inter-régional, un rôle de desserte locale, et un rôle d'accès inter-quartier au niveau du fonctionnement interne du village.

### **1.2. Description du site et de ses caractéristiques**

Le site, objet de cette étude « Loi Barnier » sur les entrées de ville est une zone AUs définie par le P.O.S. révisé en P.L.U. de la commune de Chancenay. Cette zone AUs couvre une superficie de 1,8 ha environ, et se trouve en limite Nord-Est de la zone urbanisée, le long de la R.N. 35, sur son côté Sud.

La R.N. 35 se présente à cet endroit en ligne droite, à la sortie du village, en direction de la commune de Baudonvilliers. Elle est longée au Sud par un chemin d'exploitation exactement parallèle, débouchant sur la rue du Four, celle-ci rejoignant la R.N. 35.

Depuis le bord de la chaussée de la R.N. 35, la zone AUs s'enfonce sur près de 90 m dans les pâtures. Sa longueur le long de la R.N. 35 est de 180 m. Une part essentielle de la zone est donc concernée par le périmètre d'inconstructibilité de 75 m. défini par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.



Le site est actuellement constitué d'une terre agricole utilisée en pâture, quasiment plate, délimitée au Sud par un bosquet situé au droit de la salle polyvalente. Cette vaste pâture est clôturée et constituée d'une seule parcelle. A l'exception du bosquet, il n'y a pas d'autres plantations notables. La végétation présente dans le bosquet est exclusivement indigène, composée d'arbres et d'arbustes. Elle n'est pas entretenue et donne l'impression d'une relative anarchie.

### **1.3. Analyse du site et de ses abords**

Le site et ses abords sont analysés au regard des 4 thèmes prévus par la loi Barnier (art. L-111-1-4 du code de l'urbanisme) : nuisance, sécurité, architecture, urbanisme et des paysages.

#### **Les nuisances :**

Il n'y a pas d'installations classées dégageant des nuisances particulières qui aient des influences sur le site. La principale nuisance vient de la R.N. 35. Le site se trouve à une altitude moyenne de 195 mètres, la route est située au même niveau. Les nuisances produites par la circulation sur la R.N. 35 arrivent donc directement sur le site sans rencontrer d'obstacle.

Ces nuisances sont de deux ordres : la pollution atmosphérique due aux gaz d'échappement, et la pollution sonore due au bruit de la circulation.

La pollution atmosphérique ne peut être quantifiée précisément faute de mesures effectuées au droit de l'infrastructure. Cependant on peut estimer que les polluants traditionnels dus à la circulation automobile sont rencontrés. Au vu de la présence de la RN 35, les principaux polluants issus de la circulation automobile sur le secteur sont :

- Le monoxyde de carbone (CO) est un polluant gazeux inodore et incolore, essentiellement d'origine automobile et provenant de la combustion incomplète des carburants,
- Le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) est, tout comme le CO, issu de la combustion des carburants,
- Les oxydes d'azote (NOx) sont également émis principalement par la circulation routière sous forme gazeuse (NO et NO<sub>2</sub>),
- Les composés organiques volatils (COV) sont majoritairement représentés par les hydrocarbures, émis dans l'atmosphère lors de la combustion ou l'évaporation des carburants,
- Les particules sont des émissions constituées de poussières de carbone ou de soufre, résidus de combustion. Elles contiennent des hydrocarbures et des métaux tels que le plomb, le zinc, le cadmium, ...
- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) provient principalement de la combustion de combustibles fossiles riches en soufre : fuel, charbon.

La plupart des polluants mesurables sur le site sont donc d'origine automobile, cela d'autant plus qu'aucune industrie ou installation fortement polluante ne se trouve à proximité. Cependant, le milieu physique fortement ouvert du site, en plateau soumis aux vents, sans aucun obstacle à celui-ci, limite fortement leur concentration. La principale nuisance possible aux heures de grande circulation provenant des poussières (particules et COV) qui peuvent être visibles lors de conditions bien particulières (stagnation de l'air, pas de vent, ...). Faute de mesures précises effectuées au droit de la voie, la part exacte de la pollution automobile dans l'air de Chancénay ne peut être chiffrée.

La nuisance sonore est quant à elle encore plus immédiatement ressentie par les riverains. La R.N. 35 est classée en catégorie 3 des voies bruyantes par l'arrêté préfectoral du 8 novembre 1998, c'est-à-dire qu'elle engendre une nuisance sonore que l'on peut estimer selon les valeurs officielles suivantes à :

- 73 dB (A) en période diurne,
- 68 dB (A) en période nocturne.

La loi fixe pour de telles infrastructures un périmètre de 100 m. de part et d'autre de celle-ci, dans lequel toute construction à usage d'habitation ou d'enseignement doit être construite en respectant des normes d'isolement acoustique minimales fixées par décret. En l'occurrence la zone urbanisable ne recevra des habitations qu'à titre exceptionnel, en lien direct avec une activité autorisée dans la zone. Ce logement devra néanmoins respecter cette norme.

#### **La sécurité :**

La R.N. 35 est une voie importante et structurante pour l'agglomération Bragarde et celle de Bar-le-Duc. Elle est très fréquentée, cependant les comptages effectués depuis plus de 10 ans montrent une tendance à la baisse du trafic sur l'infrastructure, du moins au droit du territoire de Chancénay. La moyenne journalière annuelle du trafic automobile (auto et camions sans distinction) pour l'année 2000 est de 6 817 véhicules. Cela reste important même si le trafic enregistré selon la même méthode en 1990 dénombrerait une moyenne journalière de 8 046 véhicules. Aucune déviation de Chancénay n'est envisagée pour l'instant. Le bourg est donc obligé de compter avec ce flux perpétuel, dont fait d'ailleurs partie le contingent des habitants du village.

Une telle infrastructure génère des accidents de la circulation. Les statistiques d'accidentologie mentionnent 4 accidents dans la zone agglomérée de Chancénay. Seuls les accidents d'une certaine importance sont relevés, c'est-à-dire ceux ayant entraînés des blessés. Deux de ces accidents ont eu lieu sur la R.N. 35, en 1996 et 1999. Au regard du nombre de véhicules circulant quotidiennement sur la R.N. 35, ce nombre d'accident peut paraître faible, mais il ne tient pas compte des accidents, sans doute plus nombreux, n'ayant entraîné que des dégâts matériels. Il en ressort toutefois que la traverse du bourg est accidentogène, et qu'un accès sur la R.N. 35 recevant plus de trafic qu'actuellement devra faire vraisemblablement l'objet d'un aménagement de sécurité.

A ce titre, le chemin d'exploitation n° 9 qui longe la R.N. 35 au Sud et dessert de fait la zone AUx débouche sur la rue du Four. Celle-ci dessert la salle polyvalente, l'école, et un secteur pavillonnaire. La rue du Four arrive perpendiculairement sur la R.N. 35 et la population présente souvent cet accès comme un carrefour parfois dangereux, notamment aux heures de circulation de pointe. Toutefois, cette remarque vaut pour toutes les voies arrivant sur la R.N. 35, surtout dans le secteur des virages, dans le village ancien.

Au droit du carrefour R.N. 35/rue du Four, la route nationale est droite en allant vers la Meuse, mais la visibilité est moindre vers le centre du village à cause d'un virage se terminant à une centaine de mètres du carrefour. La vitesse est théoriquement limitée à 50 km/h, mais à cet endroit, les véhicules sont souvent en phase d'accélération en venant du centre-bourg. Le carrefour est aménagé sous forme de stop sur la rue du Four.

Dans un souci de sécurité routière, et dans le respect des prescriptions réglementaires, aucun accès individuel nouveau ne peut être accepté sur la R.N. 35 au droit du site. Ainsi il paraît judicieux de se servir du chemin d'exploitation comme contre-allée collective, avec le débouché actuel sur la rue du Four.

#### Remarque :

- il existe une zone de sécurité de 4 m de part et d'autre de l'emprise de la chaussée de la R.N. 35. Dans cette zone, aucun obstacle ne peut être implanté (panneaux publicitaires, ...).
- La réglementation applicable au recul des nouvelles constructions par rapport à la route nationale s'applique : 35 m de recul depuis l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m de recul pour les autres constructions.

#### **L'architecture :**

Le Sud et l'Est du site sont pour l'instant des terres cultivées. Cependant, le Sud est occupé par une zone AU à vocation d'habitat pavillonnaire. Cette zone est susceptible d'être urbanisée en même temps que la zone AUx, objet de cette étude. L'Est est occupé par une zone II AU, inconstructible, et dont la destination future, à long terme, n'est pas spécifiée dans le document d'urbanisme.

On peut cependant considérer qu'à long terme, la zone AUx sera totalement insérée dans une zone urbanisée, à dominante vraisemblablement résidentielle. Les règles architecturales qui s'y appliqueront seront a priori les mêmes que celles qui s'appliquent pour les zones AU et UD actuelles.

En face du site, de l'autre côté de la R.N. 35, se trouve tout d'abord une zone agricole de 70 m de large puis le lotissement pavillonnaire de la Vivarde. Depuis la R.N. 35, l'on ne voit que les fonds de parcelles d'une vingtaine de pavillons. Les pavillons sont la plupart du temps en rez-de-chaussée, avec toitures en tuiles mécaniques rouges ou brunes. Les fonds de jardins visibles sont occupés par des haies végétales (thuyas le plus souvent) et quelques cabanes de jardins.

L'Ouest du site est constitué de la salle polyvalente et de l'espace vert qui la borde, avec un vaste secteur goudronné utilisé comme parking. En face se trouve l'école. Ces deux ensembles, importants dans la vie de la commune, sont d'une architecture récente, qui tranche nettement avec celle des secteurs pavillonnaires qui les entourent. La salle multi-activités est composée d'un corps principal carré de huit mètres de haut environ, de couleur bleu nuit, avec un toit plat et un revêtement de façade métallique. Au devant et joint à celui-ci se trouve un bâti plus bas (4 m. maximum), à toit plat mais de couleur crème et construit en parpaings. L'école reprend le même principe, établie en rez-de-chaussée, murs et façades de couleur crème, larges fenêtres, toit plat ou à un pan, et le parpaing comme matériaux de construction. Cette architecture se rapproche de celle de bâtiments d'activités que de celle de pavillons.



Il n'y a aucune liaison visuelle directe entre le site et le village ancien et son architecture, ni avec les secteurs de jardins et vergers protégés qui se trouvent derrière le lotissement de la Vivarde et la zone pavillonnaire au Sud du site. L'automobiliste circulant sur la R.N. 35 depuis le centre-bourg est déjà depuis 300 m dans un tissu pavillonnaire récent avant d'arriver au droit du site.

### L'urbanisme et le paysage :

En ce qui concerne le P.L.U. révisé de Chancenas, la zone AUx est bordée à l'Ouest par la zone UD (zone urbaine équipée à vocation résidentielle et d'équipement public), au Sud par la zone II AU (pour l'instant inconstructible), et au Nord pour une zone agricole puis la zone UD (zone pavillonnaire dense).

A moyen et long terme, la zone AUx en entrée de ville sera en fait insérée dans un tissu urbain à dominante vraisemblablement résidentielle.

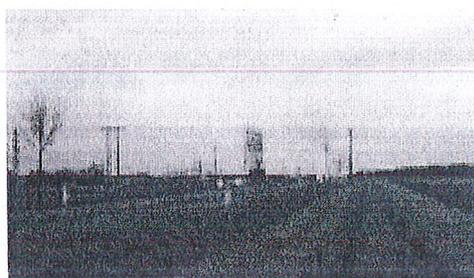
La R.N. 35 qui structure déjà la commune de Chancenas, garde ce rôle structurant sur le site. Ainsi, contrairement à la zone pavillonnaire au Nord qui tourne le dos à la R.N. 35 dont elle est éloignée de 70 m environ, les constructions de la zone AUx regarderont vers la R.N. 35. Cette orientation permet de profiter de l'effet de vitrine attendu par les commerçants et les activités à destination des usagers de l'infrastructure routière.

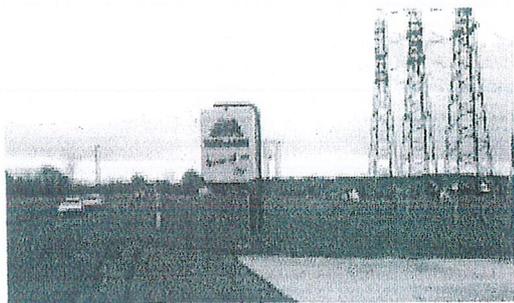
Pour l'instant, le tissu urbain visible depuis la zone et la R.N. 35 au droit du site est assez aéré : la salle polyvalente, l'école, et les pavillons bordant la R.N. 35 jusque 150 m avant le site ne constituent pas un tissu urbain dense. Cela est notamment dû au fait que les risques d'affaissements des terrains (anciennes carrières) ont durablement limité les possibilités de construction dans le secteur. De plus, le règlement de la zone AU jouxtant le site au Sud, favorise un tissu urbain relativement aéré (distances entre les constructions et depuis la voirie, hauteur du bâti).

Cette impression peu dense est accentuée par la présence de champs en face du site, de l'autre côté de la R.N. 35, et par le fait qu'à court et moyen terme (10 ans au moins) la zone II AU ne sera pas urbanisée et restera en culture. La zone AUx sera donc le premier contact visuel rapproché avec l'urbanisation de Chancenas pour l'automobiliste allant vers St-Dizier. L'impact paysager de l'urbanisation de la zone AUx sera donc fort visuellement pendant un certain temps, et cela d'autant plus que le site se trouve sur un relief de plateau ouvert exactement au niveau de la route.

Le paysage perçu depuis la R.N. 35 en arrivant sur le site diffère radicalement selon que l'on aille vers St-Dizier ou vers Bar-le-Duc.

En venant de St-Dizier, l'usager de la R.N. 35, après avoir traversé le centre-ancien très dense, occupé par du bâti souvent proche ou en limite de l'alignement, remonte vers le plateau en passant par une zone pavillonnaire nettement moins dense, dont le bâti est en recul d'au moins 10 m par rapport à la voirie, avec jardins au-devant. L'arrivée sur le plateau offre la vision d'une prochaine sortie de la zone agglomérée, avec des plantations arbustives de part et d'autre de la voie, avant de s'ouvrir sur le plateau agricole proprement dit. La salle polyvalente et l'école sont très peu visibles, enfoncées et en léger contre-bas sur la droite. Cette sortie d'agglomération est plutôt agréable, à la notable exception des arrières de parcelles visibles sur la gauche, éloignés de 70 m. de la voirie et des installations du poste EDF. Cela amoindrit l'homogénéité de cette sortie de bourg.

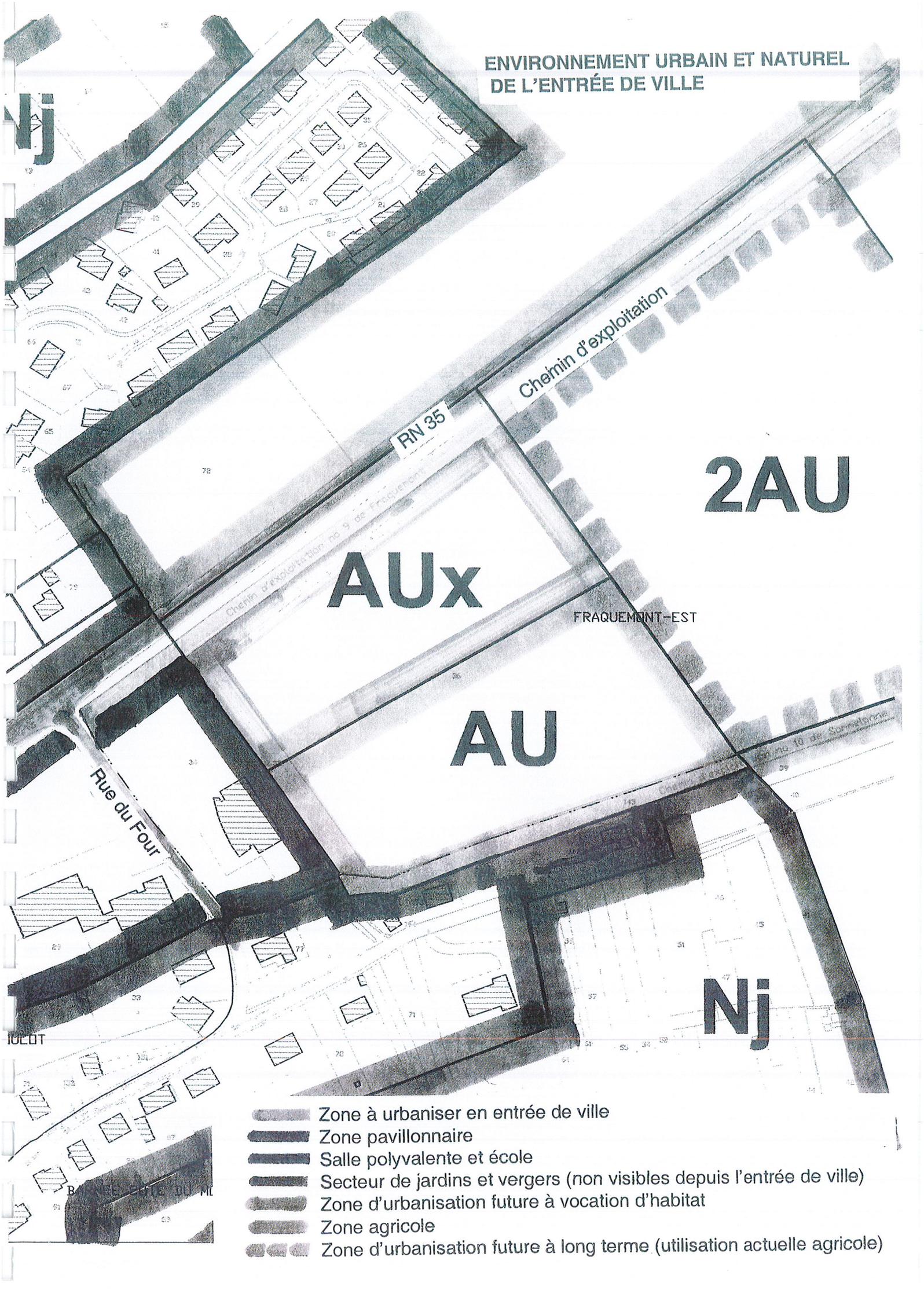




En allant vers St-Dizier, l'automobiliste roule sur le plateau où se distingue nettement le poste EDF et les nombreuses lignes qui l'accompagne, sur sa droite. Il perçoit à droite comme gauche un horizon boisé et rural. Passé le poste EDF, le village n'est visible que par le lotissement de la Vivarde, seul ensemble urbain important construit sur le plateau. Le bourg est en effet plus bas, dès que l'on descend dans la vallée de l'Ornel. La salle polyvalente est peu visible car de couleur sombre. Le site est directement et entièrement visible par l'automobiliste, sur sa gauche, au même niveau que la route. Il

constituera indéniablement l'entrée de ville de Chancenay, le premier bâti tourné vers la route et l'accueil des visiteurs, puisque les pavillons de la Vivarde leur tournent le dos. Actuellement, si le côté gauche de la route présente une entrée de ville fortement végétalisée et agréable au regard, le côté gauche présente un aspect moins avantageux, constitué d'arrières de parcelles inégalement aménagés et plantés.

ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL  
DE L'ENTRÉE DE VILLE



AUx

2AU

FRAQUEMONT-EST

AU

Nj

- Zone à urbaniser en entrée de ville
- Zone pavillonnaire
- Salle polyvalente et école
- Secteur de jardins et vergers (non visibles depuis l'entrée de ville)
- Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- Zone agricole
- Zone d'urbanisation future à long terme (utilisation actuelle agricole)

## 2<sup>ème</sup> partie : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

En se fondant sur l'analyse de l'état initial du site et de son environnement naturel et urbain, ainsi que sur les projets de la commune, cette phase présente des propositions d'aménagement permettant de répondre aux quatre thèmes envisagés par l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, afin d'aboutir à un schéma d'aménagement cohérent de l'entrée Nord de Chancenay.

### 2.1. Les nuisances

Les principales nuisances avérées sur le site sont le bruit et la pollution atmosphérique dus à la R.N. 35.

S'agissant tout d'abord du bruit, la R.N. 35 est classée en catégorie 3 ou droit du site, ce qui impose une zone de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie dans laquelle des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées pour toute construction à usage de logement. L'isolement acoustique minimum est fixé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Le meilleur moyen d'atténuer la nuisance sonore pour les activités installées sur le site, au-delà de l'isolement acoustique des bâtiments, reste l'éloignement de ceux-ci par rapport à la R.N. 35. Depuis le bord de la chaussée, le recul minimum prescrit dans cette étude pour les façades des bâtiments est de 25 m (10 m. de puis la contre-allée). Les stationnements pourront de plus se trouver au-devant des bâtiments.

S'agissant ensuite des nuisances atmosphériques, le tissu ouvert de l'urbanisation au droit du site, de plus sur un plateau, limite de façon importante la stagnation des polluants et leur concentration. Outre le recul imposé aux bâtiments, la pollution atmosphérique due à la circulation automobile pourra être combattue par des plantations d'arbres de haute tige, reprenant et complétant celles qui existent de part et d'autre de la R.N. 35.

En théorie, certaines études ont montré que l'efficacité des haies ou bandes boisées face à la dispersion des polluants dépend de trois facteurs majeurs : la hauteur, la profondeur de plantation, et la capacité filtrante.

En fait, il semblerait que l'effet filtrant maximal soit obtenu pour une plantation :

- D'au moins deux mètres de haut,
- A perméabilité moyenne au vent (si la perméabilité est trop élevée, les vents ne pénètrent pas dans la haie mais la contournent, et si elle est trop faible, elle ne joue pas son rôle filtrant),
- A large largeur suffisante (supérieure à quatre mètres).

Concernant le choix des espèces végétales, on préférera des espèces à feuilles caduques, dont le feuillage se renouvelle chaque année, ce qui évite l'asphyxie par altération des stomates.

Dans le cas de la zone d'activité de Chancenay, le seul élément faisant défaut est la profondeur, avec une seule rangée d'arbres, celle-ci est insuffisante.

Les alignements d'arbres discontinus le long de la R.N. 35 vont être complétés, pour s'étendre sur tout le bord de la zone. Même si ce rideau d'arbre n'a aucun effet de limitation de la pollution atmosphérique gazeuse (profondeur trop faible), il peut néanmoins piéger certaines des particules les plus lourdes : les poussières, sous forme de dépôt foliaire.

Ainsi, les plantations de frênes ornementaux déjà existantes de part et d'autre de la R.N. 35 pourront être complétées des deux côtés. Le nombre des plans peut être doublé, on passerait alors de 5/6 à 10 ou 12 plans de chaque côté, ce qui permettrait de retenir les particules les plus lourdes sans empêcher la vision des façades des bâtiments de la zone d'activités depuis la R.N. 35.

L'essence choisie sera la même que l'existante, les arbres auront au minimum 10 m d'espacement.

Les nuisances engendrées par la zone d'activités et supportées par les riverains seront très faibles. En effet, le règlement du P.L.U. n'admet que les activités peu nuisantes par rapport aux zones résidentielles environnantes. Sont visés les commerces, artisans et activités tertiaires.

Il convient également de souligner que cette zone constituera à terme un écran efficace entre la zone AU à vocation d'habitat « Fraquemont Est » et la R.N. 35. Le futur ensemble d'habitat sera visuellement

et physiquement protégé des nuisances de la route nationale, que ce soit en termes paysagers, de nuisances sonores ou atmosphériques.

A défaut de l'urbanisation de la zone AUx, le quartier d'habitat de la zone AU « Fraquemont Est » se retrouverait dans la même situation que le lotissement « La Vivarde » de l'autre côté de la R.N. 35 : une vue directe sur et depuis l'infrastructure, aucun obstacle permettant d'en limiter le bruit ou la pollution.

## 2.2. La sécurité

En terme de sécurité routière, il est essentielle de respecter la règle selon laquelle il ne peut y avoir d'accès individuel de chacune des activités sur la R.N. 35. Seul un accès collectif est envisageable, il est alors proposé d'utiliser le chemin d'exploitation existant, parallèle à la route nationale, longeant tout le devant de la zone AUx. Ce chemin sera aménagé de manière à devenir une contre-allée collectant la circulation relative à chacune des activités et l'amenant à l'accès groupé unique sur la R.N. 35 : le carrefour de la rue du Four avec la rue principale (R.N. 35). Le carrefour est actuellement aménagé sous forme de STOP, ce type de règle d'accès semble convenir, mais il sera peut-être nécessaire d'aménager le carrefour, afin de faciliter un accès sécurisé en élargissant l'emprise du carrefour au droit de la jonction entre la contre-allée et la rue du Four.

La visibilité depuis ce carrefour est bonne lorsque l'on regarde vers l'Est (en direction de la Meuse), elle est acceptable en regardant vers le village, l'automobiliste a un champ de vision complet sur l'infrastructure routière, mais limité à une centaine de mètres à cause d'un virage et de la côte descendant vers le centre bourg.

Il convient de plus de tenir compte de la vitesse limitée à 50 km/h dans le village. Même si, sur cette nationale fréquentée, cette vitesse est malheureusement souvent dépassée, il ne semble pas que la visibilité limitée à 100 m vers l'Ouest de la rue du Four soit un facteur d'insécurité.

Enfin, le dernier aspect évoqué concerne les flux de circulations empruntant quotidiennement la rue du Four, et le flux de circulation engendré à terme par la petite zone d'activités. Les 2 vont venir s'ajouter au droit de l'accès sur la R.N. 35.

La rue du Four supporte actuellement le trafic lié à une quinzaine de pavillons, à la salle multi-activités, et surtout à l'école communale. Le trafic est essentiellement constitué de véhicules particuliers se croisant aux heures de forte affluence : entrée/sortie des classes, aller/retour domicile-travail.

A ce trafic viendra s'ajouter celui de la zone AU « Fraquemont Est » à vocation d'habitat, devant recevoir à terme une quinzaine de parcelles.

La zone AUx objet de cette étude entrée de ville ne pourra pas recevoir plus de 4 ou 5 petites activités, et sa superficie limitée à 1,8 ha ne peut recevoir de grosses unités. Le flux généré par ces activités sera donc modéré.

Par rapport au trafic existant, l'augmentation due à l'urbanisation des zones AU et AUx sera pourtant assez sensible. Elle résultera d'un quasi-doublement du nombre de véhicules utilisant le point d'accès de la rue du Four sur la R.N. 35. (En partant de l'hypothèse de 2,5 véhicules/logement et de PME de + ou - 5 salariés recevant 10 visiteurs/jours).

Il est alors important de veiller à l'aménagement du carrefour R.N. 35/rue du Four.

*Remarque* : Dans un souci de sécurité et de respect de la réglementation, aucun obstacle ne peut être implanté dans une bande de 4 m. depuis le bord de la nationale. Si il doit y avoir des pré-enseignes, elles devront être regroupées à l'entrée de la zone. Une exception peut être faite si une activité sert à la satisfaction de besoins courants de l'automobiliste (station-service, routier). Dans ce cas, il peut y avoir implantation de 2 pré-enseignes par activités.

## 2.3. La qualité de l'urbanisme et des paysages

### l'Urbanisme

L'aménagement proposé doit permettre de créer une entrée de ville à la fois franche, dans un objectif de lisibilité urbaine, et plutôt aérée (pour correspondre au tissu urbain environnant, peut dense).

Une entrée dans le bourg plus franche, car actuellement le lotissement de « La Vivarde » est éloigné de la route et lui tourne le dos, ce qui donne une impression ambiguë mélangeant le péri-urbain et le rural. L'urbanisation de la zone AUx permettra d'indiquer clairement à l'automobiliste qu'il est ou qu'il entre dans une zone urbaine.

Une entrée de ville aérée, car le tissu urbain de Chancénay est pour l'instant peu perceptible depuis la route, peu dense. Il convient alors de ne pas créer un choc trop important en passant brutalement d'un environnement rural très ouvert à un environnement urbain très dense.

En maintenant le bâti à au moins 25 m de la voie, bordée par un rideau d'arbres peu resserrés, on permet une entrée progressive dans le tissu urbain de Chancénay.

Enfin, en créant un parc réduit d'activités, susceptible d'intéresser la population ou l'automobiliste, en dehors du centre-bourg ou des zones urbanisées plus dense et aux abords de la R.N. 35, on évite un engorgement des voies internes réduites de la commune. Le flux d'accès à la zone reste concentré sur une voie à grande circulation. De plus, la présence de nombreuses places de parkings affectées à la salle polyvalente et à l'école permettront, en plus des places nécessairement créées dans la zone par chaque activité, de répondre aux besoins temporaires de stationnement. A ce titre, l'aire de stationnement existante de part et d'autre de la rue du Four mériterait d'être par endroit réaménagée, à terme.

L'accessibilité à la zone et sa visibilité depuis la R.N. 35 en font un secteur intéressant en terme d'effet de vitrine, à la fois pour les activités présentes et la commune. Cette zone sera en effet la première urbanisation clairement identifiable de Chancénay en venant de la Meuse, ce sera une zone d'accueil pour l'automobiliste, produisant l'effet inverse du lotissement de « la Vivarde » qui tourne le dos au visiteur.

#### Le paysage :

L'aménagement paysager de la zone d'entrée de ville doit avoir pour objectif une transition à la fois claire et progressive entre un paysage rural et boisé et la zone urbaine. Dans le cas présent, un aménagement paysager a également pour fonction de limiter la nuisance visuelle éventuelle d'une zone d'activités vis-à-vis des riverains et des automobilistes, tout en garantissant un bon effet de vitrine pour les activités implantées.

S'agissant tout d'abord de la transition entre un espace naturel agricole et la zone urbanisée, le recul des bâtiments par rapport à la voie, et les plantations préconisées doivent permettre de créer un tissu urbain aéré, donnant une large place à la verdure. Cela a pour objectif de donner la sensation d'une entrée de ville franche (due à la présence d'un bâti à usage d'activités), mais non brutale.

La présence de plantations a également pour effet d'intégrer plus facilement le bâti d'activités dans son environnement urbain, au bénéfice des riverains et des automobilistes. La distance séparant chaque arbre sera d'au moins 10 m, ce qui permettra de voir correctement au travers du « rideau » d'arbre. Les enseignes des activités seront visibles, garantissant un effet de vitrine. Vis-à-vis des futurs riverains du site, au sein de la zone AU au Sud, l'urbanisation de cette zone d'activités aura pour conséquence directe de faire écran entre la zone résidentielle et la R.N. 35. Ainsi, contrairement à ce qui se produit pour le lotissement « La Vivarde », les maisons de la zone AU seront isolées visuellement de la R.N. 35.

Afin d'éviter que les arrières de parcelles des activités soient trop peu esthétiques vis-à-vis des habitations, ceux-ci devront être plantés et aménagés, si possible sous forme de haie vive. A ce titre, quelques éléments de la haie arbustive et arborescente présente à l'origine sur le site, pourraient être conservés. Vu l'état et la localisation des haies, cet aspect ne pourra être envisagé que lors de l'urbanisation de la zone.

S'agissant des plantations d'alignement le long de la R.N. 35, les plantations existantes devront être complétées par des plans de même essence (frêne ornemental), de manière à constituer un rideau régulier, avec un espacement d'au moins 10 m entre chaque plan (le diamètre de développement de ces arbres est à terme de 6 m. environ). Les aires de stationnement propres à chacune des activités devront être plantées et aménagées, en utilisant des arbustes locaux, et des arbres du même type que ceux présents de part et d'autre de la R.N. 35.

Les plantations existantes de l'autre côté de la R.N. 35, au Nord, pourront à terme être complétées de la même façon que celle décrite ci-dessus, de façon à créer un effet de couloir végétalisé à l'entrée de Chancénay.

## 2.4. La qualité de l'architecture

L'objectif des prescriptions architecturales en entrée de ville est de favoriser la qualité esthétique des implantations, en harmonie avec l'aspect paysager de l'aménagement, et avec le bâti existant autour du site.

En l'occurrence, la petite zone d'activités envisagée est insérée dans un tissu principalement résidentiel de type pavillonnaire, mais à l'Ouest du site, la salle polyvalente et l'école présentent une architecture différente, déjà plus proche de celle de bâtiments d'activités.

Sur le site, l'option choisie est de favoriser des bâtiments de taille limitée à R + 3 + C ou R + 4, dans le cas par exemple d'un établissement hôtelier. Le recul imposé depuis la R.N. 35 permettra d'éviter, même dans le cas d'un bâtiment haut de 15 m (hauteur maximum autorisée), un effet écrasant pour l'automobiliste.

### Implantation du bâti :

Afin d'obtenir un tissu relativement aéré, une distance minimale de 4 m est souhaitable entre le bâti et les limites séparatives. Une distance minimale de 5 m entre les bâtiments construits sur une même propriété est également souhaitable.

### Aspect extérieur :

- Annexes harmonisées avec le bâtiment principal en ce qui concerne les matériaux et les couleurs,
- Les toitures pourront être plates ou à pans, mais avec l'obligation d'être en tuiles rouges ou en ardoise, ou en matériaux d'aspect similaire,
- Les tôles ondulées seront interdites,
- Les matériaux de constructions externes destinés à être enduits ne pourront être laissés à l'état brut,
- Les paraboles doivent être invisibles depuis la voie publique,
- Clôtures : les clôtures en bordure de voie ne sont pas nécessaires, mais si elles existent, elles seront limitées à 1,70 m, constituées de préférence sous forme de haies vives, avec un muret plein limité à 0,80 m. ce muret pourra être complété d'un dispositif à clair voie,
- Les clôtures entre propriétés seront limitées à 2,00 m et respecteront les mêmes prescriptions,
- Les clôtures en agglomérés sans crépis seront interdites.

Toutes ces prescriptions ont pour but de favoriser la qualité du bâti en réalisant un compromis entre le bâti des zones pavillonnaires et celui de la salle polyvalente et de l'école, dont la zone d'activités constituera une continuité physique et visuelle.

## SYNTHESE

La proposition d'aménagement faite cherche à répondre aux quatre thèmes évoqués par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme. Les grands principes de cet aménagement sont les suivants :

- un recul des bâtiments d'au moins 25 m depuis le bord de l'emprise de la R.N. 35. (Ce recul est porté à 35 m par le règlement pour les habitations).
- Desserte de la zone par une contre-allée (8 m d'emprise) reprenant le chemin d'exploitation existant.
- Débouché de la contre-allée sur l'accès de la rue du Four sur la R.N. 35. Ce secteur devra être réaménagé au moment de l'urbanisation de la zone.
- Aménagement paysager réalisé d'abord le long de la R.N. 35 (plantations d'alignement), ensuite sur les parcelles (paysagement des aires de stationnement et des surfaces libres).
- Des prescriptions architecturales réglementant le bâti afin d'intégrer au mieux les activités par rapport aux zones pavillonnaires et à l'ensemble école-salle polyvalente.  
Regroupement des pré-enseignes à l'entrée de la zone.

# PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

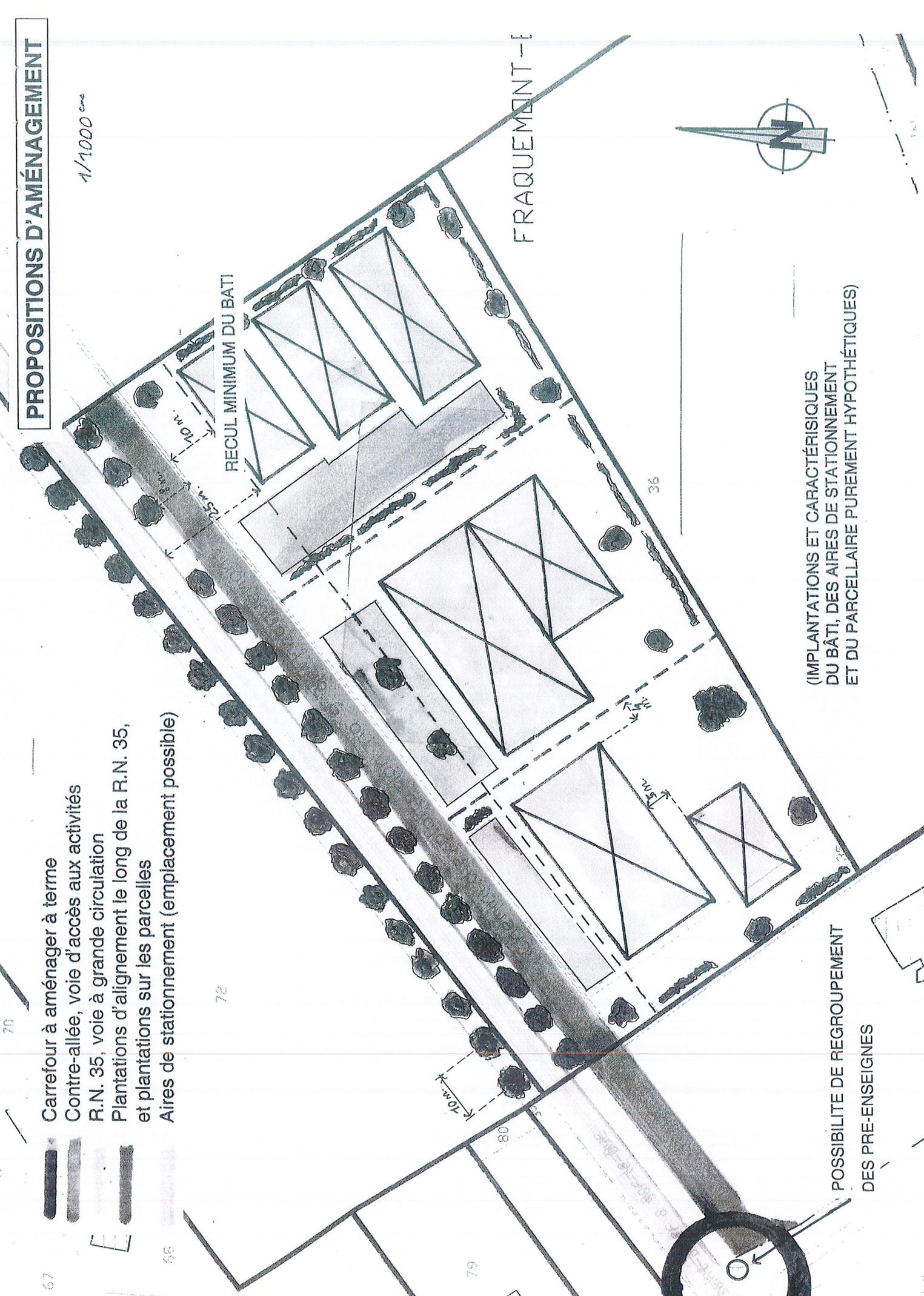
1/1000ème

- Carrefour à aménager à terme
- Contre-allée, voie d'accès aux activités
- R.N. 35, voie à grande circulation
- Plantations d'alignement le long de la R.N. 35, et plantations sur les parcelles
- Aires de stationnement (emplacement possible)

FRAQUEMENT - E

(IMPLANTATIONS ET CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI, DES AIRES DE STATIONNEMENT ET DU PARCELLAIRE PUREMENT HYPOTHÉTIQUES)

POSSIBILITE DE REGROUPEMENT DES PRE-ENSEIGNES



## **III<sup>ème</sup> PARTIE**

# **MISE EN OEUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les actions engagées contribuent sans aucun doute à développer le rôle résidentiel de la commune, à lui donner une image attractive.

Cette vocation se trouvera confortée par :

- les améliorations à apporter au niveau du cadre de vie (résolution des problèmes d'assainissement, protection des jardins et vergers, protection contre les risques d'inondation et d'affaissement de terrain, ...), de son patrimoine urbain,
- de nouveaux programmes de construction de logements, d'équipement et une animation de la vie locale adaptés à une commune qui aspire à préserver son dynamisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification et de projet, traduisant la politique de développement de la commune.

Il précise des objectifs, mais ne les rend pas opérationnels pour autant.

La mise en oeuvre de ces objectifs suppose des implications et des choix de la part de la commune :

- fixer des domaines d'action ou des zones d'intervention prioritaires,
- décider des maîtrises d'ouvrage, procéder aux acquisitions foncières nécessaires au développement,
- mettre en oeuvre les procédures les mieux adaptées pour le développement des zones AU (lotissement, Z.A.C., construction libre, ...),
- poursuivre la politique générale de revalorisation du cadre urbain (action sur le logement, l'amélioration des espaces extérieurs, réseau de voiries, etc...),
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques peu nuisantes,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel.