

**DEPARTEMENT  
DES ARDENNES**



# **COMMUNE DE WARNECOURT**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **DOSSIER MIS A L'ENQUETE**

| <b>PROCEDURE</b>          | <b>PRESCRITE LE</b> | <b>ARRETEE LE</b> | <b>APPROUVEE LE</b> |
|---------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| ELABORATION DU POS        | 03.11.1995          | 28.02.2000        | 28.06.2001          |
| MODIFICATION              |                     |                   | 20.10.2006          |
| MODIFICATION              |                     |                   | 17.02.2012          |
| <b>ABROGATION DU POS</b>  |                     | 27.03.2017        |                     |
| <b>ELABORATION DU PLU</b> | <b>18.12.2014</b>   | <b>28.10.2021</b> |                     |
|                           |                     |                   |                     |
|                           |                     |                   |                     |

## **RESUME NON TECHNIQUE**

**6.1**

**DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES**  
22, rue Waroquier 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES  
47, rue Bournizet 08400 VOUIZERS - 2, chemin de la Comtesse 08300 RETHEL



# SOMMAIRE

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1 - INTRODUCTION</b>                                                           | 3  |
| <b>2 - NOTE DE PRESENTATION - RESUME NON TECHNIQUE</b>                            | 4  |
| A - COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PLU                                             | 4  |
| B - OBJET DE L'ENQUETE                                                            | 4  |
| C - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU                                           | 4  |
| Présentation du contexte et de la réglementation                                  | 4  |
| Présentation de la démarche                                                       | 4  |
| Le diagnostic communal                                                            | 5  |
| Cartes de synthèse du diagnostic communal                                         | 8  |
| Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables                              | 12 |
| Le zonage du PLU                                                                  | 14 |
| Le règlement                                                                      | 18 |
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation                                | 18 |
| Les incidences des changements du PLU sur l'environnement et la santé humaine ... | 18 |
| D - PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DU PLU                                           | 19 |
| <b>3 - L'ENQUETE PUBLIQUE</b>                                                     | 20 |
| a - Mention des textes de l'enquête publique                                      | 20 |
| b - Procédure administrative de l'élaboration du PLU                              | 20 |
| c - Décision adoptée au terme de l'enquête                                        | 21 |
| <b>4 - AVIS EMIS SUR LE PROJET</b>                                                | 22 |
| a - Réglementation                                                                | 22 |
| b - Personnes publiques consultées                                                | 22 |
| c - Avis reçus                                                                    | 22 |
| <b>5 - BILAN DE LA CONCERTATION</b>                                               | 22 |



## **1 - INTRODUCTION**

Les pièces complémentaires au dossier de PLU sont un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

Elles sont élaborées conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement régissant les enquêtes publiques.

### **Article R.123-8 du Code de l'environnement**

Version en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 2021

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

- 1° Lorsqu'ils sont requis :
  - a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
  - b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
  - c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- 2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
- 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
- 5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
- 6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
- 7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

## **2 - NOTE DE PRESENTATION - RESUME NON TECHNIQUE**

### **A - COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PLU**

**Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises**  
Représentée par Monsieur Bernard BLAIMONT - Président  
Rue de la Prairie  
08430 POIX-TERRON

### **B - OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête publique a pour but de mettre à la disposition du public le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WARNECOURT arrêté le 28 octobre 2021 par la Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises qui a la compétence PLU, ainsi que les avis que les personnes publiques ont émis sur ce projet, avant son approbation par le Conseil Communautaire et son application sur tout le territoire de la commune de WARNECOURT.

### **C - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU**

#### **PRESENTATION DU CONTEXTE ET DE LA REGLEMENTATION**

La commune de WARNECOURT possédait un document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, pour gérer ses demandes d'occupation du sol depuis 1995. Le 27 mars 2017, ce document a été abrogé (Loi ALUR). Dès 2015, la commune a commencé à élaborer un nouveau document d'urbanisme communal, le Plan Local d'Urbanisme, pour permettre l'instruction des demandes d'occupation du sol : Permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable. Le transfert de compétence à la Communauté de Communes a eu lieu le 27 mars 2017.

Les principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Créer des zones d'urbanisation permettant de développer la commune raisonnablement, progressivement et dans la limite de ses capacités, pour maintenir la population vieillissante et les familles en place et accueillir une population nouvelle.
- Préserver le caractère rural du village,
- Protéger le bâti ancien,
- Protéger les espaces naturels sensibles et le potentiel agricole,
- Protéger les espaces boisés,
- Rédiger une réglementation sur laquelle s'appuyer pour instruire les demandes d'urbanisme.

#### **PRESENTATION DE LA DEMARCHE**

Dans un premier temps, un diagnostic communal a été réalisé.

Ensuite le bilan de ce diagnostic a permis de déterminer les objectifs à atteindre qui ont été retranscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le règlement graphique (appelé aussi plan de zonage) et le règlement du PLU ont ensuite été élaborés grâce aux directives contenues dans le PADD.

L'organisation générale des deux zones de développement de la commune a ensuite été détaillée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Enfin, les incidences sur l'environnement des modifications induites par le PLU ont été évaluées.

## **LE DIAGNOSTIC COMMUNAL**

Le compte rendu exhaustif du diagnostic communal compose la première partie du Rapport de Présentation 1A.

Il porte sur les points généraux suivants : la démographie, l'économie, l'habitat, les équipements publics, les transports, le stationnement....

Il intègre les contraintes de toutes sorte : les risques naturels et technologiques (canalisation de transport de gaz, ligne électrique très haute tension), la défense incendie ...

Il est complété par un diagnostic environnemental de la zone rurale et de la zone bâtie portant notamment sur les points suivants : le paysage, la préservation de la biodiversité, les zones humides ...

Le bilan de ce diagnostic, détaillé par thèmes, est le suivant :

### **► Prévisions démographiques et équilibre social de l'habitat**

La commune doit rester attentive à compenser le vieillissement de la population en accueillant de jeunes ménages. Les logements vides disponibles sont très peu nombreux. L'offre de terrains à bâtir a du mal à suivre la demande régulière sur la commune.

A l'horizon 2030, la projection démographique annonce une augmentation de la population à 407 habitants.

Dans le même temps, la concentration dans les logements diminue à 2.14 personnes par logement.

En plus des parcelles nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants, il est nécessaire de produire des logements supplémentaires pour accompagner cette déconcentration, et les logements produits doivent être adaptés à ces ménages qui demandent de plus petits logements. La zone bâtie actuelle comprend un potentiel total de 175 logements pour 158 logements déjà existants. Il faut donc, en plus des terrains libres de la zone urbaine, des logements vacants mobilisables et des logements potentiels des bâtiments à réhabiliter, une quinzaine de logements supplémentaires sur la commune à l'horizon 2030.

Les règles de constructions et d'aménagement doivent permettre la rénovation de l'existant, toujours relativement vieux, en augmentant le confort des logements, y compris en autorisant la division des grands bâtiments anciens.

### **► Développement et prévisions économiques - Commerces - Services**

La commune offre très peu d'emplois, mais le PLU doit s'attacher à ne bloquer l'installation d'aucune activité.

### **► Développement agricole**

Le PLU doit veiller à maintenir le potentiel des terres agricoles existantes. Si une exploitation agricole souhaite s'implanter sur le territoire, sa localisation devra être étudiée en fonction notamment de la circulation induite par cette exploitation (trajets internes à l'entreprise, collecte de production, approvisionnement extérieur ...)

### **► Développement forestier**

Les quelques rares bois existants doivent être maintenus.

### **► Amenagement de l'espace**

- Les nouveaux secteurs constructibles seront limités à une altitude permettant le raccordement au réseau d'eau potable sans poser de surpresseur.
- Les zones constructibles créées devront être raccordables à l'assainissement collectif.
- Des secteurs agricoles inconstructibles pour les bâtiments agricoles autour des zones d'urbanisation seront définis pour protéger réciproquement les exploitations agricoles et l'habitat.
- Un juste équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles devra être conservé.

### **⇒ Qualité du bâti et forme urbaine**

#### **Protection du cadre ancien :**

- Conserver les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles
- Protéger et accompagner les rénovations des bâtiments anciens en conservant leurs principales caractéristiques (gabarit, matériaux préexistants, couleurs, implantation) tout en autorisant une architecture moderne compatible avec les réglementations actuelles.

- Protéger l'espace central
- Encadrer la pose des volets roulants

#### Encadrement des constructions nouvelles :

- Promouvoir une architecture contemporaine adaptée au contexte bâti
- Intégrer les nouveaux bâtiments situés en périphérie du village dans le paysage grâce à la végétation.
- Gérer la palette de couleurs pour éviter les maisons trop claires

#### ⇒ **Mise en valeur du paysage**

- Conserver les larges ouvertures visuelles à partir des crêtes
- Maintenir l'urbanisation dans le vallon et sur les pentes sans atteindre les hauteurs
- Maintenir l'extension du village dans la logique de l'urbanisation existante
- Imposer des prescriptions architecturales et demander une plantation d'isolement pour les nouveaux bâtiments agricoles.
- Encadrer la construction de bâtiments agricoles pour interdire les bâtiments clairs.
- Mettre en place et consolider les circuits de découvert et de promenade
- Enfouir systématiquement les nouvelles lignes électriques

#### ► **Prise en compte des risques**

- L'urbanisation ne devra pas s'étendre dans les zones humides.
- Dans les secteurs de remontée de nappe, les sous-sols seront interdits.
- Ne pas construire dans les secteurs non couverts par une défense incendie aux normes, ou conditionner l'urbanisation à la réalisation de la défense incendie.
- Les voies en impasse devront permettre le demi-tour des engins incendie.
- Les voies de desserte des parcelles urbanisables devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer l'accès aux services de défense incendie
- Excepté au centre de réadaptation les constructions supérieures à un rez-de-chaussée plus deux étages doivent être interdites.
- L'implantation d'industrie ou d'activité comportant des nuisances sera interdite.
- Les constructions sous les lignes électriques très haute tension seront proscrites.
- Les nouvelles constructions dans les secteurs non bâtis de la zone de dangers très grave le long des canalisations de gaz ne seront pas autorisées.
- Sous le secteur du Champ Donnet, les nouvelles constructions seront interdites dans le secteur sujet aux glissements de terrain.
- Informer du risque de retrait des matériaux argileux existant sur le territoire communal et imposer de respecter les normes de constructions inhérentes à ce risque.
- Eviter de construire dans les secteurs trop pentus.

#### ► **Transports - équipements - capacités de stationnement**

Des places de stationnement pour les véhicules particuliers seront d'imposées lors de chaque nouveau permis de construire dans les secteurs pavillonnaires.

La commune accompagnera les projets du Conseil Départemental ou de la Communauté de Communes concernant les liaisons douces sur le territoire communal.

L'extension du cimetière et un parking attenant sont en réflexion dans le cadre de l'AFAF.

L'extension de l'urbanisation devra prendre en compte la capacité des équipements existants et notamment la nouvelle STEP.

#### ► **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

La consommation des espaces libres par l'urbanisation depuis l'élaboration du POS représente 3.3 hectares et 22 habitations sur 20 ans, pour une superficie déjà urbanisée de 17.3 hectares et 134 habitations en zone urbanisée. La densification de la zone bâtie doit se poursuivre.

Optimiser le foncier mobilisable (dents creuses, logements vacants, bâtiments à transformer), l'limiter l'urbanisation en dehors des parties urbanisées à 1.3 Ha environ

## ► **Environnement - biodiversité**

### Continuités écologiques

- Préserver dans la mesure du possible les continuités écologiques.
- Classer en zone naturelle ou agricole protégée Np ou Ap les réservoirs de biodiversité et la Pelouse sèche
- Classer en zone naturelle protégée les secteurs sensibles du milieu naturel

### Ruisseaux et zones humides

- Protéger les étangs, mares, fossés, zones humides ...
- Ne pas construire à la proximité des ruisseaux.
- Protéger et classer en zone naturelle les zones humides du ruisseau des rejets et du ruisseau de Warnécourt
- Classer en zone Naturelle les milieux humides non urbanisés recensés et traiter avec attention la zone humide du centre du village

### Boisements

- Protéger les boisements les plus marquants et les ripisylves pour préserver le bocage
- Protéger les vergers
- Protéger les haies d'intérêt majeur et les haies structurantes situées sur les coteaux
- Classer en zone naturelle à protéger la pelouse calcicole.
- Instaurer un espace boisé à créer sur les secteurs des fruitiers et des haies implantés par la LPO et de la haie mesure compensatoire de l'A 304.
- Sensibiliser à l'utilisation d'espèces locales plutôt que des résineux.

### Zone rurale

- Ne pas augmenter le mitage en zone rurale.
- Classer en zone agricole les cultures.
- Classer en zone protégée agricole une bande de dix mètres de large de part et d'autre des cours d'eau
- Maintenir l'équilibre entre les surfaces agricoles, les surfaces boisées et les haies.

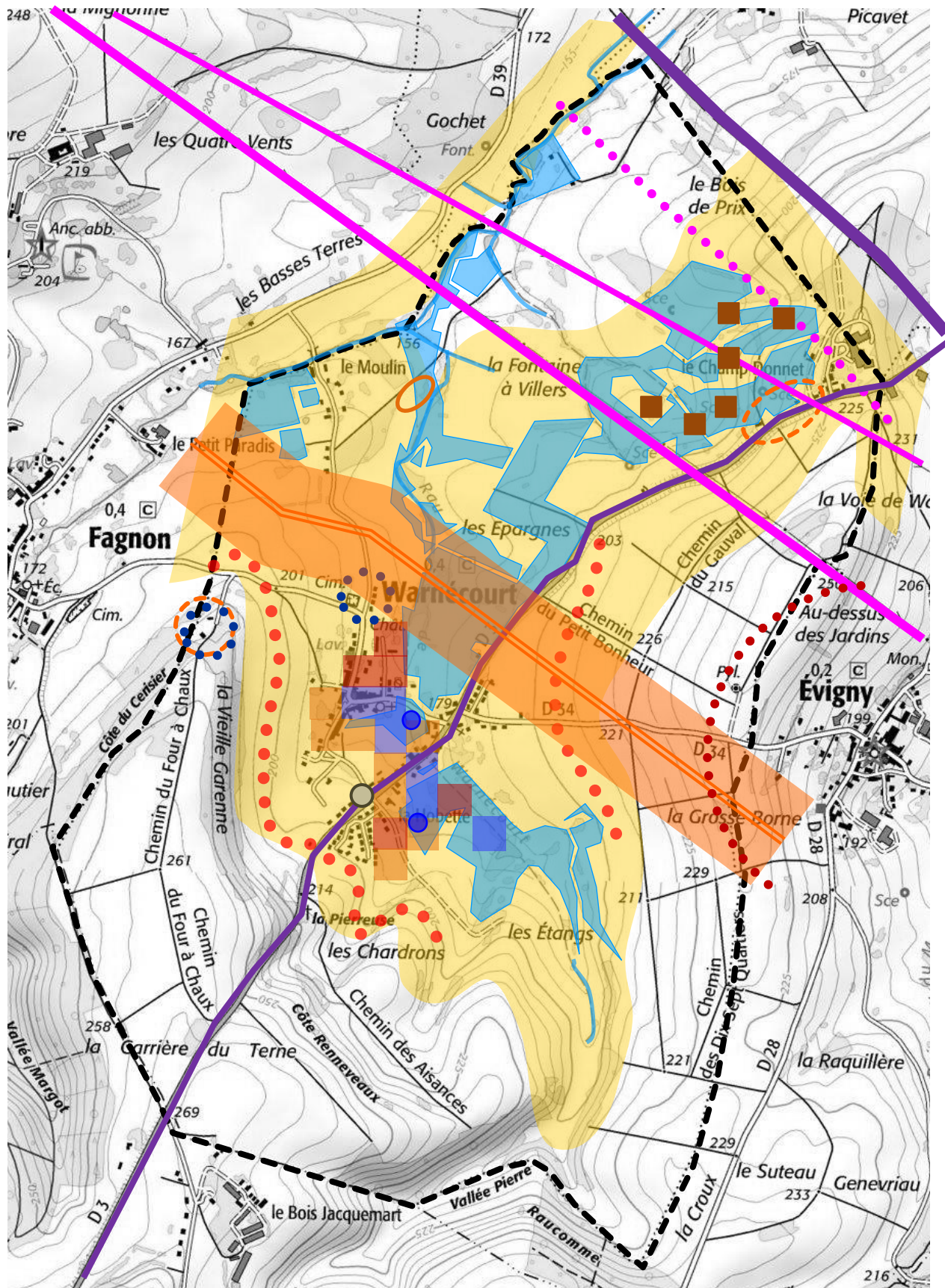
### Zone urbaine

- Protéger l'espace central vert du village en autorisant l'urbanisation côté RD
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables et la récupération d'eau.
- Privilégier l'isolation des constructions.
- Autoriser les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques tout en limitant leur impact visuel (Pose en retrait et encastré, panneaux regroupés en un seul bloc de forme simple, respect des contours du bâtiment, maintien du parallélisme des lignes sur toiture inclinée et des plans sur toiture plate).
- Favoriser la construction "bioclimatique" et la rénovation des bâtiments existant intégrant une meilleure isolation des constructions pour lutter contre le changement climatique
- Utiliser prioritairement des revêtements perméables pour les surfaces libres aménagées.

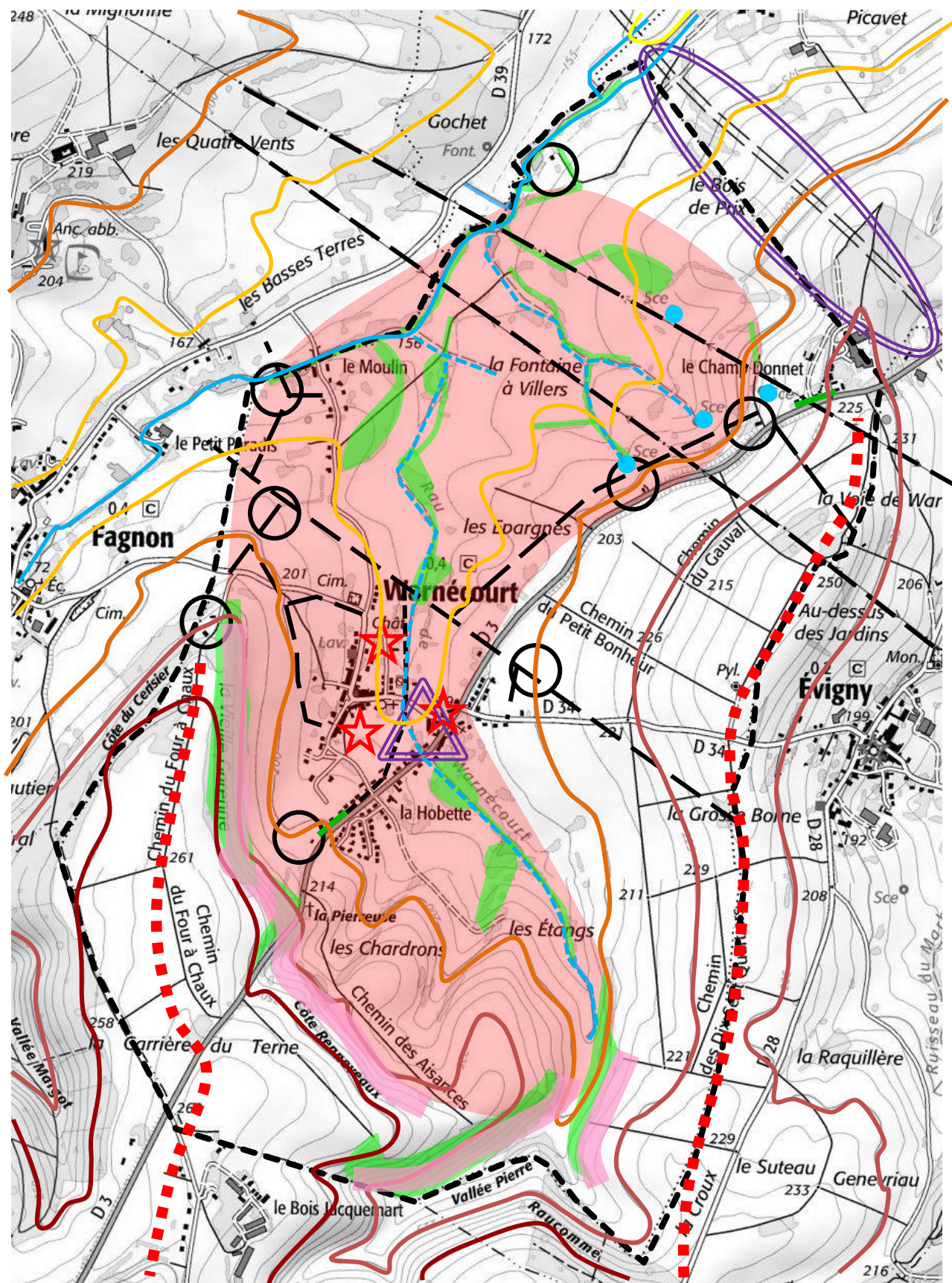
## ► **Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

La zone bâtie actuelle a une capacité intrinsèque de densification de 17 logements à l'horizon du PLU :

- 9 terrains libres dans la zone urbaine
- 1 logement vacant mobilisable
- 7 logements potentiels créés dans les bâtiments à rénover.

**CARTES DE SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL****COMMUNE ENTIÈRE****CARTE GÉNÉRALE DES CONTRAINTES ET INFORMATIONS UTILES**

## CARTES DES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

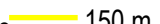
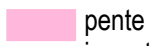


NB : Se reporte au rapport de présentation pour l'intégralité des trames vertes et bleues.

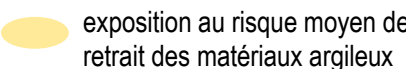
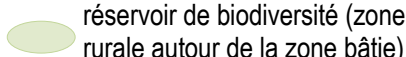
**LEGENDES****Carte des contraintes et informations utiles**

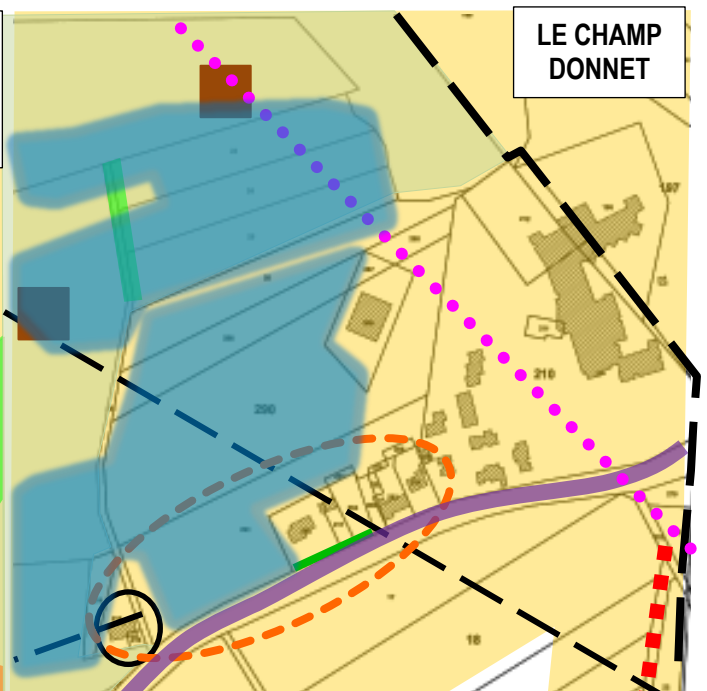
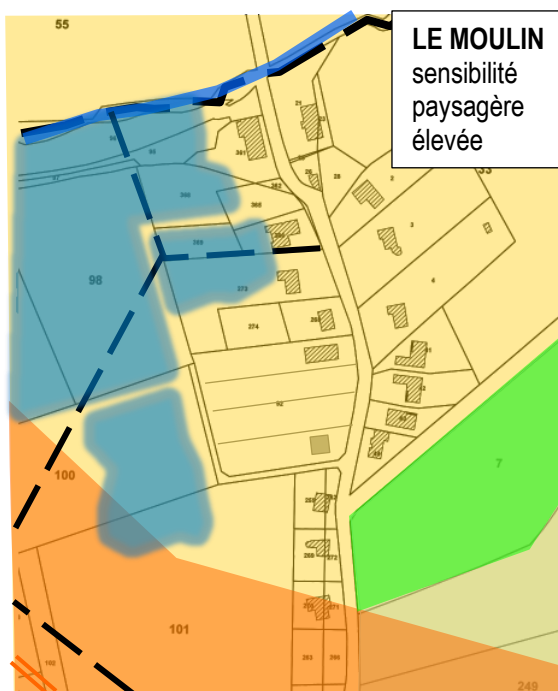
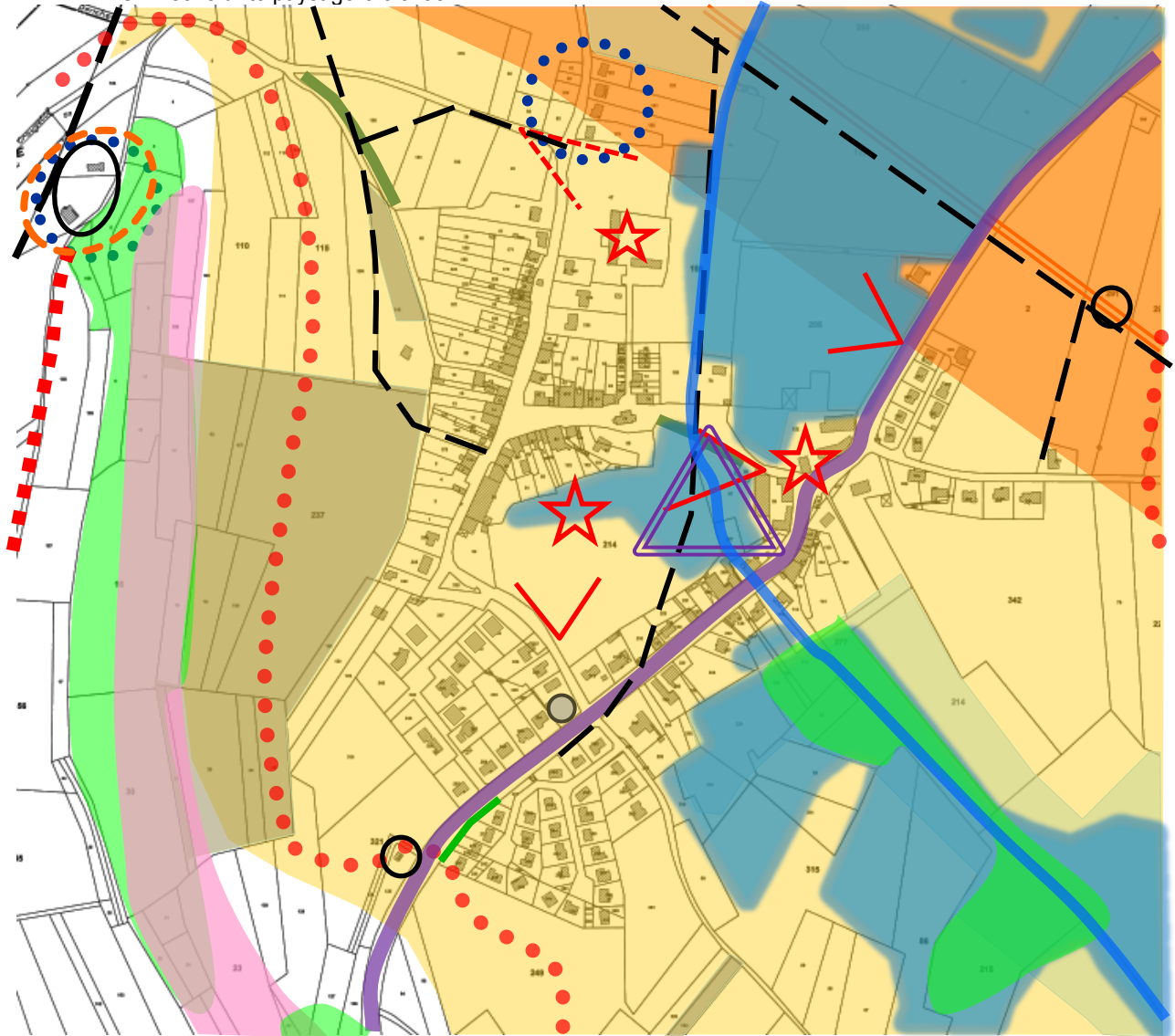
- |                                                                                                                        |                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  zone à dominante humide "DREAL"      |  Bruit routier                                                |
|  zone humide répertoriée par la DDT   |  Isolement acoustique imposé                                  |
| Remontées de nappe (sur carte IGN):                                                                                    |                                                                                                                                                |
|  sensibilité très forte               |  périmètre de protection de l'église d'EVIGNY                 |
|  sensibilité forte                    |  site potentiellement pollué                                  |
|  sensibilité moyenne                  |  lignes électriques haute tension                             |
|  mouvement de terrain                 |  canalisations de gaz et zone de danger très graves           |
|  secteurs d'assainissement individuel |  exposition au risque moyen de retrait des matériaux argileux |
|  future station de traitement des EU  |                                                                                                                                                |
|  défense incendie non assurée         |                                                                                                                                                |
|  AEP : Altitude maximale              |                                                                                                                                                |

**Carte environnementale**

- |                                                                                                            |                                                                                                      |                                                                                                              |                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  ruisseau                 | <u>courbes de niveau</u>                                                                             |  ligne électrique           |  Elément végétal structurant-réservoir de biodiversité             |
|  ruisseau temporaire      |  250 m              |  mitage                     |  Sensibilité paysagère élevée                                      |
|  source                   |  225 m              |  élément remarquable        |  interruption des continuums                                      |
|  cône de vue principal   |  200 m              |  Haie de résineux         |  point fragile des continuums                                    |
|  cône de vue secondaire |  175 m            |  Haie à planter (LPO)     |  réservoir de biodiversité (zone rurale autour de la zone bâtie) |
|                                                                                                            |  150 m            |  Verger à replanter (LPO) |                                                                                                                                                       |
|                                                                                                            |  crête            |                                                                                                              |                                                                                                                                                       |
|                                                                                                            |  pente importante |                                                                                                              |                                                                                                                                                       |

**ZONES BATIES****LEGENDE**

- |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  ruisseau                                                        |  canalisations de gaz et zone de danger très graves |  cône de vue principal                                  |
|  zone à dominante humide                                         |  site potentiellement pollué                        |  cône de vue secondaire                                 |
|  crête                                                           |  mouvement de terrain                               |  élément remarquable                                    |
|  pente importante                                                |  ligne électrique                                   |  Haie de résineux                                       |
|  AEP : Altitude maximale                                         |  mitage                                             |  Elément végétal structurant, réservoir de biodiversité |
|  assainissement individuel                                       |  bruit routier                                      |  Sensibilité paysagère élevée                           |
|  absence de défense incendie                                     |  Isolement acoustique imposé                        |  point fragile des continuums                           |
|  exposition au risque moyen de retrait des matériaux argileux    |  Haie à planter (LPO)                               |                                                                                                                                              |
|  réservoir de biodiversité (zone rurale autour de la zone bâtie) |  Verger à replanter (LPO)                           |                                                                                                                                              |

**LE VILLAGE : sensibilité paysagère élevée**

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le bilan du diagnostic a permis de définir des objectifs d'aménagement à intégrer au document d'urbanisme.

Le Conseil Municipal de WARNECOURT et le Conseil Communautaire des crêtes Préardennaises ont ensuite débattu des objectifs prioritaires à mettre en œuvre dans le PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est le résultat de ce débat. Il fixe les grandes orientations de la volonté communale :

- Développer un habitat raisonné et équilibré conservant un caractère rural
- Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

### OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les objectifs chiffrés sont déterminés à partir de la période de référence 2010 - 2020.

Les besoins communaux sont de 190 logements en 2030 pour 158 logements existants habités, soit un manque de 32 logements.

La zone bâtie actuelle a une capacité intrinsèque de densification de 17 logements à l'horizon du PLU :

- 9 terrains libres dans la zone urbaine
- 1 logement vacant mobilisable
- 7 logements potentiels créés dans les bâtiments à rénover.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2030, en dehors des espaces déjà urbanisés, 18 logements supplémentaires sur 1.4 hectares pour assurer une bonne répartition entre les différents types de logements, la répartition entre les logements adaptés et les logements pavillonnaires pouvant légèrement fluctuer.

#### Consommation foncière

La consommation foncière hors zone urbanisée est de 2.53 hectares dans la période de référence.

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière en baisse de 45 % par rapport à la période de référence, avec une consommation de 1.4 hectares

0.35 hectare pour le secteur de logements adaptés et 1.05 hectare pour le secteur pavillonnaire

#### Densité :

La densité moyenne des constructions dans le village dans la période de référence est de 7.3 logements à l'hectare.

Le projet de PLU prévoit une densité en augmentation de 55 % par rapport à la période de référence, avec une densité moyenne de 13 logements à l'hectare :

26 logements à l'hectare pour le secteur de logements adaptés et 10 logements à l'hectare pour le secteur pavillonnaire

#### Superficie moyenne des terrains à bâtir

La surface moyenne des terrains à bâtir constatée sur la période de référence est de 1000 m<sup>2</sup> par logement.

Le projet de PLU prévoit une superficie en baisse de 45 % par rapport à la période de référence, avec une superficie moyenne de 550 m<sup>2</sup> par logement :

240 m<sup>2</sup> par logement pour le secteur de logements adaptés et 850 m<sup>2</sup> par logement pour le secteur pavillonnaire.

Une organisation générale du développement de la commune est définie :

- |                                                                                       |                                        |                                                                                       |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  1 | Zone urbaine à développer              |  B | Zone à urbaniser : constructions pavillonnaire      |
|  A | Secteur ancien à protéger              |  C | Zone à urbaniser : constructions adaptées           |
|  2 | Zone urbaine : limitation à l'existant |    | Réservoir de biodiversité à protéger                |
|  3 | Zone habitée : gestion de l'existant   |    | Vergers et Prés vergers à protéger                  |
|  4 | Zone urbaine : centre de réadaptation  |    | Zone inconstructible : canalisation de gaz          |
|    | Zones agricoles constructibles         |    | Zone inconstructible : ligne électrique THT tension |
|                                                                                       |                                        |    | Bâtiment agricole existant à accompagner            |

ORGANISATION SPATIALE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

## **LE ZONAGE DU PLU**

Une fois les objectifs déterminés dans le PADD, le zonage du PLU a été élaboré. Les zones suivantes ont été délimitées :

- Les zones urbaines dites zones U qui comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il faut notamment classer dans ces zones des secteurs possédant une défense incendie et tous les réseaux. Si des secteurs non équipés ou partiellement équipés sont classés en zone U, la commune se doit de les équiper.

La zone U est composée de quatre secteurs :

- Le secteur ancien Ua souvent construit à l'alignement et en mitoyenneté
- Le secteur ancien à protéger du château et du relais de la Hobette Up
- Le secteur pavillonnaire Ub
- Le secteur du centre de réadaptation Um

- Les zones à urbaniser dites zones 1AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation et constructible après équipement des parcelles. Ce classement permet de ne pas engager la collectivité dans la création des aménagements nécessaires à leur urbanisation. En plus du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) déterminent l'aménagement de la zone conditionné par un projet d'ensemble.

La zone 1AU est composée de deux secteurs constructibles dès que leur aménagement d'ensemble aura été réalisé.

- Le secteur 1AUa comportant des maisons accessibles.
- Le secteur 1AUUp comportant des maisons pavillonnaires traditionnelles.

- Les zones agricoles dites zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Tout ce qui n'est pas agricole y est interdit.

La zone agricole A est composée de trois secteurs :

- Le secteur Ac à vocation agricole où les constructions agricoles sont autorisées.
- Le secteur Ab à vocation agricole, protégé pour des raisons écologiques (réservoir de biodiversité milieux ouverts, proximité des ruisseaux), où les constructions sont interdites,
- Le secteur Ap à vocation agricole, où les constructions sont interdites pour des raisons paysagères, sur les pentes qui surplombent le village et au lieudit Les Chardons.

- Les zones naturelles et forestières dites zones N correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt écologique, et / ou pour préserver ou restaurer les ressources naturelles et pour prévenir les risques.

La zone naturelle N est composée de quatre secteurs :

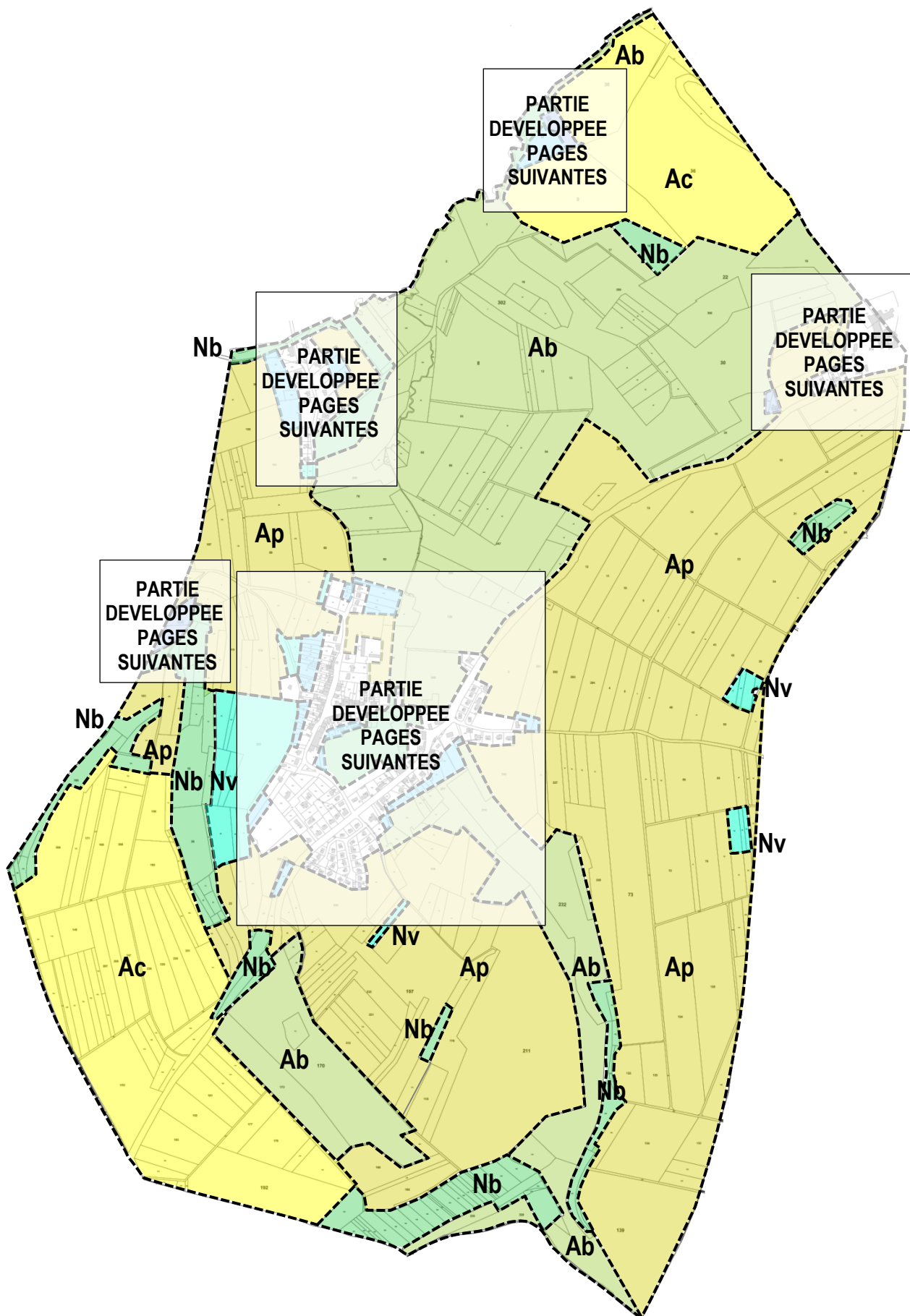
- Le secteur Nb naturel, protégé pour des raisons écologiques (réservoir de biodiversité milieux fermés, pelouse calcicole, proximité des ruisseaux et étangs), où les constructions sont interdites.
- Le secteur Nh, qui correspond à des maisons existantes. Ce secteur permet la gestion, l'extension et les annexes des habitations existantes, sans créer de construction principale nouvelle.
- Le secteur de jardins Nj où sont autorisés les abris de jardins et les annexes des constructions existantes.
- Le secteur de vergers Nv correspondant au recensement des vergers existants et projetés.

## **TRACE DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

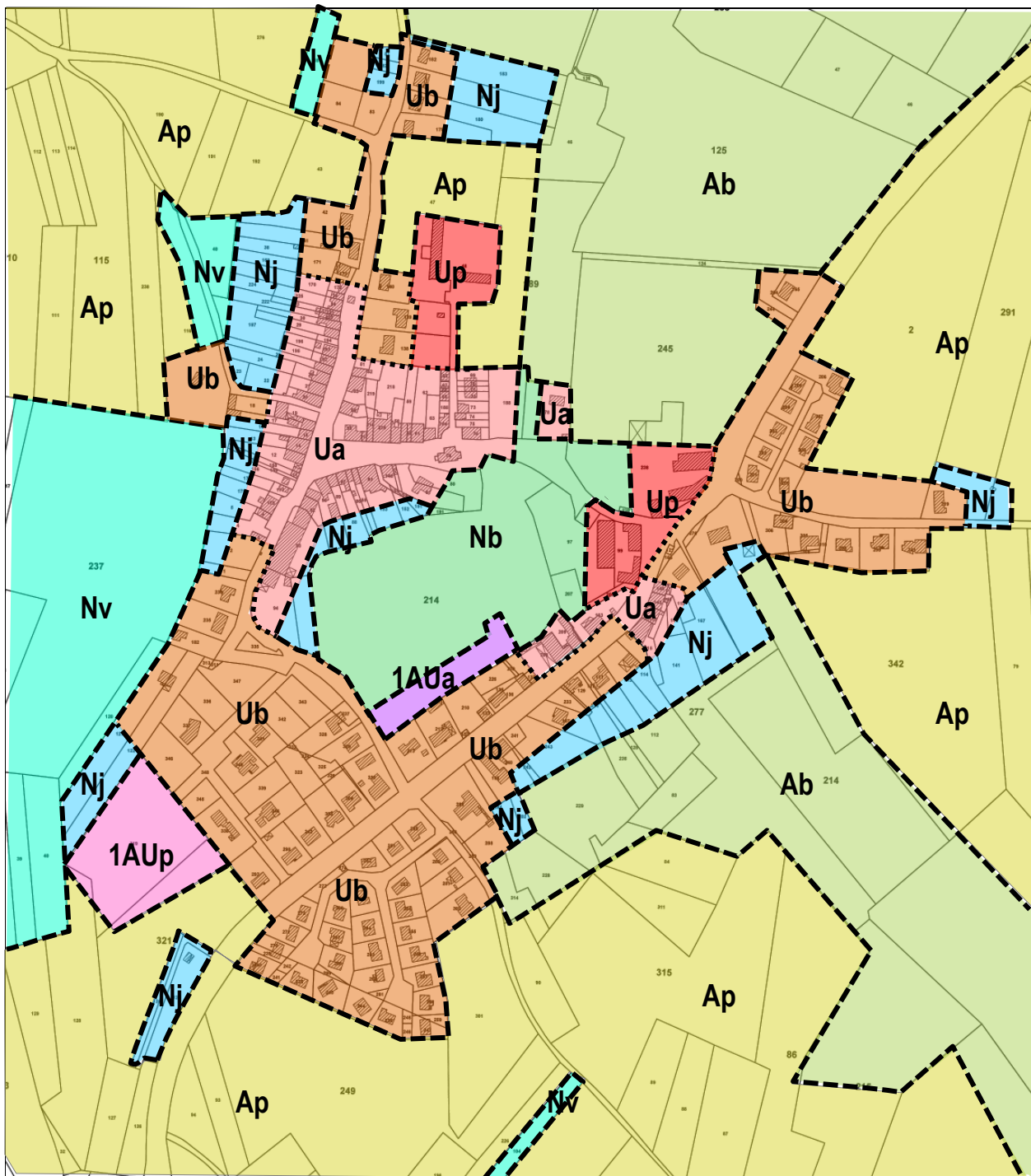
*Seul le tracé du règlement graphique - plan de zonage est opposable. Les tracés indiqués ci-dessous le sont à titre explicatif.*

NB : Le fond de plan cadastral du rapport de présentation correspond à l'ancien parcellaire avant l'AFAF. Le zonage du PLU s'appuie néanmoins sur le nouveau parcellaire issu de l'AFAF. Le fond de plan cadastral du plan de zonage - règlement graphique est celui issu de l'AFAF.

## COMMUNE ENTIERE



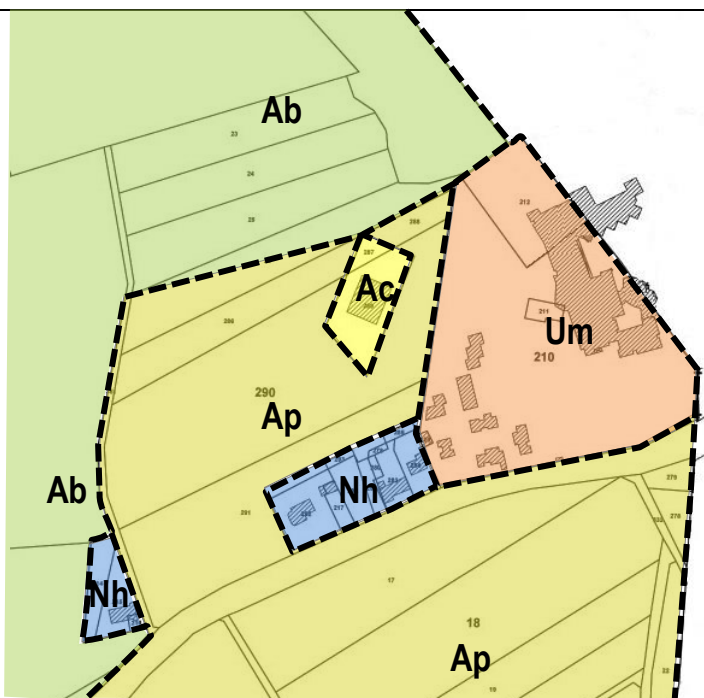
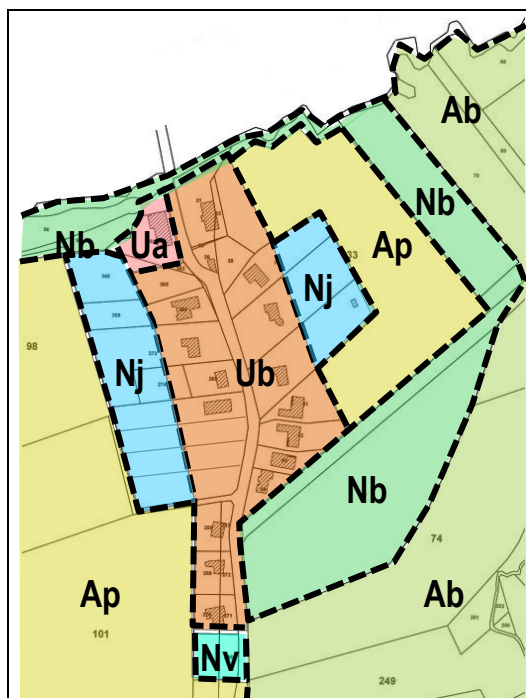
## ZONE BATIE - LE VILLAGE



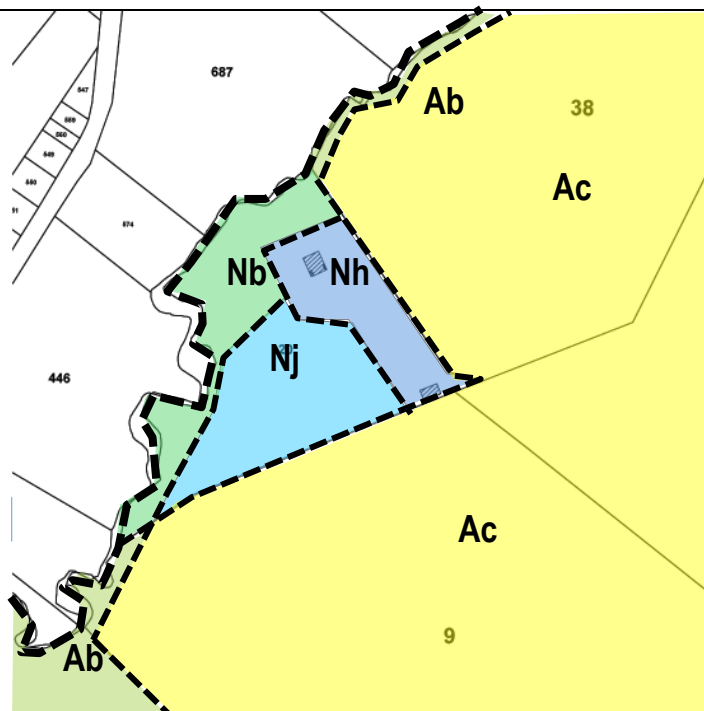
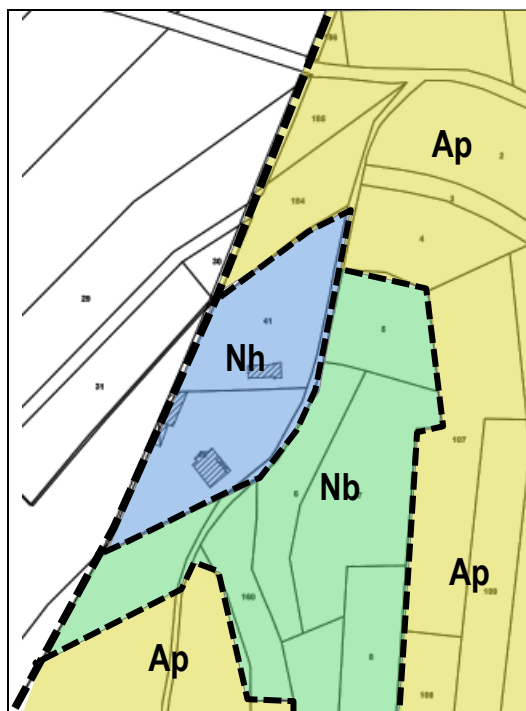
## LEGENDE

|  |                                               |  |                                                  |
|--|-----------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|
|  | Zone urbaine du village ancien Ua             |  | Zone agricole constructible Ac                   |
|  | Zone urbaine du village ancien à protéger Up  |  | Zone agricole réservoir de biodiversité Ab       |
|  | Zone urbaine pavillonnaire Ub                 |  | Zone agricole inconstructible pour le paysage Ap |
|  | Zone urbaine du centre de réadaptation Um     |  | Zone naturelle réservoir de biodiversité Nb      |
|  | Zone à urbaniser pavillonnaire 1AUp           |  | Zone naturelle de vergers Nv                     |
|  | Zone à urbaniser - logements accessibles 1AUa |  | Zone naturelle de jardins Nj                     |
|  |                                               |  | Zone naturelle habitée Nh                        |

## LE CHAMP DONNET



## LE BOIS DE PRIX



## **LE REGLEMENT**

Le règlement est structuré en trois chapitres. Il comprend les articles suivants :

### **SECTION I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité**

Article 1 - Activités autorisées

Article 2 - Activités soumises à des interdictions ou des limitations

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

### **SECTION II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 - Stationnement

### **SECTION III - Equipement et réseaux**

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 - Desserte par les réseaux

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Ces éléments servent à expliquer de quelle manière la commune souhaite que les zones à urbaniser se développent.

### **La zone 1AUa du centre du village**

Ce secteur central doit permettre d'accueillir une population âgée avec des constructions adaptées à une population vieillissante mais toujours autonome. Les constructions doivent comporter une cellule de vie principale de plain-pied, ce qui n'interdit pas un étage permettant d'accueillir de la famille ou un aidant.

Le coût de l'entretien de ces constructions doit être adapté à des budgets réduits de retraités en favorisant les économies d'énergies. Une construction mitoyenne au moins d'un côté favorise ces économies.

Les terrains associés à chaque construction doivent être d'une taille permettant un entretien facile.

### **La zone 1AUp rue des Frères Huart**

En continuité du lotissement existant, le site est propice à l'implantation de pavillons familiaux. Les terrains doivent être suffisamment grands pour accueillir des maisons adaptées aux ménages actuels et notamment les familles recomposées.

## **LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE**

Le projet de PLU accompagne le développement communal. L'incidence du PLU sur l'environnement et la santé humaine est à la mesure des transformations induites par le document et de la taille des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les zones U entérinent l'existant. L'influence du PLU y sera positive lors des rénovations du bâti ancien.

L'urbanisme de projet du PLU, avec ses orientations d'aménagement particulières, favorisera un développement cohérent de l'urbanisation, prenant en compte la diversité de la population : logements adaptés aux personnes âgées, pavillons familiaux ....

La biodiversité sera cependant modifiée dans tous les secteurs ouverts à l'urbanisation.

### **Milieu naturel et biodiversité**

Dans la zone rurale, par rapport au RNU que s'applique actuellement sur le territoire communal, le PLU protège mieux le paysage et surtout les réservoirs de biodiversité communaux identifiés par l'étude LPO demandée par la DREAL et la Région Grand Est.

le PLU sera bénéfique car il ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation dans les réservoirs de biodiversité identifiés et protège les boisements et haies d'intérêt environnemental

Les réservoirs de biodiversité sont protégés au regard du droit des sols, en les identifiant formellement et en limitant fortement les constructions mêmes agricoles dans ces secteurs.

Cependant, le classement en zone agricole ne permet pas d'avoir une incidence sur les pratiques culturelles. Si les agriculteurs décident de retourner leurs pâtures pour les cultiver, le PLU n'a aucun moyen de les en empêcher.

Dans la zone urbaine, le PLU pérennise la non-constructibilité de l'espace central qui serait très difficile à maintenir par le seul RNU.

La biodiversité du territoire communal n'est pas bouleversée par le projet de PLU. Elle est protégée dans les zones à enjeux, mais elle sera modifiée ponctuellement par l'extension de l'urbanisation dans certains secteurs peu sensibles.

### **Développement durable**

En faisant la promotion des économies d'énergie et du développement des énergies renouvelables sur son territoire (du fait des exceptions spécifiques du règlement sur ce sujet), la commune contribue par son projet de PLU à réduire les rejets de gaz à effet de serre.

La facilitation de la mise en œuvre de projet de construction favorisant le développement durable a un impact favorable sur l'environnement (énergie, eau, déchets, paysage, bruit...).

### **Paysages**

La zone 1AUa réservée aux constructions adaptées à une population vieillissante, située en bordure de l'espace vert central, permettra d'aménager le coté de l'espace qui est actuellement sans intérêt.

La zone 1AUp pavillonnaire est implantée dans la continuité du lotissement existant, dans un versant formant un très léger talweg en pente douce. L'altitude maximale des constructions sera similaire à celle de la maison voisine sur la route départementale.

Les espaces boisés classés et les haies protégées permettent de préserver le bocage de la vallée.

Les bâtiments agricoles sont autorisés dans les zones peu pentues près de l'autoroute au nord ou contre MONDIGNY au sud. Le règlement et notamment les bardages bois, la gestion des coloris des bâtiments, la prise en compte de la topographie et des haies de ceinture contribueront à leur bonne intégration.

### **Risques**

Les risques liés à la canalisation de gaz sont limités à ceux déjà encouru par la population en place. Aucune nouvelle habitation ne sera implantée dans la zone de danger très graves. Le PLU permet également de mieux avertir la population implantée dans les environs de la canalisation.

Aucune nouvelle zone constructible n'est créée à proximité des lignes électriques HTB.

Le PLU n'ouvre à l'urbanisation que des zones raccordables à l'assainissement collectif.

### **Qualité de l'habitat et des espaces extérieurs - Mobilité - Accessibilité**

Le règlement permettra de bien mieux gérer les constructions neuves et les rénovations du bâti ancien, en intégrant les techniques nouvelles et les matériaux favorisant le développement durable.

La conception des nouvelles constructions individuelles devra prendre en compte l'accessibilité, au-delà de la réglementation actuelle. Le PLU demande à réfléchir dès la conception de la construction, même s'il s'agit d'une maison individuelle non soumise à la réglementation, à la possibilité d'adapter la maison si le besoin s'en faisait sentir.

Un secteur spécifique adapté aux personnes âgées autonomes est prévu dans le centre du village. (1AUa)

## **D - PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX DU PLU**

Le projet de PLU tel qu'il a été retenu permet de bien prendre en compte l'organisation actuelle de la commune et son développement maîtrisé tout en respectant les prescriptions supra-communales et la préservation des espaces naturels et agricoles qui entourent la zone bâtie.

Il permet de mieux encadrer les constructions qui seraient soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) sans le PLU.

Il permet à la commune de WARNECOURT, soumise à une pression foncière certaine de fait de sa proximité du chef-lieu, de régir l'occupation du sol en attendant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes.

### **3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **a - Mention des textes de l'enquête publique**

##### Code de l'environnement

Livre Ier : Dispositions communes

Titre II : Information et participation des citoyens

Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

Section 1 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement

Sous-section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

Article L123-1 et L123-2

Sous-section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

Articles L123-3 à L123-18

##### Code de l'urbanisme

Partie Législative

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 3 : Elaboration du plan local d'urbanisme

Sous-section 4 : Enquête publique

Articles L153-19 et L153-20

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 2 : Elaboration du plan local d'urbanisme

Sous-section 3 : Enquête publique

Articles R153-8 à R153-10

#### **b - Procédure administrative de l'élaboration du PLU**

##### PREMIERE PHASE ADMINISTRATIVE (Réalisée) :

###### ► PRESCRIPTION DE L'ELABORATION

###### ► MISE EN PLACE DE LA CONCERTATION

Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU le 18 décembre 2014

Mesures de publicités de la délibération

Notification de la délibération à l'Etat, aux personnes publiques associées, à la communauté d'Agglomération et aux communes riveraines

Mise en place de la concertation avec la population tout au long de l'étude

##### REALISATION DU DOSSIER DE PLU

*Premier débat du Conseil Municipal de WARNECOURT sur le PADD réalisé le 28 juin 2016*

###### ► TRANSFERT DE COMPETENCE

A compter du 27 mars 2017, la Communauté de Communes des Crêtes Préardennaises prend la compétence "PLU". La commune reste associée étroitement à l'étude.

##### REALISATION DU DOSSIER DE PLU - SUITE

*Présentation du dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) le 25 juin 2018 - dossier à revoir*

*Présentation du dossier à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 14 septembre 2018 - dossier accepté*

*Première concertation avec la population. Réunion publique réalisée le 13 novembre 2018.*

*Nouvelle présentation du modifié dossier à la MRAE - Décision du 1<sup>er</sup> avril 2021 : dossier non soumis à Evaluation Environnementale*  
*Deuxième débat du Conseil Municipal sur le PADD réalisé le 18 mai 2021*  
*Débat du Conseil de Communauté sur le PADD le 29 juin 2021*  
*Deuxième concertation avec la population. Réunion publique réalisée le 1<sup>er</sup> juillet 2021.*

#### DEUXIEME PHASE ADMINISTRATIVE (Réalisée) :

- ▶ BILAN DE LA CONCERTATION
- ▶ ARRET DU PROJET DE PLU
- ▶ NOTIFICATION DU DOSSIER
  - Délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet de PLU et faisant le bilan de la concertation avec la population le 28 octobre 2021
  - Mesures de publicité de la délibération
  - Notification du dossier aux personnes publiques associées à l'élaboration en décembre 2021
- ▶ DEMANDE AU PREFET DE DEROGATION A LA REGLE DE L'URBANISATION LIMITEE
- ▶ CONSULTATION DE LA CDPENAF SUR LE PLU ARRÊTÉ

#### EXAMEN DU DOSSIER DE PLU PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

*Durée : Trois mois*

#### TROISIEME PHASE ADMINISTRATIVE (En cours) :

- ▶ MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE
  - Le dossier de PLU arrêté par le conseil communautaire est mis non modifié à l'enquête publique. Il est complété par les présentes pièces complémentaires
  - Saisine du président du Tribunal Administratif
  - Arrêté du président de mise à l'enquête
  - Mesures de publicité concernant l'enquête publique

#### REALISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

*Dossier à disposition du public pendant un mois.*  
*Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur*  
*Modifications ponctuelles induites par les avis des personnes publiques et du commissaire enquêteur*

#### QUATRIEME PHASE ADMINISTRATIVE (A venir) :

- ▶ DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE APPROUVANT LE PLU
- ▶ DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE INSTAURANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN
  - Mesures de publicité des délibérations
  - Notification des délibérations et diffusion des dossiers

LE PLU EST OPPOSABLE AUX TIERS UN MOIS APRES LA REALISATION DE TOUTES LES MESURES DE PUBLICITE Sauf remarque du préfet.

#### **c - Décision adoptée au terme de l'enquête**

Suite à l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

## **4 - AVIS EMIS SUR LE PROJET**

### **a - Réglementation**

Le code de l'urbanisme et le code rural rendent obligatoires la consultation de certains organismes avant l'enquête publique :

Code de l'Urbanisme : Articles L.132-7 et suivants

Code Rural : Article L.112-3

### **b - Personnes publiques consultées**

Les personnes publiques consultées pour le PLU de WARNECOURT sont les suivantes :

- Le Préfet
- La Région
- Le Département
- La Chambre d'Agriculture
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre de Métiers
- Le syndicat mixte "SCOT Sud Ardennes" chargé de l'élaboration et du suivi du SCOT
- Les communes riveraines qui l'ont demandé.
- Le centre Régional de la Propriété Forestière

Ces personnes publiques ont un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier arrêté pour rendre leur avis sur leur domaine de compétence. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, leur avis est réputé favorable.

### **c - Avis reçus**

Plusieurs avis sont parvenus à la Communauté de Communes. Ces avis sont reproduits dans les pièces suivantes du dossier.

- Le Centre Régional de la Propriété Forestière - avis par mail le 21 décembre 2021
- La Chambre d'Agriculture - avis du 28 février 2022
- La commune riveraine d'EVIGNY - avis du 28 février 2022 - avis favorable sans remarque
- Avis de synthèse de l'Etat du 18 mars 2022.

## **5 - BILAN DE LA CONCERTATION**

Tout au long de l'étude du PLU, et notamment lors des deux réunions de concertation, les citoyens ont pu faire leurs remarques et leurs demandes à la commune.

Lors des réunions de concertations, les demandes ont porté uniquement sur des explications du dossier, sans demande de modification du projet.

En dehors des réunions de concertation, aucune remarque ou question n'a été portée à la connaissance de la Commune ou de la Communauté de Communes.

Le projet de PLU a été présenté dans son ensemble le 1<sup>er</sup> juillet 2021. A la suite de la réunion publique d'information treize demandes d'envoi du projet du PLU ont été formulées par mail par des habitants. Chacun d'entre eux l'a reçu en retour. Aucune remarque n'est revenue en réponse et aucune rédaction n'a été inscrite sur le cahier de doléances qui a été clos le 31 août 2021.