

DEPARTEMENT DE LA MEUSE  
COMMUNE DE BAALON


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Vu pour être annexé  
à la délibération du 13 juin 2013  
approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

REÇU le  
17 JUIL. 2013  
SOUS-PREFECTURE  
DE VERDUN (Meuse)

Cachet de la Mairie  
Signature du Maire



Ancien P.O.S. approuvé le 26.01.2001

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	



Espaces Territoires Conseil

# PREAMBULE

---

## **OBJET**

Suite aux nouvelles dispositions du Grenelle II, les **orientations d'aménagement (instituées par la loi UH du 2 juillet 2003) deviennent orientation d'aménagement et de programmation.**

Jusqu'à lors facultatives, les **orientations d'aménagement et de programmation sont désormais une pièce obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme** et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune. Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation pourra également figurer dans le présent dossier.

## **CONTENU**

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme (issu de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi "Grenelle II") précise les éléments à prendre en considération dans le présent dossier : "dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

## **PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'article L.123-5 précise que les travaux ou les futures opérations doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ceci signifie que les opérations engagées dans les secteurs concernés devront être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement.

## **SECTEURS RETENUS**

Quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- **Extension de l'urbanisation à court et moyen termes au secteur "Auprès de la Terre",**
- **Aménagement de places de stationnement sur les larges espaces d'anciens usoirs,**
- **Sécuriser la route départementale de Louppy,**
- **Mise en valeur du lavoir, de l'égayoir et des berges du ruisseau.**

✓ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 : EXTENSION DE L'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERMES AU SECTEUR « AUPRES DE LA TERRE »**

**JUSTIFICATION**

- Existence des dernières extensions de l'urbanisation sous forme pavillonnaire, en bordure de la route de Mouzay, en situation périphérique,
- Manque de cohérence avec le reste du village,
- Opportunité de la présence d'une parcelle communale sur les hauteurs, et offrant la possibilité de répondre d'une part aux besoins d'accueil de nouveaux logements et, de recréer une harmonie et une cohérence avec l'urbanisation existante d'autre part,
- Situation dangereuse en entrée de village et en bas de côte, avec virage masquant la visibilité.

**CONSTRAINTES URBANISTIQUES**

**Equipements techniques**

**Autres contraintes d'urbanisation**

**Conditions**

- Parcelle communale,

**Topographie**

- Plateau exposé et talus abrupte en bordure de la route départementale.

**foncières**

- Existence d'une parcelle réservée dans le lotissement existant pouvant assurer une desserte des terrains à partir de la route départementale.

**Eaux pluviales et réseaux**

- Attention à porter à la rétention des eaux pluviales,  
- Desserte incendie assurée à partir du château d'eau

**Paysage**

- Sensibilité en zone haute, et en entrée de village,  
- enjeux paysagers au niveau du talus.

**Desserte / Déplacements**

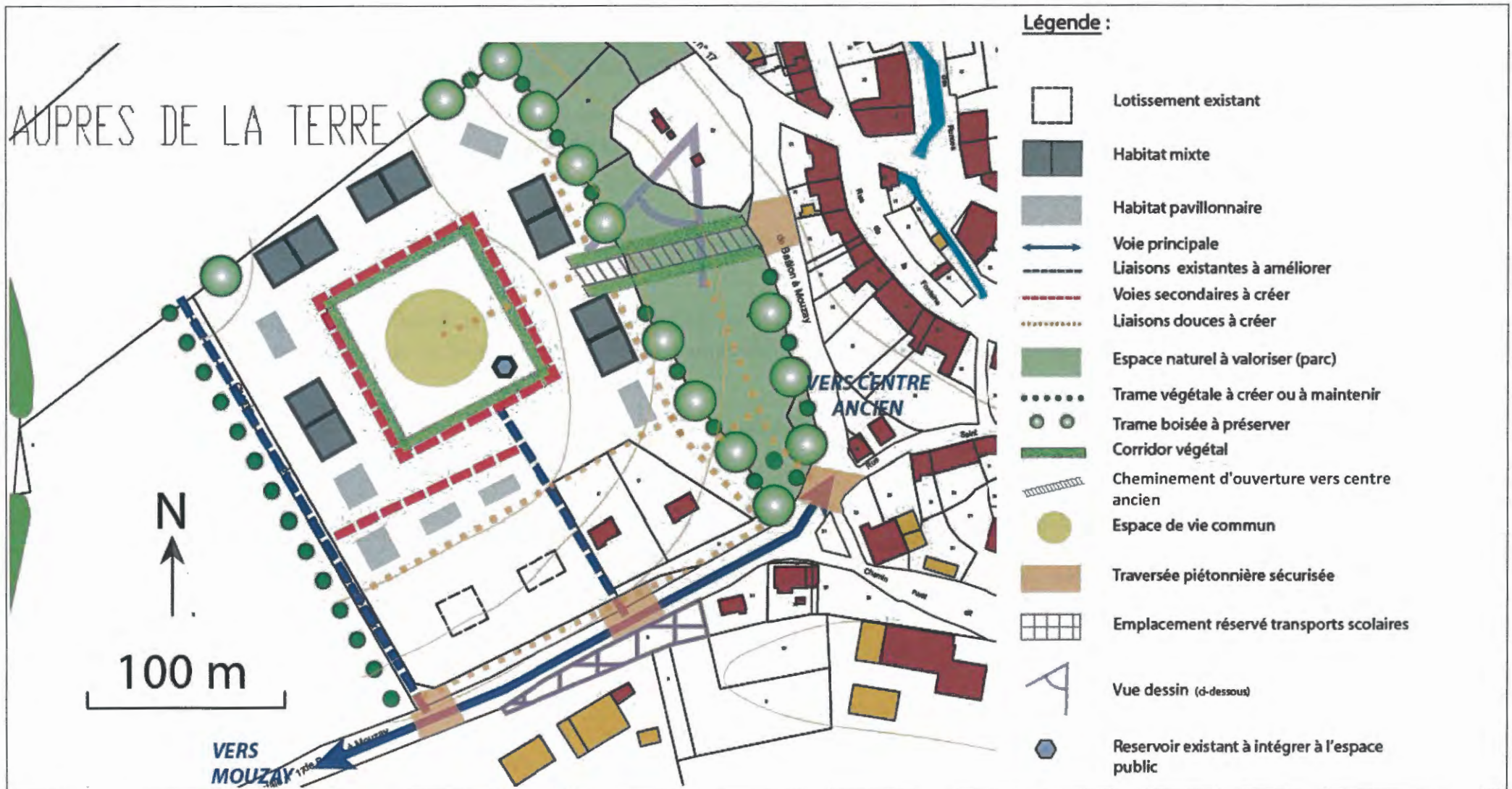
- Traversée dangereuse de la route départementale, notamment pour rejoindre le centre du village,

- Manque de connexions douces.

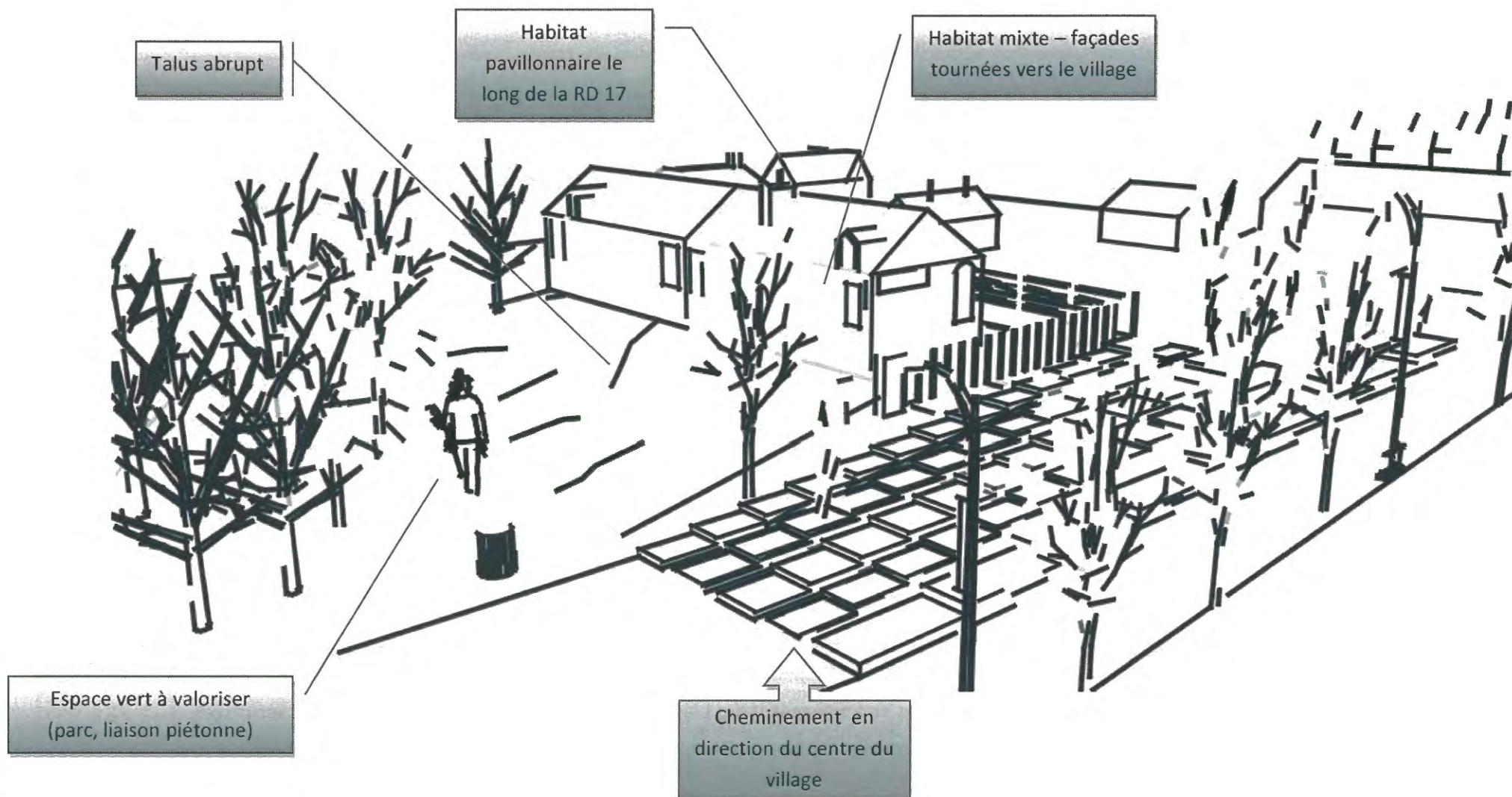
## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Extension dans le prolongement de l'existant sur parcelle communale, en réutilisant l'emprise du chemin d'accès,
- Desserte par une voie interne, assurant un bouclage complet, et la desserte des lots par les véhicules,
  
- Constructions surplombant le village à tourner vers celui-ci,
  
- Création d'une véritable connexion avec le reste du village en développant un réseau de liaisons douces, directes (via le parc aménagé sur talus), ou indirectes (traversées vers arrêt de bus),
  
- Création d'un parc en contrebas du quartier, assurant pour sa part, la liaison paysagère avec le village, et facilitant ainsi l'intégration des nouvelles constructions d'une part et des nouveaux habitants d'autre part, et offrant également des espaces de vie et de rencontre, nécessaires à la cohésion sociale.
  
- Aménagements prenant en compte, les principes du développement durable :
  - Eaux pluviales : limitation de l'imperméabilisation des sols,
  - Energie : implantation et orientation des constructions ;
  - Gestion économe des terrains : mixité dans la densité dans un souci d'économie de l'espace.

■ Exemple d'application dans l'espace des principes d'aménagement



■ Exemple d'aménagement : projet d'extension du secteur « Auprès de la Terre »



✓ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 : AMENAGEMENT DE PLACES DE STATIONNEMENT SUR LES LARGES ESPACES D'ANCIENS USOIRS**

**JUSTIFICATION**

- Existence de conflits d'usage entre piétons et automobilistes (stationnement),
- Opportunité d'emprises offertes par de larges usoirs affirmant le caractère rural de la commune,

**CONTRAINTES URBANISTIQUES**

**Equipements techniques**

**Conditions foncières**

- Parcelle communale,
- Emprise de la chaussée entre 8 et 10 mètres.

**Risques**

- Néant.

**Desserte / Déplacements**

- Liaisons douces peu valorisées sur le territoire communal.

**Topographie**

**Paysage**

- Relief peu mouvementé
- Ambiance rurale (qualité architecturale) à préserver,
- Présence d'usoirs à maintenir.
- Trafic d'engins agricoles important,
- Manque de liaisons douces sécurisées.

**Autres contraintes d'urbanisation**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Redéfinir les espaces destinés à la voiture et aux piétons en aménageant des places de stationnement et des liaisons douces sécurisées,
- Conserver le caractère rural de la voirie (maintien des usoirs enherbés et de la qualité architecturale) et valoriser cette ambiance par des aménagements adaptés en alliant rusticité et simplicité,
- Emprise moyenne de la voirie : 10 mètres,
- Emprise indicative des liaisons douces : 1,50 mètres.

■ *Coupe de principe, exemple de la Rue Lebœuf*

**LEGENDE :**

-  Voirie
-  Plantation basse en pied de façade
-  Usoirs enherbés
-  Planche à pourrir
-  Chemin piétonnier Revêtement rustique
-  Caniveaux pavés
-  Jardin



Façade

Usoirs enherbés  
Stationnement  
perpendiculaire à  
la voie

Liaison  
douce

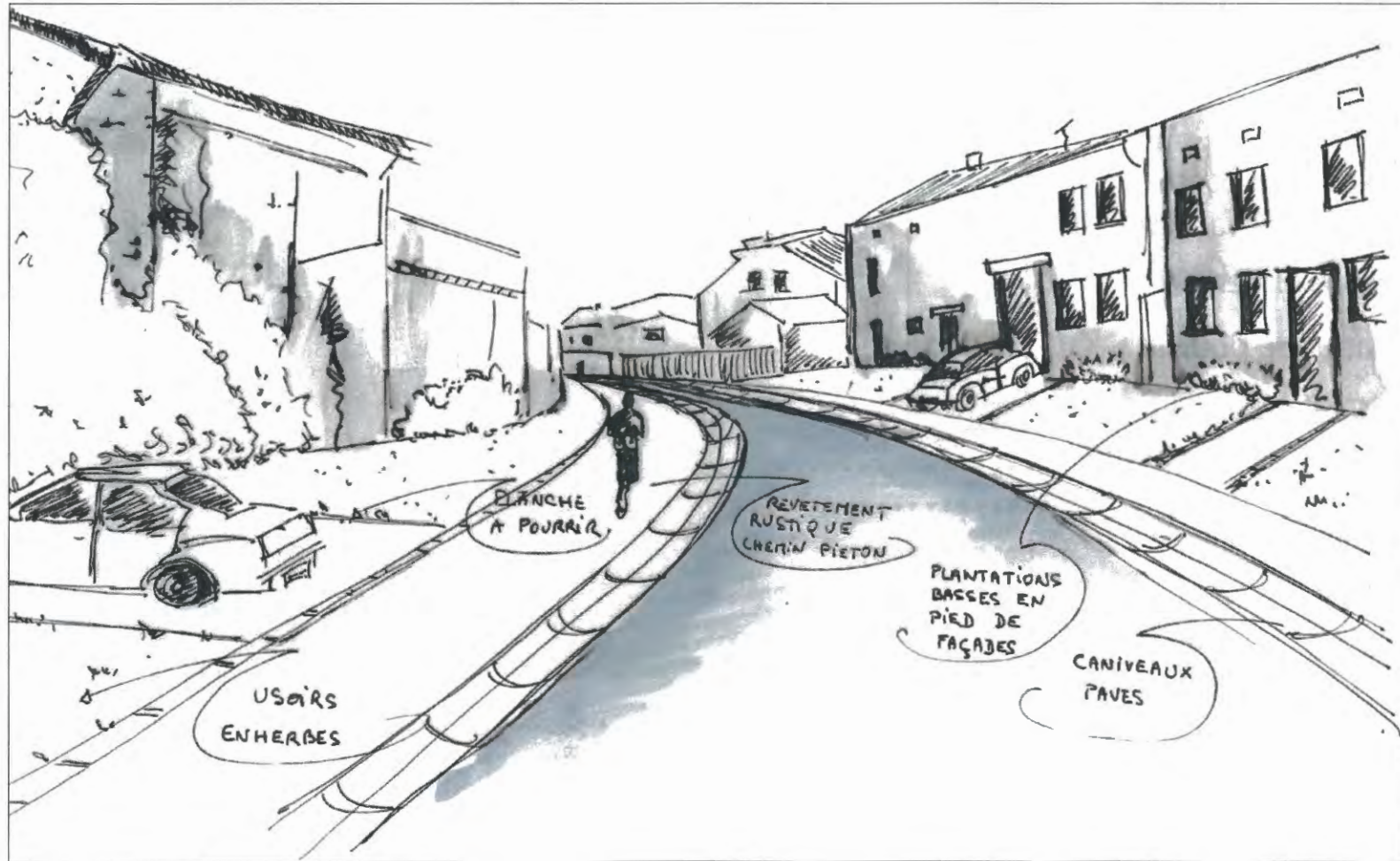
Chaussée

Liaison  
douce

Usoirs enherbés  
Stationnement  
perpendiculaire  
à la voie

Façade

■ Exemple d'aménagement – Esquisse de la rue Leboeuf



✓ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 : SECURISER LA ROUTE DEPARTEMENTALE n°69 DE LOUPPY**

**JUSTIFICATION**

- Existence de conflits d'usage entre piétons et automobilistes (stationnement),
- Situation dangereuse à l'intersection de la rue de Louppy et la rue Haute du village,
- Liaisons douces peu valorisées sur le territoire communal,
- Marquer le passage de la route à la rue.

**CONTRAINTES URBANISTIQUES**

**Equipements techniques**

**Autres contraintes d'urbanisation**

**Conditions foncières**

- Parcelle communale,
- Emprise de la chaussée entre 8 et 10 mètres.

**Topographie**

- Léger relief

**Risques**

- Néant.

**Paysage**

- Ambiance rurale (qualité architecturale) à préserver,
- Sensibilité d'entrée de ville,
- Présence d'usoirs à maintenir.

**Desserte / Déplacements**

- Circulation importante et vitesse excessive en traversée de village,
- Carrefour dangereux avec absence de visibilité dans les débouchés.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Redéfinir les espaces destinés à la voiture et aux piétons en aménageant des places de stationnement et une liaison douce sécurisée le long de la R.D 69 de Louppy,
- Conserver le caractère rural de la voirie et valoriser cette ambiance par des aménagements adaptés,
- Sécuriser le carrefour par l'aménagement d'un passage surélevé et une signalétique appropriée.

## ■ Séquences d'aménagement de la Rue de Louppy

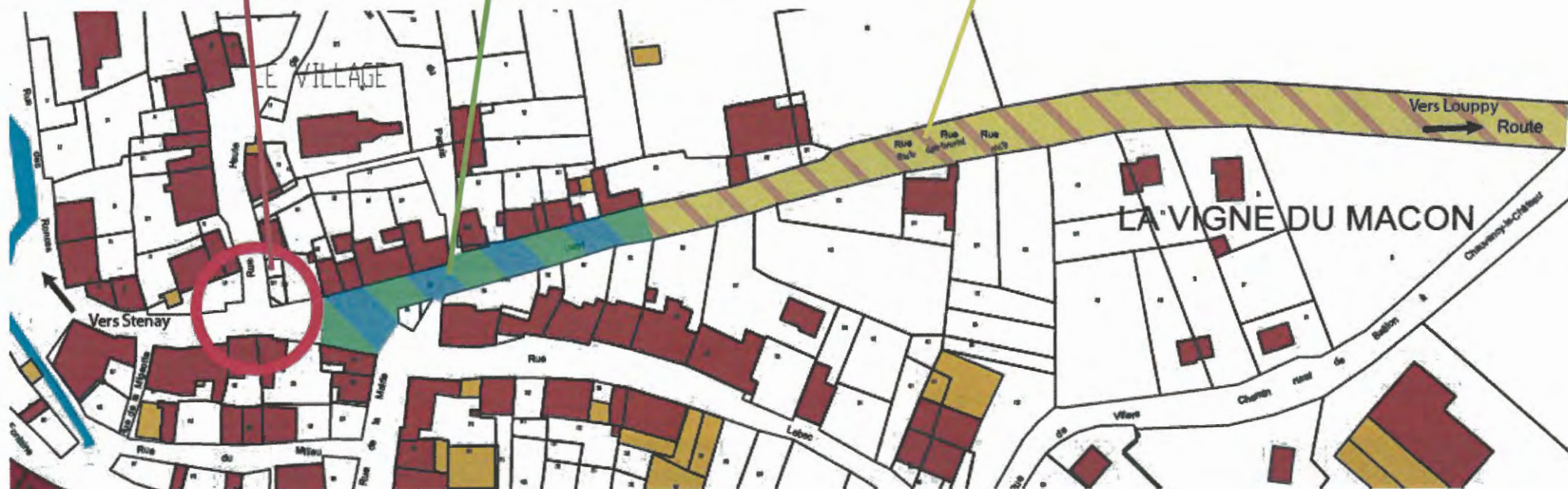
**Séquence N°3** : Sécuriser le carrefour par l'aménagement d'un passage surélevé

**Séquence N°2** : Centre ancien, espace partagé piétons/stationnement

Préservation des usoirs avec possibilité de stationnement perpendiculaire à la voie

**Séquence N°1** : Entrée de village

Projet d'introduction d'une liaison piétonne



■ Exemple d'application de la séquence n°1 - projet d'introduction d'une liaison piétonne



Entrée de village, route départementale  
N°69 de Louppy



Aménagement  
d'une liaison  
piétonne  
sécurisée

Projet d'aménagement à  
l'entrée du village

✓ **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 : MISE EN VALEUR DU LAVOIR, DE L'EGAYOIR ET DES BERGES DU RUISSEAU**

**JUSTIFICATION**

- Etat sanitaire du cours d'eau et des berges médiocre,
- Qualité paysagère du site à mettre en valeur,
- Liaisons douces peu valorisées sur le territoire communal.

**CONTRAINTES URBANISTIQUES**

Equipements techniques		Autres contraintes d'urbanisation	
Conditions foncières	- Parcelle communale	Topographie	- Peu de relief
Risques	- Coulée de boue, inondation	Paysage	- Qualité architecturale et ambiance rurale à préserver,
Desserte / Déplacements			- Prétexte à des parcours de découverte du patrimoine local

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

- Restauration attentive du patrimoine architectural,
- Restitution du ruisseau avec reprofilage des berges et mise en place d'un procédé naturel de confortation par utilisation de fascines ou de tressage de saule,
- Création d'un sentier ombragé et d'une passerelle au niveau du lavoir,
- Ouverture dans le mur du lavoir afin d'assurer une continuité dans le parcours.

### Exemple d'application d'après le CAUE de la Meuse

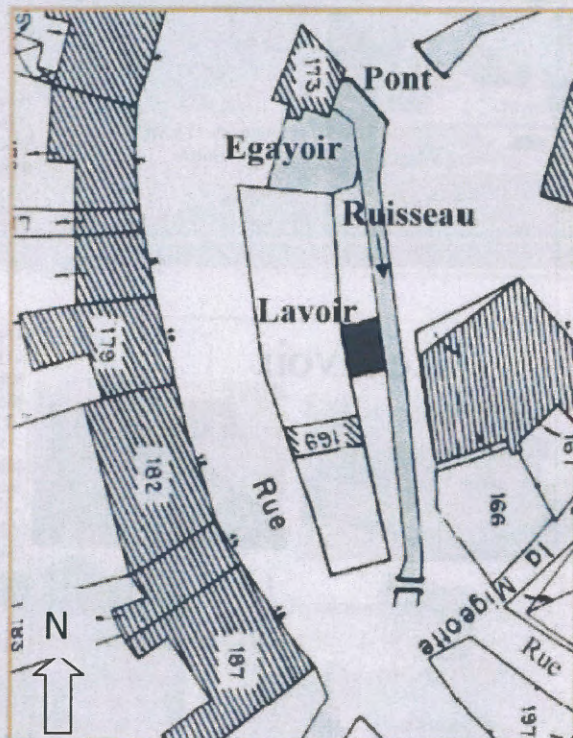
Le pont



Le lavoir et le ruisseau



L'égayoir



**Création d'un cheminement piéton ( 1 ) le long du ruisseau : exemple de dalles de pierre ou béton posées sur l'herbe à Cerisy (Alsace).**



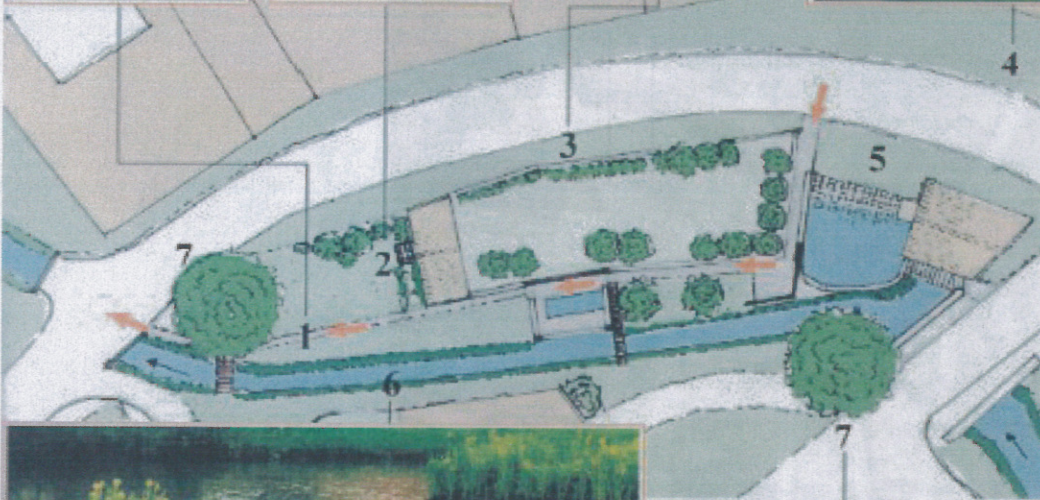
**Animation du mur-pignon :** création d'une pergola similaire à celle adossée à la ferme près du pont ( 2 ). Aménagement paysager de la parcelle libérée par éradication de la ruine : plantation d'un arbre majestueux ( 7 ) et d'un bosquet mêlant noisetiers et lilas.



**Conservation des murets bas de jardin ( 3 ) afin de préserver des vues sur les potagers depuis la rue.** Plantation et marquage des pieds de murets. Encourager tous les riverains de la rue à cette forme de fleurissement collectif.



**Préservation d'une image globale de la rue intimement liée à son usoir enherbé ( 4 ) et aux façades accolées.** Les abords de l'égayoir restauré ( 5 ) doivent suivre cette règle.

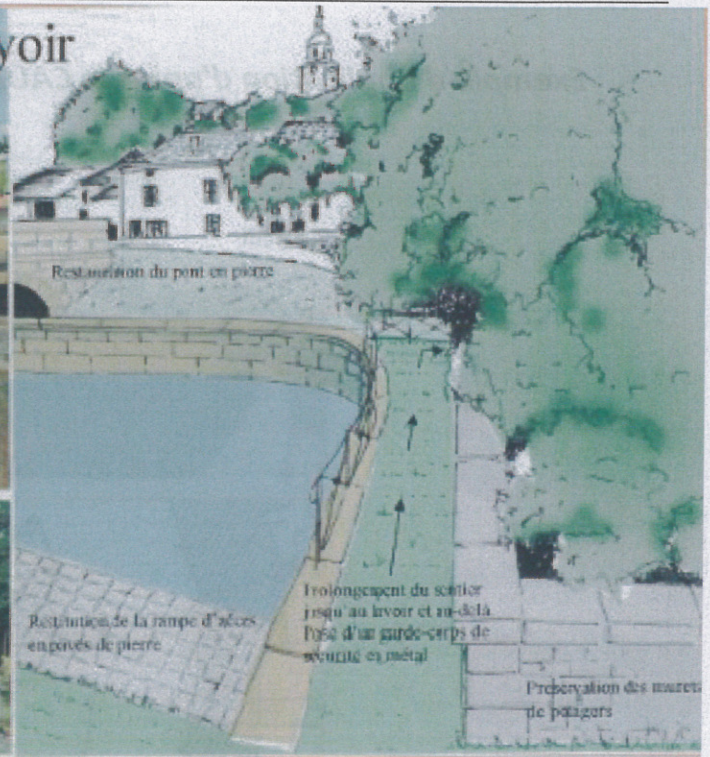


Sur le plan environnemental, le ruisseau dans son état actuel, canalisé entre deux berges bétonnées, nous offre une image artificielle. Sur près de la moitié du tracé, il serait opportun de mener une opération de revégétalisation des berges ( 6 ), avec une technique spécifique et des espèces adaptées à l'endroit. Cette technique douce, assurera une protection physique et esthétique non traumatisante des berges, procurera des zones d'ombrage pour les amphibiens, fixera les polluants éventuels et redonnera au cours d'eau une image pittoresque.

**Mise en valeur de deux points majeurs du site** par la plantation de deux grands arbres vigoureux à cime arrondie. Ces arbres isolés, à port majestueux et très rustiques ( 7 ), doivent être assimilés aux arbres qui, jadis ornaient les places de village ou mettaient en valeur les édifices publics.

## L'égayoir

- Couvrir et nettoyer du bustin ( 1 )
- Blanchiment de l'encadrement
- Restauration des parois en pierre de taille ( 2 ) - Réfection des joints
- Dépose des anciens pavés métalliques et de la clôture en grillage ( 3 )



Restauration du pont en pierre

Restauration de la rampe d'accès en pavés de pierre

Prolongement du sentier jusqu'au lavoir et au-delà l'usoir d'un garde-corps de sécurité en métal

Préservation des murets de potagers

## Le lavoir



- Nettoyage du bassin et réfection de l'étanchéité
- Dépose des anciens pavés - Roprofilage de la plateforme - Restauration des sols avec pavés de réemploi en pierre tatarolle
- Création de l'ouverture ( A ) dans le mur-lavoir
- Piquage des anciens enduits - Nettoyage des pierres - Réfection des joints par bœurrage au mortier de ciment
- Nettoyage de la charpente et traitement par laser
- Remplacement des éléments de toiture et de zinguerie détachés



Création d'une ouverture pour assurer la continuité du cheminement



Création d'un cheminement depuis l'égayoir