

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VERDUN**

sur le périmètre de la commune de  
**Belleville-sur-Meuse**

## **Plan Local d'Urbanisme**



## **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

PLU initial arrêté le 13 mars 2014  
> Dossier approuvé le 15 octobre 2015

1<sup>ère</sup> modification du PLU  
> Dossier approuvé le 17 décembre 2018

**Transmis à la Préfecture le 08/01/2019**  
**Pièces annexées à la délibération du CCAGV du 17/12/2018**



Le Président,  
Conseiller départemental,

Samuel HAZARD

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>5</b>
1. PRINCIPES GENERAUX.....	5
1.1. Dessertes .....	5
1.2. Stationnement.....	5
1.3. Habitat.....	5
2. LA ZONE 1 AUB – CHEMIN DES BROUILLARDS (VOIR SCHEMA OAP N°1) .....	6
2.1. Accès et dessertes.....	6
2.2. Densité.....	6
2.3. Forme bâtie et parcellaire.....	6
3. LA ZONE 1 AUB, LIEUX-DITS « FOSSE AUX MOINES » ET « CHAMP DUPUIS » (VOIR SCHEMA OAP N°1).....	6
3.1. Accès et dessertes.....	6
3.2. Densité.....	6
3.3. Forme bâtie et parcellaire.....	6
3.4. Espaces verts et plantations .....	7
4. LA ZONE 1 AUB – LIEU-DIT « LE COGNET » (VOIR SCHEMA OAP N°2) .....	7
4.1. Accès et dessertes.....	7
4.2. Densité.....	7
4.3. Forme bâtie et parcellaire.....	7
4.4. Espaces verts et plantations .....	7
5. LA ZONE 1 AUB – LIEU-DIT « LE GRAND TRISE » .....	8
5.1. Accès et dessertes.....	8
5.2. Densité.....	8
5.3. Forme bâtie et parcellaire.....	8
6. LA ZONE 1 AUB – RUE SAINT MICHEL.....	8

# PREAMBULE

Selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V) pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové.

*« 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.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*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.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »*

Par ailleurs, selon l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V) pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové.

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»*

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La zone 1 AUX ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation car les études d'aménagement du site sont déjà réalisées au niveau de l'intercommunalité, porteuse du projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU de la commune de Belleville-sur-Meuse concernent les zones d'extension futures à vocation résidentielle sur le court terme : les zones 1 AUB.

Des orientations d'aménagement et de programmation seront définies ultérieurement pour les zones 2 AUB, au moment du passage des zones 2AUB en zone 1AUB (procédure de modification du PLU).

## 1. Principes généraux

---

Les orientations définies ci-dessous s'appliquent à chacune des zones 1 AUB délimitées chemin des Brouillards, aux lieux-dits « Fosse aux Moines » et « Champ Dupuis », et au lieu dit « le Cognet ».

### 1.1. Dessertes

Les largeurs de voie de circulation seront adaptées au strict nécessaire.

Les voiries internes devront prévoir une emprise suffisante permettant un cheminement aisé pour les modes de déplacement doux et une accessibilité facilitée pour les personnes à mobilité réduite.

Les cheminements doux et allées piétonnes devront être perméables en permettant cependant un déplacement aisé des personnes à mobilité réduite.

### 1.2. Stationnement

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2 logements, 1 place de stationnement visiteur par logement créé devra être aménagée dans les espaces communs.

Un minimum de 80% des surfaces dédiées aux parkings de surface et/ou stationnements visiteurs devront être aménagés avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

### 1.3. Habitat

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de 10 logements ou plus devront comporter au moins 20 % de logements locatifs aidés (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

## **2. La zone 1 AUB – chemin des Brouillards (voir schéma OAP n°1)**

---

### **2.1. Accès et dessertes**

Au minimum, deux accès devront être aménagés. Un raccordement interne de ces deux accès sera à prévoir afin de créer un bouclage.

Les voiries en impasse ne prévoyant pas la création d'un bouclage futur sont proscrites.

### **2.2. Densité**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 5 logements devront observer une densité minimale de 15 logements par hectare utile.

### **2.3. Forme bâtie et parcellaire**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction réalisant un découpage parcellaire en vue de réaliser des constructions individuelles, ou offrant des lots libres à bâtir destinés à recevoir un unique logement par lot ne devront pas présenter des parcelles d'une taille dépassant 800 m<sup>2</sup>.

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction réalisant un découpage parcellaire de 5 lots ou plus en vue de réaliser des constructions individuelles, ou offrant 5 lots libres à bâtir ou plus devront comporter un minimum de 50% de parcelles inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>.

## **3. La zone 1 AUB, lieux-dits « Fosse aux Moines » et « Champ Dupuis » (voir schéma OAP n°1)**

---

### **3.1. Accès et dessertes**

Au minimum, deux accès sur la partie Sud de la zone (entre le chemin des Vignes et la rue de Douaumont) devront être aménagés via le chemin des Vignes et via la rue de Douaumont. Un raccordement interne de ces deux accès sera à prévoir afin de créer un bouclage.

### **3.2. Densité**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 5 logements devront observer une densité minimale de 15 logements par hectare utile.

### **3.3. Forme bâtie et parcellaire**


Sur la partie Nord de la zone (au Nord du chemin des Vignes), les constructions principales devront être implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres comptée à partir de la limite entre l'emprise publique du chemin des Vignes et les emprises privées.

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction réalisant un découpage parcellaire en vue de réaliser des constructions individuelles, ou offrant des lots libres à bâtir ne devront pas présenter des parcelles d'une taille dépassant 800 m<sup>2</sup>.


# Commune de Belleville-sur-Meuse

## Plan Local d'Urbanisme



### Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

 Périmètre de l'OAP n°1



#### Zonage du PLU

-  1AUB
-  2AUB
-  Autre zonage



#### Cadastre

-  Bâti indifférencié
-  Limite parcellaire

#### Desserte et accessibilité

-  Principe de desserte (bouclage à trouver)
-  Liaison douce à créer

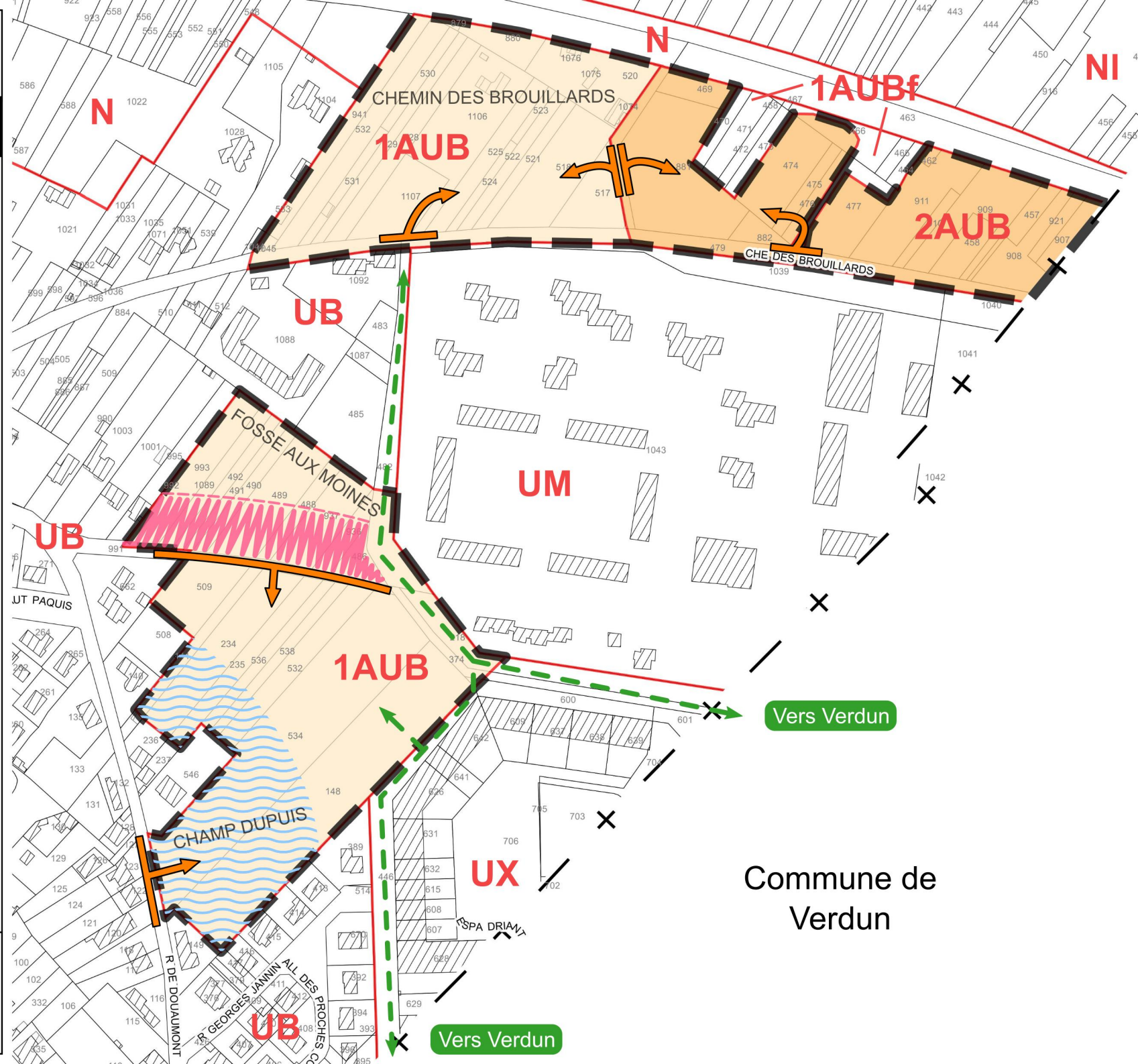
#### Paysage

-  Aménager un front bâti
-  Espaces concernés par le PPRI de la Meuse

Format A4

Échelle : 1:3 000

0 30 60 90 m



Vers Verdun

Commune de Verdun

Vers Verdun

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction réalisant un découpage parcellaire de 5 lots ou plus en vue de réaliser des constructions individuelles, ou offrant 5 lots libres à bâtir ou plus destinés à recevoir un unique logement par lot devront comporter un minimum de 50% de parcelles inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> (le nombre de parcelles étant arrondi à l'unité inférieure).

### **3.4. Espaces verts et plantations**

En fonction des relevés topographiques, les espaces concernés par le PPRI de la Meuse devront de préférence être traités en fonds de parcelle végétalisés, et pourront également recevoir un espace vert collectif permettant notamment de collecter les eaux pluviales en cas de fortes précipitations.

## **4. La zone 1 AUB – lieu-dit « Le Cognet » (voir schéma OAP n°2)**

---

### **4.1. Accès et dessertes**

Des accès au site devront être créés via les rues Pasteur et de Lattre de Tassigny, et l'avenue Gaston Demenois. Des raccordements internes à ces accès seront à prévoir afin de créer des bouclages pour les déplacements automobiles.

### **4.2. Densité**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 5 à 10 logements devront observer une densité minimale de 15 logements par hectare utile.

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 10 logements devront observer une densité minimale de 20 logements par hectare utile (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

### **4.3. Forme bâtie et parcellaire**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 5 logements devront présenter un minimum de 30 % de logements individuels groupés (type maisons de ville accolées sur au moins une façade) et/ou collectifs (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction réalisant un découpage parcellaire en vue de réaliser des constructions individuelles, ou offrant des lots libres à bâtir destinés à recevoir un unique logement par lot devront présenter des parcelles d'une taille maximale de 500 m<sup>2</sup>.

### **4.4. Espaces verts et plantations**

Un espace vert fédérateur devra être aménagé au niveau de l'étang présent sur le site. Un cheminement doux permettant de relier la rue de Lattre de Tassigny à la rue Pasteur devra être aménagé à proximité de l'étang.

Les arbres existants entourant l'étang devront être préservés, dans la mesure où leur préservation n'engendrerait pas de risque.

## **5. La zone 1 AUB – lieu-dit « Le Grand Trise »**

---

### **5.1. Accès et dessertes**

Des accès au site devront être créés via la rue des Myosotis et via l'impasse prévue à cet effet au niveau de l'allée du Jolibois. Un bouclage devra être prévu entre ces différents accès.

### **5.2. Densité**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 5 à 10 logements devront observer une densité minimale de 15 logements par hectare utile.

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de plus de 10 logements devront observer une densité minimale de 20 logements par hectare utile.

### **5.3. Forme bâtie et parcellaire**

Les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction réalisant un découpage parcellaire en vue de réaliser des constructions individuelles, ou offrant des lots libres à bâtir destinés à recevoir un unique logement par lot devront présenter des parcelles d'une taille maximale de 800 m<sup>2</sup>.

## **6. La zone 1 AUB – Rue Saint Michel**

---

Les constructions principales devront être implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres comptée à partir de la limite entre l'emprise publique de la rue Saint Michel et les emprises privatives.

