



Commune de DOMMARY-BARONCOURT (55)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dossier Approbation

**Document conforme à celui annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 25 / 09 / 2015 portant approbation
de la révision du POS valant élaboration du PLU.**

Le Maire :



**Espace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de DOMMARY-BARONCOURT a souhaité mener une réflexion spécifique sur un secteur d'extension future (zone 1AU) : « La Haie de Ruche ».

Ainsi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour ce secteur.

La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte viaire de la zone, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la ville, les topologies d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.



PRESENTATION

- ✓ Zone phasée en **1AU**.
- ✓ Localisation de part et d'autre de la **rue Marcel Faivre**.
- ✓ Proximité avec le **nouveau groupe scolaire** et le **stade**.
- ✓ Connexion avec le **lotissement de la rue Ernest Bermont**.
- ✓ Surface : **4,67 ha** pour 1AU.

RECOMMANDATIONS

Densification

- ✓ Favoriser la densification urbaine selon la répartition suivante :

	PART HABITAT INDIVIDUEL	PART HABITAT INTERMEDIAIRE / GROUPÉ
Typologie d'habitat	70 %	30 %
Nombre moyen de logements à l'hectare	12 logements pour de l'habitat individuel	

Déplacements doux

- ✓ Assurer la **connexion piétonne** entre la zone et le cœur de village.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Favoriser l'infiltration les **eaux de pluie à la parcelle** par tout dispositif approprié.
- ✓ Exiger que toutes les eaux pluviales ou eaux claires de toute nouvelle construction soient **infiltrées ou stockées avant d'être renvoyées dans le milieu naturel**. Le raccordement des eaux pluviales sur le collecteur d'assainissement n'est pas autorisé.

Stationnement automobile

- ✓ Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.
- ✓ Mettre en œuvre des **espaces de stationnement collectif** adaptés pour tous les types de véhicules.

Urbanisme

- ✓ Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation** de manière contigüe au lotissement existant et créer une **urbanité dans la continuité de l'existant**. Cet objectif pourra être atteint par l'intermédiaire d'un réseau viaire rattaché aux rues existantes, ce qui désenclavera la zone, permettra de la connecter au reste de la trame urbaine et d'assurer une **continuité avec le tissu existant**. Au final, l'aménagement permettra une **pérennisation du socle urbain**.
- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour limiter l'étalement urbain.
- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité** et la **densification de la trame urbaine**.
- ✓ Réaliser l'aménagement dans le **prolongement « naturel » du bourg** et non comme une entité urbaine créée « ex nihilo ».
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec l'urbanisation existante et permettre **un lien avec le nouveau groupe scolaire** d'un côté et **le stade** de l'autre côté.
- ✓ Marquer et **identifier la limite de l'urbanisation** en « calant » la zone 1AU au droit des parcelles appartenant à la commune et à la Communauté de Communes.
- ✓ Ajuster la zone sur la **voirie préexistante** et veiller à un **traitement qualitatif** de la rue Marcel Faivre en tant qu'axe central de desserte.
- ✓ Économiser les **espaces agricoles** en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
- ✓ Mettre en œuvre un parcellaire compact afin de renvoyer **une image urbaine dense** par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes.
- ✓ Mettre en avant la proximité de l'aménagement avec la **zone de sports et loisirs** de la rue du Stade.
- ✓ Mettre à profit le **foncier communal et intercommunal**.
- ✓ Créer des **séquences d'espaces publics** qui structurent et rythment l'aménagement. Ces espaces peuvent être des lieux propices à la rencontre (aire de jeux et espaces verts notamment).
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population variée, en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre locative résidentielle.
- ✓ Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage.
- ✓ Permettre l'implantation de **logements individuels** et de **logements intermédiaires et/ou groupés** (adaptés aux seniors) dans le but de reconstituer un **parc immobilier mixte** au niveau social et typologique.
- ✓ Envisager un découpage en tranches de l'opération de lotissement (**phasage**) pour permettre une arrivée progressive de population et un aménagement graduel de la zone.
- ✓ Réaliser un **bouclage viaire** pour la desserte complète de l'opération (rattachement avec la rue Ernest Bermont indispensable).

Paysage

- ✓ Favoriser l'**intégration du projet dans le paysage**.
- ✓ Prévoir une **frange urbaine végétalisée** par les zones de transition des arrières de constructions afin de l'aérer et l'intégrer dans le grand paysage. Le séquençage végétal du projet permettra de renforcer la **trame verte à l'échelle du socle urbain** et de créer une armature globale.
- ✓ Valoriser et appuyer la trame verte en créant un **axe vert** structurant à l'intérieur de l'aménagement vers le grand paysage (axe de la rue Marcel Faivre).
- ✓ Conserver les **panoramas** sur le grand paysage au nord de la zone.
- ✓ Imaginer l'**habitat au cœur d'un parc urbain** servant d'espace vert public pour les résidences et les équipements publics comme le groupe scolaire.
- ✓ Se servir de l'armature végétale comme le **support d'un maillage de connexions piétonnes**.
- ✓ Favoriser une **organisation parcellaire** qui optimise les zones de transition avec le grand paysage.
- ✓ Maintenir une **zone de jardins** en fond de parcelles pour favoriser la **transition verte** et faciliter l'intégration paysagère.
- ✓ Préserver les **espaces agricoles** en pourtour de la zone de projet.
- ✓ Mettre à profit le **fuseau non aedificandi** sous la **ligne à haute tension** par la mise en œuvre d'**espaces verts** (jardins, squares,...) non constructibles.
- ✓ Tenir compte du **passage en souterrain d'une canalisation d'eau potable de gros diamètre** sur la parcelle 74 et interdire toute construction sur une largeur de 3 m autour de la canalisation (condition exigée par le SIEP) pour protéger la servitude de tréfonds.

DOMMARY-BARONCOURT - PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "La Haie de Ruche"



Densité moyenne :
12 logements / ha

Connexion avec
le lotissement

Connexion avec
le groupe scolaire

Echelle : 1/2 000°

-  Limite de zone
-  Principe de desserte viaire
-  Liaisons douces
-  Traitement qualitatif de l'axe central
-  Logement individuel
-  Logement intermédiaire et /ou adapté sénior
-  Zone de jardins
-  Espaces verts publics
-  Ligne haute Tension aérienne (fuseau non aedificandi)