

Département de la Meuse

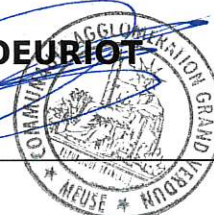
Commune de Fromeréville-les-Vallons

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé
à la délibération du 11/10/2016
approuvant le projet de révision
du Plan d'Occupation des Sols en
Plan Local d'Urbanisme

Pour le Président empêché,
Le Vice-Président délégué,
Bernard GOEURLOT



GRANDVERDUN
Agglomération

Communauté d'Agglomération
du Grand Verdun

11 rue du Président Poincaré
CS 80719
55107 Verdun Cedex



OMNIS Conseil Public
28, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY



Mairie de Fromeréville-les-Vallons
2, Place de la Mairie
55100 FROMEREVILLE-LES-VALLONS

Ancien POS approuvé le 8 février 1990

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le
14.12.2007 (révision simplifiée)	15.07.2020: 1ère modification de droit commun	

PRÉAMBULE

OBJET

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et **déclinent les objectifs du PADD** pour certains secteurs à enjeux (communes en cas de PLUI) ou pour certaines thématiques (entrées de ville, eau, bioclimatisme, ...).

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent une pièce désormais obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément aux nouvelles dispositions du Grenelle II et précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques dans la commune.

PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elle est prévue en ces termes par l'article L. 152-1 : *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

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 et de programmation. Précisions qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité *« ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité »* aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

NOUVEAUTÉ AVEC LES LOIS **GRENNELLE** ET **ALUR** :

- ▶ Les OAP remplacent les anciennes orientations d'aménagement et sont désormais obligatoires ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Elles peuvent définir les continuités écologiques ;
- ▶ Elles peuvent prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

SECTEURS RETENUS

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

- Les principes d'organisation de l'urbanisation sur les secteurs « Derrière les Huis » et « les Echavets »,
- Les principes d'organisation de l'urbanisation sur le secteur « Au-dessus de Renaux ».

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 :

Les principes d'organisation de l'urbanisation sur les secteurs " Derrière les Huis " et " les Échavets",

JUSTIFICATION

Les secteurs "Derrière les Huis" et "les Echavets" bénéficient de la proximité du bourg de Fromeréville, accessible notamment par la rue du Château d'eau et un chemin à vocation agricole à l'heure actuelle. Ces terrains se situent à l'arrière des habitations localisées le long de la rue de Verdun. Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement de ces derniers ; la topographie du site nécessite la prise en compte de certains principes d'aménagement afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.

L'aménagement de ces secteurs permettra de limiter le développement linéaire de l'urbanisation, d'une part, et de désenclaver le lotissement en cours de réalisation en entrée du village de Fromeréville, d'autre part.

CONTRAINTES URBANISTIQUES

Équipements techniques		Autres contraintes d'urbanisation	
Conditions Assainissement Eaux Pluviales	- Gestion des eaux pluviales à prévoir.	Topographie	- Relief peu vallonné (236 à 242m)
Proximité Assainissement Eaux Usées	- Proche / A prolonger.	Paysage	- Sensibilité d'entrée de village, - Altitude à ne pas dépasser pour éviter les effets versants.
Desserte Incendie	- A renforcer dans le cadre du développement de l'urbanisation.	Desserte / désenclavement	- Continuité avec le lotissement en cours de réalisation ; opportunité de désenclavement
Pression eau potable	- Extension du réseau à prévoir.	Proximité du centre et des équipements	- Secteurs proches du centre du village et des équipements.
Desserte Voirie	- Desserte possible par la rue du Château d'eau, un chemin actuellement agricole et le lotissement en cours de réalisation		

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Offrir des logements diversifiés et adaptés aux besoins en proposant un habitat de type pavillonnaire et un habitat groupé,
- Assurer une desserte interne en privilégiant la création d'un axe principal permettant de rejoindre la rue du château d'eau à celle du nouveau lotissement => favoriser le désenclavement de la zone d'habitat en cours de réalisation / privilégier un lien avec le reste du tissu urbain,
- Préconiser le développement des modes doux (piétons et cyclistes) en proposant un maillage de liaisons douces le long des axes de circulation,
- Création d'espaces de respiration au cœur de la zone et aux abords du nouveau lotissement => espace convivial et de détente accessible à tous,
- Promouvoir une consommation de l'espace plus économe en incitant la population à mieux consommer l'espace privatif (éviter les maisons en milieu de parcelle, etc...),
- S'adapter aux enjeux de développement durable en favorisant l'implantation de constructions bioclimatiques sur le territoire (performance énergétique, gestion de l'eau, orientation des constructions, etc...)
- Proposer un habitat en harmonie avec l'environnement local (couleurs, volumes, utilisation des matériaux, sens des façades) de manière à faciliter au mieux son intégration.

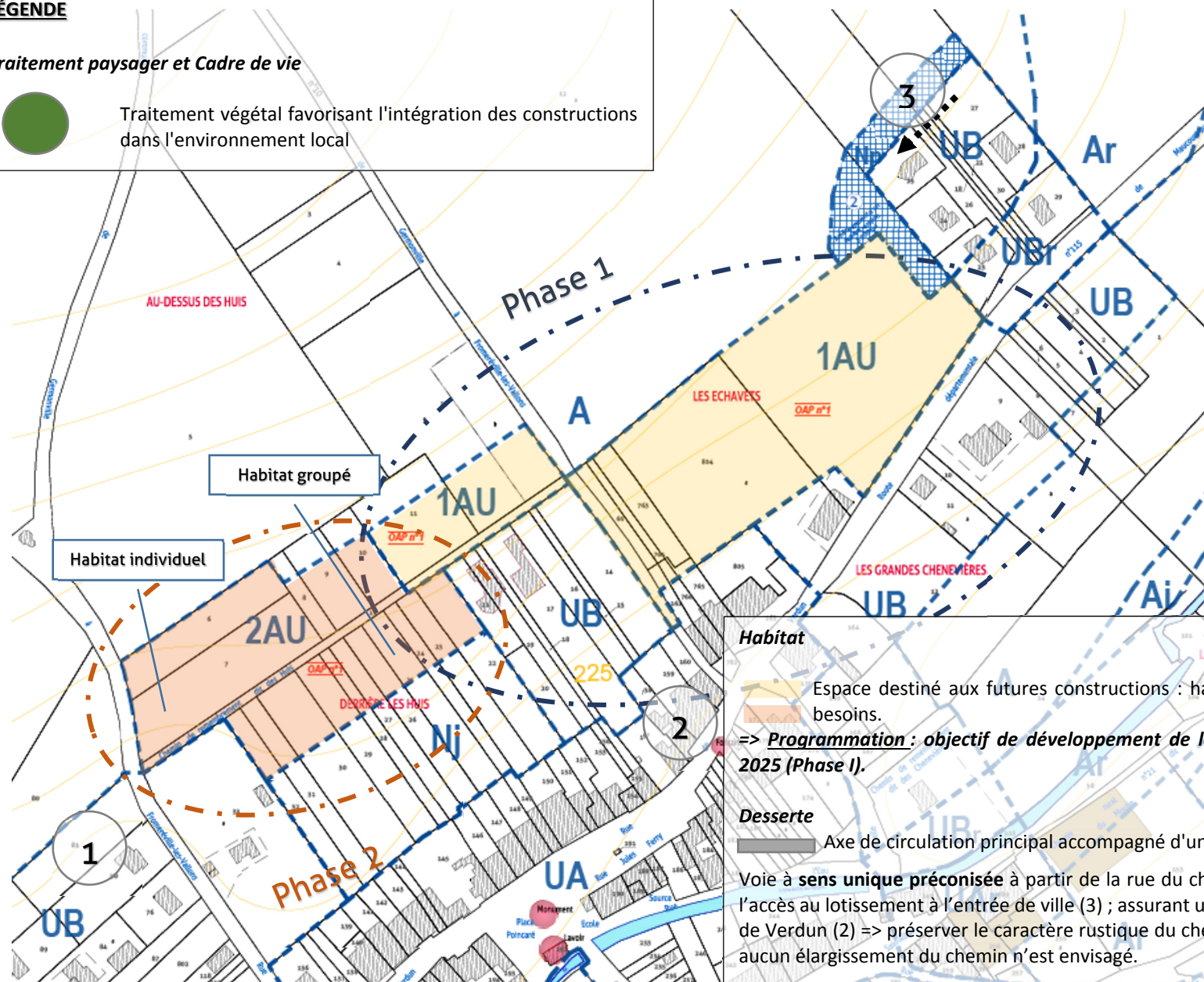
1- Exemple d'application du développement urbain à court, moyen et long termes

LÉGENDE

Traitement paysager et Cadre de vie



Traitement végétal favorisant l'intégration des constructions dans l'environnement local



Habitat

Espace destiné aux futures constructions : habitat mixte selon les besoins.

=> **Programmation** : objectif de développement de la phase I à l'horizon 2025 (Phase I).

Desserte

Axe de circulation principal accompagné d'une liaison douce

Voie à **sens unique préconisée** à partir de la rue du château d'eau (1) et de l'accès au lotissement à l'entrée de ville (3) ; assurant un débouché sur la rue de Verdun (2) => préserver le caractère rustique du chemin de Germonville ; aucun élargissement du chemin n'est envisagé.

2- Prescriptions urbanistiques et paysagères à prendre en considération dans le cadre de l'extension de l'urbanisation

HABITAT

- Adapter la forme de l'habitat aux constructions environnantes de manière à préserver le paysage actuel,
- Privilégier une **densité moyenne de 11 logements à l'hectare** (910 m²) de manière à répondre à la demande tout en assurant une gestion économe de l'espace (parcelles en lanière, mitoyenneté des constructions, etc...),
- Proposer une diversification de l'habitat en fonction de la demande.

GESTION DE L'EAU

- Préconiser une récupération des eaux de pluies à la parcelle de manière à limiter la consommation en eau potable (lavage des automobiles, arrosage des jardins, etc...),
- Promouvoir une meilleure infiltration des eaux de pluies dans le sol en limitant les surfaces imperméables.
- Garantir la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement des eaux dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation.

MOBILITÉ

- Renforcer la sécurité des déplacements automobiles,
- Limiter les voies en impasse en créant un bouclage des circulations,
- Proposer une circulation apaisée (zone 30),
- Faciliter les déplacements piétons et cyclistes en développant des accès sécurisés et accessibles à tous.

GESTION DU PAYSAGE LOCAL ET DE LA BIODIVERSITE

- Garantir un habitat respectueux de son environnement en adaptant les volumes et couleurs des matériaux aux constructions environnantes,
- Intégrer une politique paysagère de qualité en préservant les fonds de parcelles en herbe ou plantés de manière à protéger le cadre de vie des usagers, d'une part, et de créer des espaces de respiration au sein du tissu urbain d'autre part,
- Recommander l'utilisation d'essences locale pour les nouvelles plantations,
- Respecter la topographie des lieux en privilégiant des faîtages des constructions parallèles aux courbes de niveau.

GESTION DE L'ENERGIE

- Encourager la mitoyenneté des constructions : utilisation optimisée de l'espace privé et consommation d'énergie moins énergivore,
- Inciter au développement des constructions bioclimatiques et à l'utilisation des énergies renouvelables (mode de chauffage par exemple),
- S'adapter au site en privilégiant des parcelles plus longues que larges
- Tenir compte de l'orientation solaire : construction au plus près de la voie, dégagement des fonds de parcelles au sud, etc.)

GESTION DES DECHETS

- Valoriser les déchets verts à la parcelle en impliquant la population à la gestion de leurs déchets verts (compostage individuel).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2 :

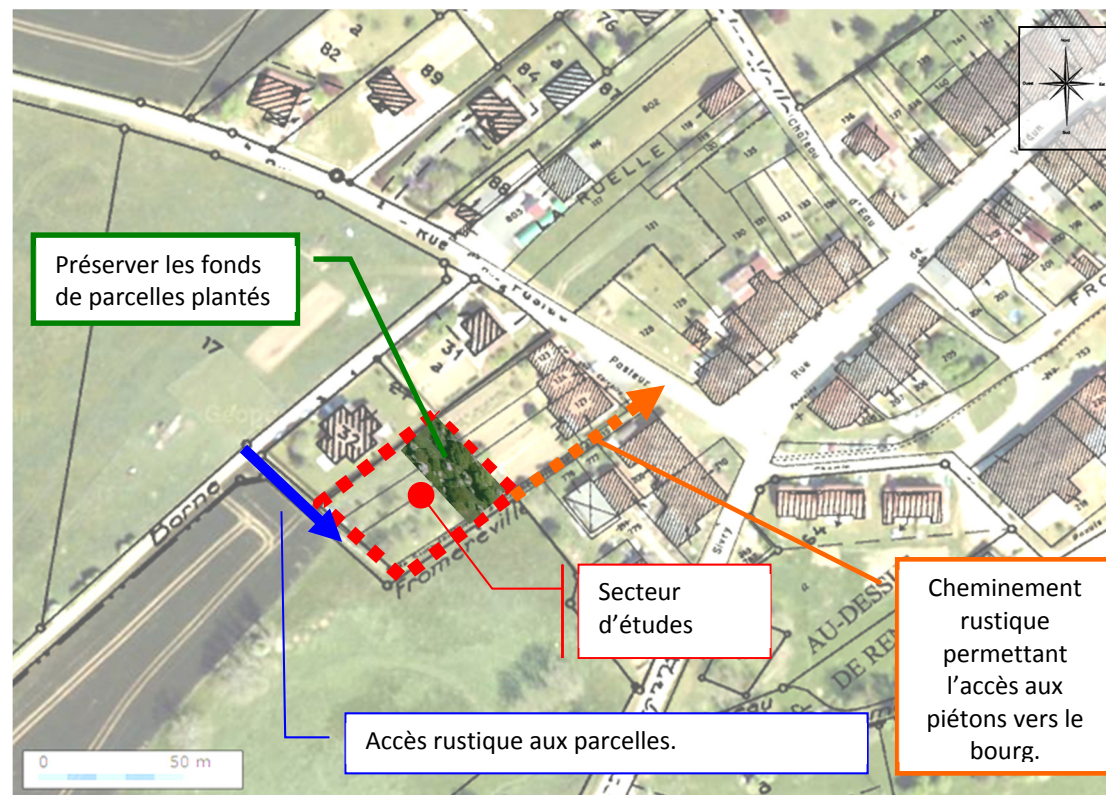
Les principes d'organisation de l'urbanisation sur le secteur « Au-dessus de Renaux »

JUSTIFICATION

La zone en question est située en bordure du chemin de la borne. Il s'agit de compléter la trame urbaine. D'une superficie d'environ 1 590 m², la zone peut accueillir deux constructions.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Offrir des terrains accessibles à tous,
- Assurer une desserte interne sur la parcelle afin de limiter tout stationnement sur l'espace public,
- Prévoir un emplacement sur la parcelle permettant de demi-tour d'un véhicule au vu de l'étroitesse du chemin,
- Préserver la flore existante en fonds de parcelles afin de ne pas dénaturer le site environnant,
- Promouvoir une consommation de l'espace plus économe en incitant la population à mieux consommer l'espace privatif (éviter les maisons en milieu de parcelle, etc...),
- S'adapter aux enjeux de développement durable en favorisant l'implantation de constructions bioclimatiques sur le territoire (performance énergétique à promouvoir, gestion de l'eau raisonnée à la parcelle, profiter de l'ensoleillement naturel/orientation des constructions, etc.)
- Proposer un habitat en harmonie avec l'environnement local (couleurs, volumes, utilisation des matériaux, sens des faîtages) de manière à faciliter au mieux son intégration.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 :

Les principes d'organisation de l'aménagement du secteur « Banc de la Croix »

JUSTIFICATION

La zone en question est située au sud du territoire communal, en limite avec la zone industrielle de Baleyecourt, sur la commune de Verdun. Il s'agit de créer une centrale électrique solaire afin de produire de l'énergie de façon durable. D'une superficie d'environ 50 000 m², la zone peut accueillir une centrale solaire et une voie d'accès.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Maintenir et protéger les haies existantes afin de préserver l'environnement .
- Conserver une zone non aménagée de 25 mètres en retrait par rapport à la forêt communale de Verdun, dans le but de ne pas compromettre son exploitation.
- Créer un accès privé non goudronné : un simple apport de graviers sera autorisé. L'accès sera fermé par un portail sécurisé pour éviter toute intrusion.

