

DEPARTEMENT DE LA MEUSE

Projet :

TROIS DOMAINES PLU

Mission :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document :

Rapport de Présentation



Dossier Approbation

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal portant approbation de l'élaboration du PLU en date du 13/03/2014

M. le Maire,

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

SIGLES ET ABREVIATIONS

ABF

Architecte des Bâtiments de France

ADEME

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

BBC

Bâtiment Basse Consommation

CAUE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

CU

Certificat d'Urbanisme

DDT

Direction Départementale des Territoires

DPU

Droit de Prémption Urbain

DTA

Directive Territoriale d'Aménagement

DUP

Déclaration d'Utilité Publique

EBC

Espace Boisé Classé

ENS

Espace Naturel Sensible

EPCI

Établissement Public de Coopération Intercommunale

ERP

Élément Remarquable du Paysage

ICPE

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

MH

Monument Historique

OPA

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PAC

Porter A Connaissance

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PAU

Partie Actuellement Urbanisée

PDU

Plan de Déplacements Urbains

PLH

Plan Local de l'Habitat

PLU

Plan Local d'Urbanisme

PNRL

Parc Naturel Régional de Lorraine

PPR

Plan de Prévention des Risques

PSMV

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

RNU

Règlement National d'Urbanisme

RSD

Règlement Sanitaire Départemental

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

SEM

Société d'Économie Mixte

TA

Taxe d'Aménagement

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté

ZAD

Zone d'Aménagement Différé

ZICO

Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux

ZIOF

Zone d'Implantation Obligatoire des Façades

ZNIEFF

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Chemin de défrètement

Voie parallèle à l'axe structurant qui permet de desservir les jardins et vergers situés à l'arrière des parcelles.

Commune satellite

Commune proche et dépendante d'un pôle plus important d'emplois et de services.

Cuesta

Nom espagnol de « côte ». Forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inversé. Fréquent aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

Décohabitation

Cessation de cohabitation entre parents et enfants.

Ecosystème naturel

Ensemble formé par une association ou communauté d'êtres vivants (biocénose) et son environnement géologique, pédologique et atmosphérique (biotope).

Ecosystème urbain

Notion d'écosystème qui peut être utilisé pour la ville : écosystème créé pour les personnes mais contrairement à la définition celui-ci n'est pas autosuffisant. La ville a besoin de sources extérieures, de matières et d'énergie.

Entomofaune

Partie de la faune constituée par les insectes qui comprend les aptérygotes, qui se caractérisent par l'absence d'ailes, et les ptérygotes.

Ilot

Unité de découpage urbain délimité par des espaces publics (voirie, place, parc,...).

Isochrone

Courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule en un temps donné.

Ligne de crête

Tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux.

Mitage urbain

Extension non maîtrisée de constructions en milieu rural ou péri urbain.

Périurbanisation

Urbanisation autour de la ville. Synonyme d'étalement urbain.

Point de vue

Endroit d'où l'on jouit d'une vue étendue sur un paysage.

Remembrement agricole

Opération d'aménagement foncier rural qui consiste à regrouper des terres agricoles appartenant à un ou plusieurs propriétaires divisées en de nombreuses parcelles dispersées, afin d'augmenter la superficie des propriétés agricoles, améliorer leurs configurations et réduire les distances par rapport à l'exploitation.

Réseau viaire

Ensemble du maillage de voirie public, ouvert à la circulation automobile ou limité au cheminement doux.

Ripisylve

Formation végétale et arborée en bordure de cours d'eau, qui joue un rôle de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique.

Sommaire :

Introduction.....	5
Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT..	7
1- Présentation générale.....	8
1.1- Situation géographique.....	8
1.2- Situation administrative.....	9
1.3- Urbanisme règlementaire	10
1.4- Historique de la commune	13
2- Données socio-économiques.....	15
2.1- Population.....	15
a) Évolution générale.....	15
b) Structure de la population.....	16
c) Structure des ménages.....	17
d) Population : constat et perspective de développement.....	18
2.2- Activités.....	19
a) Population active.....	19
b) Migrations alternantes.....	19
c) Activités de la commune.....	20
d) Activités : constat et perspectives de développement.....	20
2.3- Analyse urbaine.....	21
a) Structure urbaine.....	21
b) Voies de communication.....	32
c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement.....	34
2.4- Logements.....	35
a) Types de résidences.....	35
b) Âge du parc.....	35
c) Confort du parc.....	35
d) Statut d'occupation.....	35
e) Logement : constat et perspectives de développement.....	36
2.5- Équipements.....	37
a) Équipements publics.....	37
b) Alimentation en eau potable.....	37
c) Assainissement.....	37
d) Transport en commun.....	37
e) Défense incendie.....	38
f) Structures intercommunales.....	38
g) Gestion des ordures ménagères.....	38
h) Nouvelles technologies de l'information et de la communication.....	38
i) Energies renouvelables.....	39
3- Le milieu physique et naturel.....	40
3.1- Relief.....	40
3.2- Eaux superficielles.....	42
3.3- Risques naturels et technologiques.....	43
3.4- Occupation du sol.....	45
a) Espaces boisés.....	45
b) Espaces agricoles.....	45
c) Vergers.....	49
d) Zones urbanisées.....	50
3.5- Milieu naturel.....	52
a) Boisements.....	52
b) Espaces agricoles.....	52
c) Vergers.....	53
d) Milieu aquatique.....	53
e) Milieux remarquables.....	53
d) Trame verte et bleue.....	58
3.6- Paysage.....	61
a) Entités paysagères.....	62
b) Dysfonctionnements paysagers.....	63
c) Milieu naturel : constat et perspectives de développement.....	63

Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU.....	58
1- Les zones urbaines.....	61
1.1- Définition et localisation.....	61
1.2- Objectifs P.L.U.....	62
1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	71
2- Les zones à urbaniser.....	77
2.1- Définition et localisation	77
2.2- Objectifs P.L.U.....	78
2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	90
3- Les zones agricoles.....	96
3.1- Définition et localisation	96
3.2- Objectifs P.L.U.....	97
3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	99
4- Les zones naturelles.....	102
4.1- Définition et localisation.....	102
4.2- Objectifs P.L.U.....	103
4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires.....	109
5- Synthèse surfaces zones.....	113
Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	115
1- L'environnement bâti.....	116
1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti.....	116
1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti.....	117
2- L'environnement naturel.....	120
2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel.....	120
2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel.....	121
Titre 4 : EVALUATION SYNTHETIQUE DU PLU PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	130
1- Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) Pays Barrois.....	131
2- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE).....	131
Titre 5 : INDICATEURS d'EVALUATION DES EFFETS DU PLU APRES 3 ANS D'APPROBATION.....	134

INTRODUCTION

Le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Objectifs :

1- la planification : il permet d'organiser et de maîtriser l'utilisation de l'espace, prévoit les interventions futures en définissant clairement les règles d'utilisation et d'occupation du sol. Cette planification offre la possibilité d'équilibrer l'organisation du cadre de vie et de prévoir les équipements adéquats aux besoins de la commune.

2- la protection : il est l'occasion d'étudier les problèmes liés à l'environnement naturel et urbain, il garantit la pérennité des exploitations agricoles, la sauvegarde des sites et la préservation d'éléments naturels et urbains remarquables.

3- la gestion : il permet aux maires de gérer les occupations du sol (constructions, dépôts, stationnement...) sur la commune et devient indispensable aux communes qui souhaitent maîtriser leur développement en présentant l'avantage d'une garantie juridique.

Contenu :

• **le rapport de présentation** : il s'agit d'un état des lieux, d'un diagnostic au titre notamment de la population, de la structure de l'habitat, de l'état de l'environnement...

Il s'agit du présent document.

• **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il exprime le projet communal et les priorités d'action en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** 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.

• **le plan de zonage** : il permet de localiser les zones du PLU,

- **zones U** : « urbaines », elles sont urbanisables immédiatement,

- **zones AU** : « à urbaniser », elles sont constructibles dès l'approbation du PLU si elles sont viabilisées et si le PLU organise l'aménagement de la zone, ou à plus long terme, avec nécessité de modifier ou de réviser le document,

- **zones A** : « agricoles », elles protègent le potentiel agronomique des sols,

- **zones N** : « naturelles et forestières », elles protègent et valorisent les ressources naturelles.

Peuvent être également délimités les secteurs à protections particulières (espaces boisés classés...) ainsi que les emplacements réservés pour les équipements futurs, le tracé et les caractéristiques des voies.

• **le règlement** : à chaque zone du PLU correspond un règlement qui peut contenir jusqu'à 16 articles répondant à 3 questions : qu'est-ce qui est autorisé ?, quelles sont les conditions à respecter ? et quelle surface de plancher est-il possible de construire ?

• **les annexes** : servitudes d'utilité publique, liste des opérations déclarées d'utilité publique, notice technique accompagnée du plan des réseaux (eau, assainissement, élimination des déchets),...

**Titre 1 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT**

1- Présentation générale

1.1- Situation géographique

TROIS DOMAINES est une commune rurale qui se situe au centre du département de la Meuse, au centre d'un triangle Verdun – Commercy – Bar le Duc.



Plus précisément, pour les pôles urbains de première catégorie, TROIS DOMAINES est distante de 29 km de Saint-Mihiel, 30 km de Bar-le-Duc, 27 km de Verdun, ainsi que de 80 km de Metz (département de la Moselle), et 90 km de Nancy (département de la Meurthe-et-Moselle).

A la lecture de ces données, on peut comprendre que la commune occupe une position en retrait par rapport au sillon Mosellan et aux emplois qu'offre l'axe Luxembourg – Thionville – Metz – Nancy. Cependant, la commune de TROIS DOMAINES possède une position centrale par rapport aux principaux pôles d'emplois de la Meuse.

La commune se situe à égale distance de l'autoroute A4, qui permet de rejoindre Strasbourg à l'est et Paris à l'ouest, et de la RN 4, qui suit un tracé parallèle à la première au sud, desservant notamment les villes de Toul et Vitry-le-François. Cette position de la commune lui permet de rejoindre rapidement des pôles majeurs de services, de commerces et de tourisme.

Depuis peu, la commune a vu s'implanter sur son territoire la nouvelle gare TGV Meuse, lui donnant une position stratégique en terme de transport des personnes. En effet, cette ligne permet de

rejoindre Paris en environ 1 heure et Strasbourg en 1H 45 minutes à partir de cette gare. De nombreux acteurs locaux y voient donc une opportunité de développement du territoire. Elle accueille 185 000 voyageurs par an.

Développée dans un contexte alternant entre vallées et collines, la commune de TROIS DOMAINES fait partie des paysages du Verdunois.

Les espaces non urbanisés de la commune sont largement dominés par les espaces agricoles de grandes cultures. Les massifs boisés de la commune restent quant à eux positionnés sur les hauteurs des différentes collines du ban.

1.2- Situation administrative

✓ A l'échelle communale

La commune de TROIS DOMAINES appartient à l'arrondissement de Bar-le-Duc et au canton de Seuil d'Argonne.

TROIS DOMAINES est limitrophe avec le territoire de 5 communes :

- ✓ Neuville-en-Verdunois
- ✓ Courcelles-sur-Aire
- ✓ Beausite
- ✓ Rambuzin-et-Benoite-Vaux
- ✓ Hieppes

Le ban communal couvre une superficie de 1649 ha.

La commune est composée de trois villages :

- ISSONCOURT
- MONDRECOURT
- RIGNAUCOURT

La densité de la population est faible et s'élève en 2006 à 7,1 habitants par km².

✓ A l'échelle supra communale

La commune de Trois Domaines appartient à la communauté de communes de Triaucourt-Vaubécourt. Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace : le projet de territoire. Ses compétences sont les suivantes :

Compétences obligatoires :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace

Compétences optionnelles :

- la politique du logement et du cadre de vie
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- les ordures ménagères
- la construction, l'entretien et le fonctionnement des salles à vocation sportive des communes de Vaubécourt et de Seuil d'Argonne et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et



élémentaire

Compétences complémentaires :

- le scolaire
- l'organisation des activités sportives, culturelles et de loisirs
- l'action sociale (entretien de la MHT de Vaubecourt, soutien aux associations sociales, mise en place et gestion de services périscolaires, mise en place et gestion de service d'accueil pour la petite enfance),
- les fêtes et animations
- les actions de communication d'intérêt communautaire

Compétences facultatives:

- services publics
- Elaboration et suivi d'une zone de développement éolien

1.3- Urbanisme règlementaire

▪ **A l'échelle communale**

La commune dans les années 2000 avait lancé une procédure d'élaboration de carte communale mais celle-ci n'a jamais abouti. Aussi, à l'heure actuelle, Trois Domaines ne dispose d'aucun document d'urbanisme. C'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'y applique.

▪ **A l'échelle supracommunale**

TROIS DOMAINE est situé dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Barrois**.

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale qui fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace, les grands équilibres entre les espaces urbains, les zones à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs et de déplacements. Le Schéma de Cohérence Territoriale est un outil de gestion harmonieuse des sols. Introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000, le SCoT est un document à portée réglementaire régit par le Code de l'Urbanisme.

Le SCoT fixe le droit des sols de façon stratégique et oriente l'évolution du territoire pour les 20 prochaines années dans le cadre d'un projet d'aménagement et dans une perspective de développement durable.

Le SCoT permet de coordonner les projets de développement des différentes collectivités, dans la mesure où ils peuvent avoir des incidences sur les territoires voisins. Il permet la mise en cohérence des politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales.

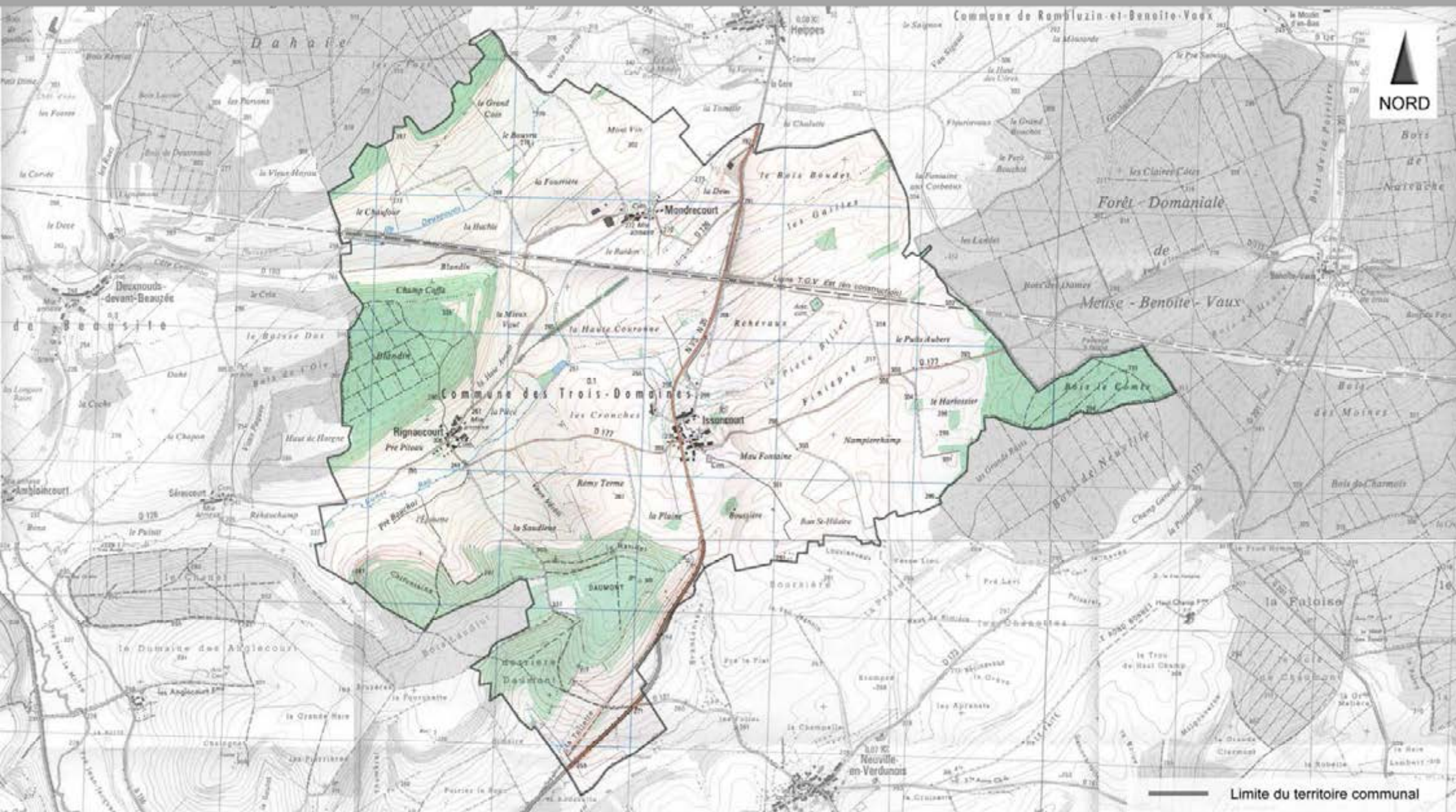
Le SCoT garantit la cohérence entre les politiques sectorielles et assure la compatibilité avec les documents d'urbanisme communaux, les documents sectoriels intercommunaux et les opérations d'aménagement. Ainsi, pour assurer sa mise en œuvre, un certain nombre de documents doivent être mis en compatibilité, dont les Plans Locaux d'Urbanisme, les Cartes Communales, les Plans de Déplacements Urbains, les Plans Locaux d'Habitat ou les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le périmètre du SCOT est identique à celui du Pays Barrois. Il comporte 7 communautés de communes et regroupe 124 communes. Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) fixe les orientations générales de l'espace et l'équilibre à maintenir entre les zones à urbaniser, les zones naturelles, agricoles et forestières dans une perspective à long terme. Document de planification à l'échelle du bassin de vie, il vise à harmoniser les différentes politiques sectorielles comme l'habitat, l'urbanisme, l'économie et l'environnement. Les documents d'urbanisme communaux, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme, doivent être compatibles avec les préconisations du SCOT qui sert de cadre de référence. Le SCOT du Pays Barrois **est à l'heure actuelle en cours d'élaboration.**



TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

TERRITOIRE COMMUNAL



Source: IGN

Echelle: 1/25 000^o

ESpace &
TERRitoires

Plan de zonage et de répartition des équipements

1.4- Historique de la commune

La commune de Trois Domaines est née de la fusion de trois communes en 1972 :

- ✓ Issoncourt
- ✓ Mondrecourt
- ✓ Rignaucourt

Avant cette date, celles-ci étaient toutes trois indépendantes. Le premier des villages à s'être constitué est celui d'Issoncourt. Malgré le fait que les communes soit toutes indépendantes, leur histoire reste nettement liée, et ce à cause de la proximité des villages les uns par rapport aux autres. Pour exemple, la commune de Rignaucourt est à l'origine considérée comme hameau d'Issoncourt, elle n'est attestée comme commune qu'en 1015.

L'histoire de ces trois villages est de plus fortement liée aux guerres. En effet, les bois d'Issoncourt ont été témoins des combats de Vaux-Marie, durant la première bataille de la Marne en septembre 1914.

D'autre part, le territoire communal est marqué par le passage de la Voie Sacrée reliant Bar-le-Duc à Verdun. Cette route pendant la bataille de Verdun fut un axe stratégique ayant permis l'approvisionnement du front. Elle est aujourd'hui jalonnée par des bornes surmonté d'un casque (cf photo ci après) qui témoignent de cette époque.

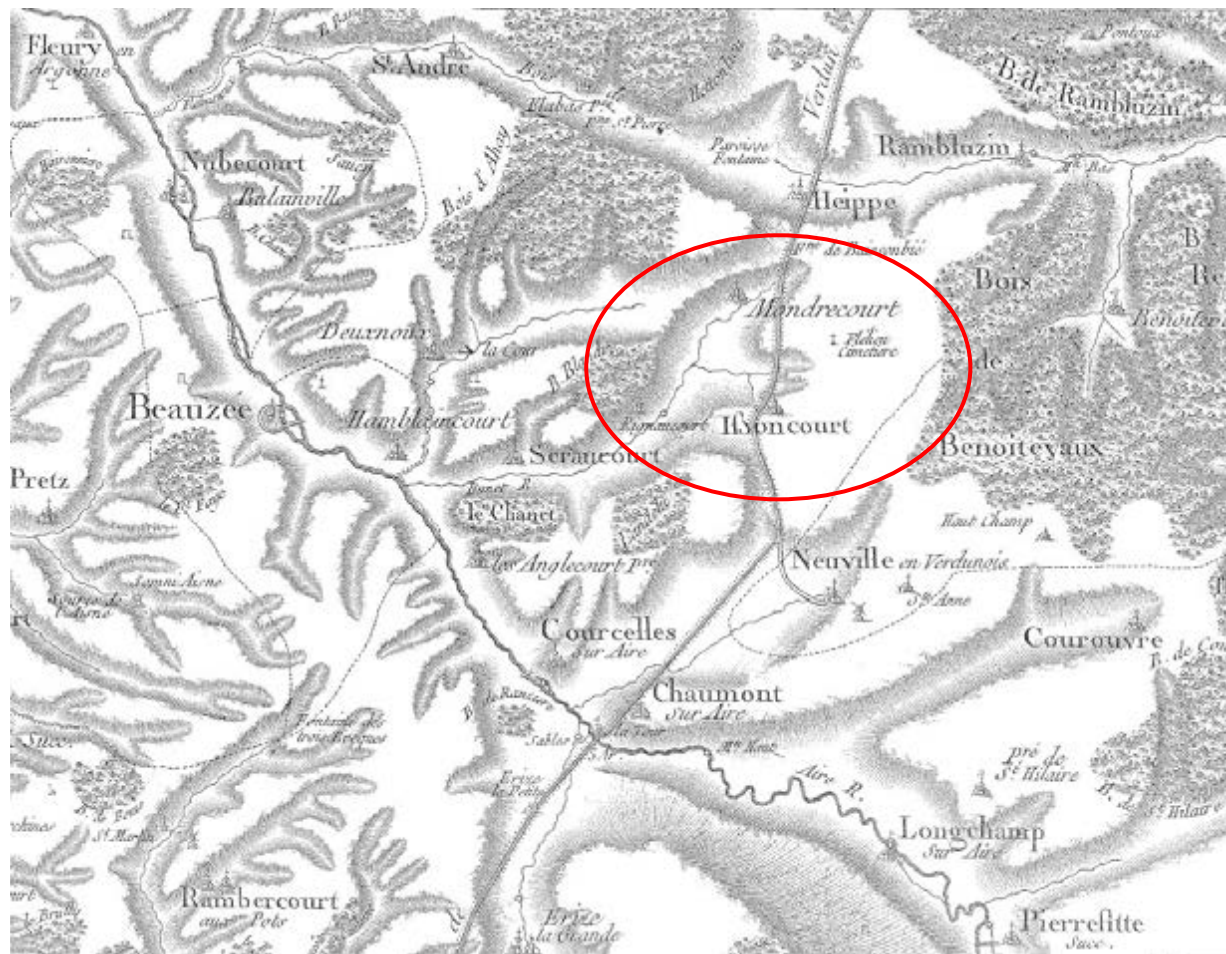


Borne, Voie Sacrée.

La commune des Trois Domaines possède un patrimoine bâti intéressant notamment :

- L'église St Rémi datant des XVème, XVIIème, XIXème siècles à Issoncourt ;
- L'église de l'Immaculée Conception datant du XIXème siècle à Rignaucourt ;
- La maison de maître datant du XIXème siècle à Issoncourt.

- La carte suivante nous permet de visualiser les territoires communaux de Mondrecoart et d'Issoncourt au XVIII^{ème} siècle. Le village de Rignaucourt est quant à lui représenté de façon plus discrète ce qui témoigne de sa taille réduite par rapport aux deux autres villages.



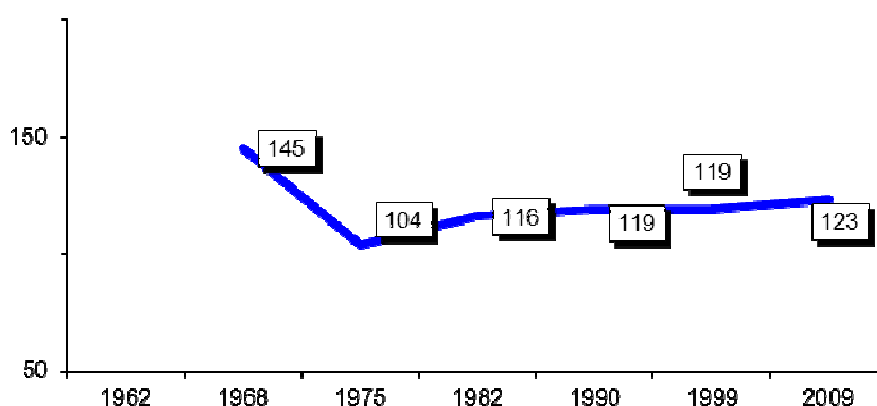
2- Données socio-économiques (sources INSEE)

2.1- Population

a) Évolution générale

Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre d'habitants	145	104	116	119	119	123
Taux d'évolution global	-4,7%	1,6%	0,3%	0%	-	0,3%
Taux de variation annuel dû au solde naturel	-0,8%	-0,7%	-0,3%	-0,1%	-	0,1%
Taux de variation annuel dû au solde migratoire	-3,9%	2,2%	0,6%	0%	-	0,2%
Taux de natalité pour 1000	7,9	9,1	10,6	9,3	-	11,6
Taux de mortalité pour 1000	15,9	15,6	13,8	10,3	-	10,8

Evolution de la population



La commune des TROIS DOMAINES a connu une évolution démographique en trois temps depuis 1968 :

- ✓ Tout d'abord négative de 1968 à 1975 (-41 habitants).
- ✓ Puis positive entre 1975 et aujourd'hui (+19 habitants).

La diminution importante de population entre **1968 et 1975** est due à deux causes : un départ de nombreux habitants de la commune (-3,9% de solde migratoire), couplé à un solde naturel négatif (-0,8%). La commune a ainsi perdu sur cette période 41 habitants. Les départs de la commune peuvent notamment s'expliquer par l'attraction en terme de travail/formation des pôles de Bar le Duc et Verdun dans le département, et Metz et Nancy à l'échelle régionale.

Par la suite, entre **1975 et 1982**, la commune a à nouveau gagné de la population et ce, grâce à un solde migratoire positif.

Depuis 1999, les soldes naturels et migratoires légèrement positif ont permis de continuer le phénomène d'augmentation progressive de la population.

La récente implantation de la gare TGV sur le territoire communal pourrait s'avérer être une opportunité intéressante pour redynamiser une population stagnante, à condition que cette implantation soit accompagnée par la définition de secteurs à urbaniser et une offre intéressante de transport en commun vers les pôles de Verdun et Bar-le-Duc.

Source INSEE	Population 1982	Population 1990	Population 1999	Population 2009	Densité hab/km ² 2009
Arrondissement de Bar-le-Duc dont communes rurales	68261	66880	64404	62092	42.8
Canton de Seuil-en-Argonne toutes communes rurales	2083	1981	1888	1943	9.6
TROIS-DOMAINES	116	119	119	123	7.5

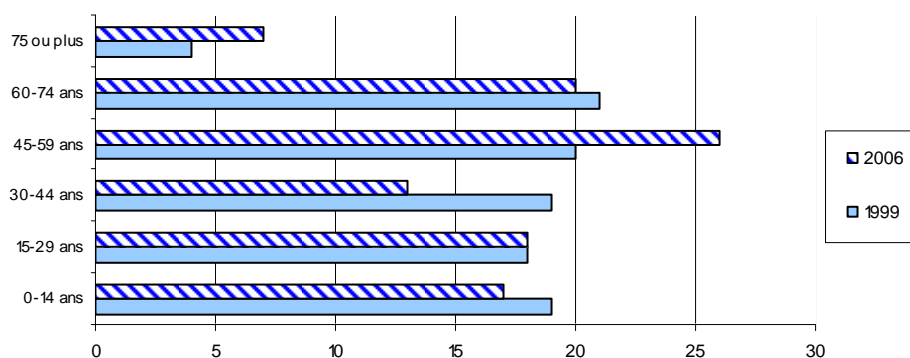
La population de la Meuse se caractérise par :

- une décroissance de la population (de 2% sur l'ensemble du département) qui affecte la plupart des villes, y compris l'arrondissement de Bar-le-Duc qui connaît une diminution de sa population.
- un vieillissement de la population (cf paragraphe b suivant), résultant à la fois d'une faible natalité et d'un exode de la population active jeune vers d'autres départements.
- une faible densité (31 hab/km² en moyenne en 1999) qui constitue un obstacle au développement des systèmes de transport collectif.

L'évolution démographique du canton de Seuil-en-Argonne et de l'arrondissement de Bar Le Duc, dont la commune fait partie, suit l'évolution de la population Meusienne (perte de démographie). A l'inverse, la commune des **Trois Domaines connaît depuis 1982 une stabilisation voire une légère augmentation de sa démographie.**

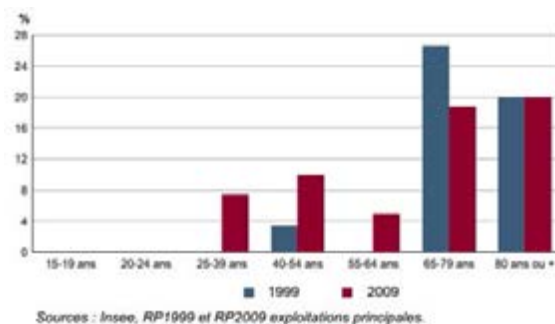
b) Structure de la population

Evolution de la population par tranches d'âges (%)



L'étude de la pyramide des âges de la commune permet de constater très rapidement une tendance au vieillissement de la population de Trois Domaines.

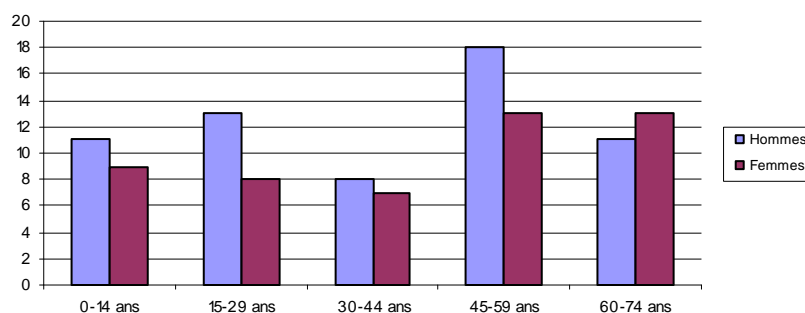
En effet, malgré une quasi stagnation des tranches d'âges des 0-14 ans et des 15-29 ans entre 1999 et 2006, on constate une importante augmentation (+ 6%) des 45-59 ans pour atteindre en 2006, 26 % de la population et simultanément une très nette diminution de la part des 30-44 ans. Cette évolution a continué entre 2006 et 2009.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Cette tendance au **vieillissement de la population** reste inquiétante. Elle est à mettre en relation avec les chiffres précédemment évoqués sur le solde naturel. Sans renouvellement des populations, par l'attraction de jeunes, ou par l'augmentation du solde naturel la population de Trois Domaines continuera sur cette tendance de vieillissement.

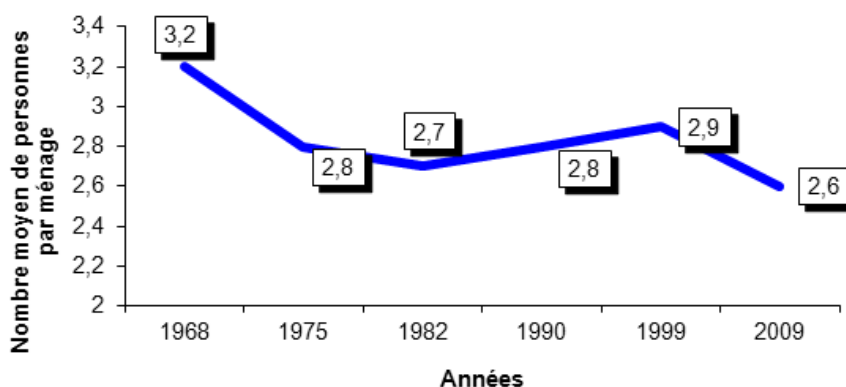
Répartition de la population par sexe et par tranche d'âges en 2006



La comparaison de la structure de la population par sexe met en évidence une majorité d'hommes pour les moins de 60 ans. A l'inverse, les femmes restent plus nombreuses sur la tranche d'âge supérieure des 60-74 ans.

Ce phénomène corrobore les statistiques concernant l'espérance de vie : les femmes vivent plus longtemps que les hommes. Rappelons qu'au niveau national, les femmes ont une espérance de vie de 83 ans et les hommes de 75,5 ans.

c) Structure des ménages



Globalement sur la période d'études, on constate une **diminution très nette du nombre de personnes par ménage**, ce chiffre passant ainsi de 3,2 en 1968 à 2,6 personnes par ménage en 2009. Ces chiffres sont cohérents avec la tendance au niveau nationale de multiplication des foyers monoparentaux (phénomène de décohabitation). Ils peuvent en outre être expliqués et être mis en relation avec la structure de la population : La populations des Trois Domaines présentant une tendance au vieillissement, ceci couplé avec une espérance de vie plus grande pour les femmes, amène à une diminution du nombre de personnes par foyer suite au décès d'une des personnes du couple.

d) Population : constat et perspective de développement

- On constate une évolution démographique globalement négative de 1968 à 2006. Toutefois, une analyse détaillée fait apparaître, depuis 1982 une stabilisation de la population grâce à un solde naturel qui compense un solde migratoire négatif.
- Depuis plusieurs années, la commune se trouve dans une tendance de vieillissement de la population quelque peu inquiétante, qui pourrait à terme faire diminuer le solde naturel de la commune et ainsi faire diminuer la population.
- Sans être l'unique solution, l'implantation de la gare TGV sur la commune pourrait s'avérer utile pour redynamiser la population communale.
- L'élaboration du PLU doit être l'occasion pour la commune redynamiser les chiffres de la population.

2.2- Activités

a) Population active

Source INSEE	1999	2009
Population active	77	76
Actifs	62,3 %	75,9%
Population active ayant un emploi	54,5 %	68,4 %
Taux de chômage	7,8 %	7,6 %
Inactifs	37,7%	24,1 %
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	10,4 %	1,3 %
Retraités ou préretraités	16,9 %	12,7 %
Autres inactifs	10,4 %	10,1 %

La commune a connu une évolution stable de son nombre d'actifs entre 1999 et 2009.

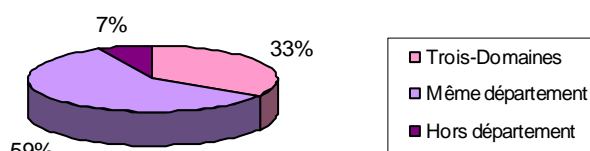
Par ailleurs, sur la période, on constate une augmentation de 13,9% du nombre d'actifs ayant un emploi. De plus, le nombre d'inactifs sur la commune a diminué pendant cette période. Les chiffres démontrent une évolution positive en terme d'emplois.

b) Migrations alternantes

La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque 66 % des actifs résidant dans la commune ayant un emploi, exercent leur profession à l'extérieur du village. Ces chiffres progressent nettement depuis 1999 puisque les actifs qui travaillent et résident dans la même commune ont diminué de 15 %.

L'importance de ces déplacements quotidiens s'explique par le caractère rural de la commune. Ainsi, 91,3% des ménages de la commune possèdent au moins une voiture.

Lieu de travail des actifs ... ayant un emploi en 2006



Cependant, il est tout de même important de noter que près de 33% des actifs résidant dans la commune y travaillent. Ce chiffre, important pour une commune de cette taille, peut notamment s'expliquer par le nombre important des exploitations agricoles sur le ban (7 au total).

Pour les personnes se déplaçant, ce sont des pôles d'activités plus importants souvent tertiaires qui les accueillent, telles que Bar le Duc ou Ligny en Barrois, Saint-Mihiel, Commercy ou Verdun. Peu d'actifs (7 %) sortent du département de la Meuse.

c) Activités de la Commune

Sur la commune des TROIS DOMAINES, on recense quelques activités :

- ✓ artisanales : maçon
- ✓ tourisme : un hôtel-restaurant en attente de repreneur.
- ✓ agricoles : 7 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire,

La commune bénéficie également du passage de différents commerces ambulants (boulangerie, vente de vêtements...)



Relais de la Voie Sacrée

d) Activités : constat et perspectives de développement

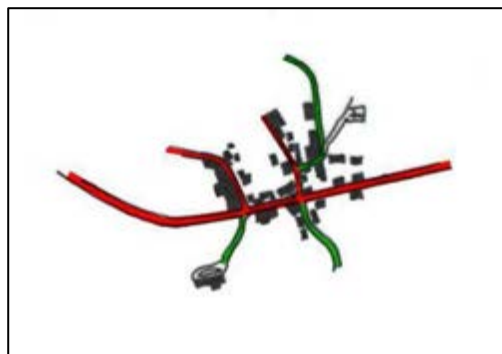
- On constate sur la période 1999-2006 une augmentation de près de 1,7% du nombre de chômeurs sur la commune. Ce chiffre est à mettre en relation avec les chiffres du département qui suivent la même tendance sur la période.
- La commune est soumise à d'importantes migrations alternantes puisque plus de 66 % des actifs résidents quittent les TROIS DOMAINES pour travailler. Ces actifs se dirigent principalement vers Saint-Mihiel, Bar le Duc ou Verdun. Cependant, au vu de la taille de la commune il est important de noter qu'à l'inverse, 33% des actifs résidents sur la commune y travaillent ce qui prouve un tissu économique bien développé.
- Quelques activités sont recensées sur le territoire communal : artisanat et agriculture.

2.3- Analyse urbaine

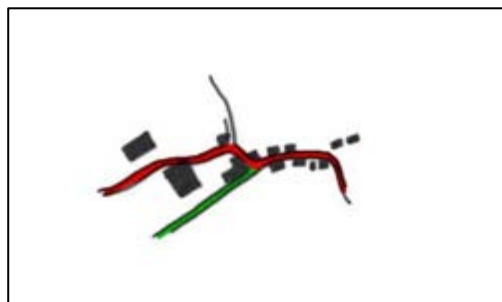
a) Structure urbaine

Les trois entités urbaines que représentent Issoncourt, Mondrecourt et Rignaucourt correspondent toutes trois à des villages de type village rue. Ce type de village suit un développement le long d'un axe principal constitué par une voirie :

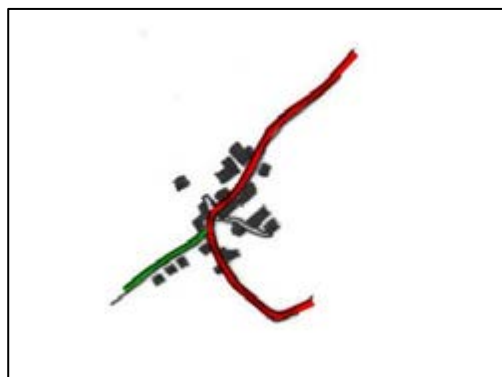
- ✓ **Issoncourt** : ce développement s'est initialement effectué le long de l'ancienne Voie Sacrée (cf croquis suivant) et de la rue de l'Eglise. Par la suite, quelques habitations se sont développées le long de la RD 1916 et de la rue du Bunet.



- ✓ **Mondrecourt** : sur cette entité, les habitations se sont développées le long de la rue principale (RD 126). Par la suite quelques habitations sont venues étoffer le village, celles-ci se situent principalement aux extrémités de cette rue, au niveau des entrées de village ou le long de quelques voiries secondaires.



- ✓ **Rignaucourt** : l'axe structurant de cette commune est représenté par la rue de l'Eglise et la rue Basse. Ici, les habitations récentes sont très peu nombreuses.



Chacune de ces communes possède ses propres édifices publics. Ainsi on retrouve dans chacune d'entre elle une Eglise, un cimetière et une mairie. Les espaces publics sont peu nombreux sur le territoire communal et sont principalement localisés sur la commune d'Issoncourt.

➤ **Les villages anciens :**

- ✓ **Issoncourt :** En terme de nombre d'habitations, le centre ancien représente une grande partie de la commune. L'ancienne Voie Sacrée et la rue de l'Eglise constituent sa trame originelle. Dans ces rues, les maisons y sont pour la plupart mitoyennes, avec des façades alignées qui laissent place sur leurs parties avant à des usoirs libres, pour la plupart végétalisés. La hauteur de ces constructions est relativement réduite (1,5 étage) mais elles présentent pour autant des volumes conséquents du fait de leur profondeur. Quelques ouvertures sur ces bâtiments méritent une attention particulière : En effet, quelques portes grandes portes de granges surmontées de linteaux droits, pour la plupart en bois sont présentes ça et le long de l'ancienne Voie Sacrée. La parcellaire correspondant à ces constructions suit un découpage typique pour la région : parcellaire en lanière (parcelles étroites et profondes).

- ✓ **Mondrecourt :** Les caractéristiques du centre ancien de cette commune sont proches de celles d'Issoncourt (mitoyenneté, alignement des façades, parcellaire en lanière), cependant la taille des espaces situés à l'avant des maisons restent plus réduite, ce qui ne permet plus de parler de réels usoirs. Ce centre ancien est marqué par une présence importante de bâtiments anciens exclusivement utilisés comme stockage par les agriculteurs.



Rue principale, Mondrecourt.

- ✓ **Rignaucourt :** Plus petite des trois entités urbaines, Rignaucourt suit les mêmes caractéristiques urbaines que Mondrecourt : village rue, avec une mitoyenneté des constructions et un alignement des façades sans réels usoirs. Comme à Mondrecourt le centre ancien présente de nombreuses bâtisses uniquement dédiées au stockage agricole.

Ces trois entités urbaines présentent chacune des bâtisses intéressantes d'un point de vue architectural telles que d'anciennes granges, la mairie de Mondrecourt ou encore une maison de Maître du XIX^{ème} siècle à Issoncourt.

➤ **Les extensions récentes :**

L'essentiel des extensions récentes présentes sur le territoire des Trois Domaines se situe dans le village d'Issoncourt et plus précisément le long de la RD 1916. Ces constructions de type pavillonnaire, en retraits par rapport à l'axe de la route ne proposent pas de cohérence d'ensemble d'un point de vue architectural et urbain. Celles-ci ne présentent pas d'alignement de leurs façades. A noter par endroit des constructions en deuxième rideau (voir photo ci contre). La trame urbaine que constituent ces extensions récentes reste aérée du fait du positionnement des maisons au centre des parcelles. Les parcelles sur lesquelles se sont construites ces extensions récentes ne suivent plus le parcellaire typique de Lorraine, il s'agit cette fois pour la plupart d'un parcellaire de forme carré. Hormis quelques exceptions, la majorité des toitures de ces bâtiments ont conservées la couleur locale de la terre cuite.



Construction en deuxième rideau, Issoncourt.



Extension récente Mondrecourt.

➤ **Les bâtiments agricoles :**

Dans chacun des villages on note la présence de bâtiments agricoles à l'intérieur ou en continuité de la trame urbaine. Ces bâtiments sont de deux types :

- ✓ Anciennes granges situées à l'intérieur de la trame urbaine, présentant les caractéristiques typiques Lorraine, actuellement utilisées comme bâtiments de stockage.



Ancienne grange, Mondrecourt.

- ✓ Bâtiments souvent métalliques, récents utilisés pour les animaux ou le stockage de matériel, situés en continuité de la trame urbaine.



Bâtiments agricoles récents, Mondrecourt.

Ces deux types de bâtiments très différents tant par leur aspect que par leur utilisation, ont une intégration très différente dans les villages. Le premier type de bâtiment s'intègre de façon parfaite à la trame urbaine puisque celui-ci possède les caractéristiques des centres anciens. Le deuxième type de bâtiments (bâtiments récents) ne s'intègre que très peu aux villages, et de façon plus générale aux paysages. Il est tout de même important de noter que l'intégration de tels bâtiments du fait de leur taille est beaucoup plus complexe que celle de simples granges. Cependant, l'impact de certains de ces bâtiments pourrait être amoindri par un accompagnement végétal ou par le choix de matériaux et de couleurs plus discrètes.

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme
ISSONCOURT
STRUCTURE URBAINE



- Centre ancien
- Extensions récentes
- Bâtiments agricoles
- Equipements publics
- Hôtel-Restaurant
- Vergers

Source: GEOPORTAIL

Echelle: 1/4 000°

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme
MONDRECOURT
STRUCTURE URBAINE



- Centre ancien
- Extensions récentes
- Bâtiments agricoles
- Equipements publics
- Ancienne gare
- Vergers

Source: GEOPORTAIL

Echelle: 1/4 000°

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme
RIGNAUCOURT
STRUCTURE URBAINE



Source: GEOPORTAIL
Echelle: 1/2.500°

➤ **Les entrées de village :**

Les trois communes à l'origine de la fusion possèdent chacune des entrées de villages.

✓ **Issoncourt :** 4 entrées de villages peuvent être identifiées. Ces entrées sont positionnées à chaque extrémité du village le long des départementales n°177 et n°1916 (Voie Sacrée). Les entrées dites principales sont au nord et au sud le long de la Voie Sacrée.

L'entrée Nord du village située sur la RD1916 est découverte par les automobilistes à la sortie d'un long virage. Celle-ci est accompagnée d'une haie de buissons sur sa partie droite, suivie d'un bosquet arbustif sur ce même côté. La partie gauche est quant à elle marquée par la présence de constructions anciennes. On note donc une certaine dissymétrie sur cette entrée de ville avec un côté urbanisé à gauche et un côté végétalisé sur la partie droite. D'autre part, la largeur de voirie ainsi que son dessin rectiligne n'incitent pas les automobilistes à ralentir



Entrée Nord du village, RD1916.

L'entrée sud du village n'est quant à elle accompagnée d'aucun aménagement particulier. La vue sur cette entrée de village est fortement marquée par les extensions récentes situées sur la gauche. Celles-ci en recul par rapport à la route, sont desservies par une voie spécifique parallèle à la RD1916. La partie droite est pour sa part représentée par un verger apportant un accompagnement végétal à cette entrée de village. De façon générale, ces deux entrées de village nécessiteraient la réalisation d'aménagements d'une part paysagers pour leur redonner une certaine qualité et un accompagnement esthétique, et d'autre part des aménagements de voiries incitant les automobilistes à ralentir en cassant l'aspect rectiligne de la RD 1916.



Entrée Sud du village, RD 1916.

L'entrée Est de la commune est caractérisée par un impact très fort des bâtiments agricoles métalliques situés sur la droite. D'un point de vue de la sécurité, la largeur de la voirie et le manque de visibilité incitent fortement les automobilistes à ralentir.



Entrée Est du village, RD 177.

Cette entrée Ouest située dans une courbe n'est caractérisée par aucun aménagement paysager spécifique. Cependant, la forte présence végétale ainsi que la courbe de la RD 177 permettent d'une part de lui donner une qualité esthétique et d'autre part d'inciter les automobilistes à ralentir.



Entrée Ouest du village, RD 177.

✓ **Rignaucourt** : Ce village de taille nettement inférieure au précédent possède trois entrées de village.

Aucune de ces entrées ne bénéficie d'aménagements spécifiques. Deux de celles-ci (Nord-Est et Sud-Ouest) présentent des bâtiments métalliques (voir photos ci contre) qui impactent fortement sur leur qualité esthétique. De même, aucune de ces entrées ne débouchent sur une rue constituée de deux fronts bâtis.

Aussi au vue de ces caractéristiques, il semblerait intéressant d'étudier une possible structuration des entrées de village par le biais d'un accompagnement végétal ou par la création d'un réel front bâti.



Entrée de village Sud-Ouest, RD126.



Entrée de village Nord-Est, RD126.

✓ **Mondrecourt** : pour sa part, ce village ne possède que deux entrées de ville.

La première de ces entrées située à l'Est du village est accompagnée sur toute sa partie gauche par une haie. La présence de cette haie a pour effet de diriger le regard de l'autre côté de la route, vers des constructions récentes. L'entrée dans la trame urbaine se fait quelques mètres après un virage amenant ainsi à découvrir la rue principale et ses constructions typiques Lorraine.



Entrée de village Est, rue principale.

L'entrée Ouest est quant à elle fortement marquée par la présence de bâtiments agricoles sur ces deux côtés. Les bâtiments situés sur la partie gauche de la route sont accompagnés de haies permettant une bonne intégration. La partie droite de la route n'étant pas accompagnée de haies est donc beaucoup plus impactée par ce bâtiment. Quelques mètres après ces hangars agricoles se situe le panneau signalant l'entrée dans le village. Cette entrée est accompagnée sur sa partie gauche par quelques constructions récentes. L'automobiliste découvre après deux virages la trame ancienne du village et ses constructions constituant un front bâti de chaque côté de la rue principale. Sur ce village, un accompagnement permettant une meilleure intégration des bâtiments agricoles en entrée de village pourrait être étudié.



Entrée de village Ouest, rue principale.

✓ **Les espaces publics :**

Dans l'ensemble, les espaces publics sont peu présents sur la commune de Trois Domaines. Seul le village d'Issoncourt possède quelques espaces où ont été installés bancs et tables. Ces espaces se situent au niveau de l'entrée nord du village.



Espace public-Issoncourt

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

TRAME URBAINE



MONDRECOURT

ISSONCOURT

RIGNAUCOURT



Mairie de Mondrecourt.



Eglise de Mondrecourt.



Eglise de Rignaucourt.



Centre ancien.

b) Voies de communication

✓ Voie de communication routière

Le ban communal des TROIS-DOMAINES est traversé par plusieurs voies de communication.

Le plus important axe de communication est représenté par la Voie Sacrée (RD 1916). Cet axe fut stratégique lors de la première guerre mondiale puisque celui-ci permettait d'approvisionner le front à partir de Bar-le-Duc. Aujourd'hui même si son tracé a quelque peu évolué, la Voie sacrée rallie toujours les villes de Bar le Duc et de Verdun. Par ailleurs, il s'agit d'une route à grande circulation.

D'autres axes de communication de moindre importance sont aussi présents sur la commune. Il s'agit notamment de :

La RD 177 traversant le territoire d'Est en Ouest pour desservir les villages d'Issoncourt et de Rignaucourt.

La RD 126 permet de se rendre dans les communes de Mondrecourt ou de Séraucourt à partir de Rignaucourt.

La RD 190 récemment modifiée traversant la commune de Deuxnouds-Devant-Beauzé puis le territoire des Trois Domaines pour desservir la gare TGV MEUSE puis la Voie Sacrée.

✓ Voie de communication ferroviaire

La commune dispose d'un atout en termes de déplacement et d'attractivité : il s'agit de la gare Meuse TGV. En effet, la Gare Meuse TGV est une gare d'interconnexion TGV. Elle permet de rejoindre Paris, les Gares d'Île de France (Marne la Vallée-Chessy, Massy TGV), Bordeaux ou encore Strasbourg.

La desserte de la gare TGV Meuse Voie Sacrée s'accompagne de liaisons navettes-express avec les gares SNCF de Bar le Duc et Verdun. Ces transports de minibus desservent chaque arrivée et départ des TGV de la Gare Meuse Voie-Sacrée. Le temps de transport est estimé à : 30 mn pour relier la gare de Bar le Duc à la gare Meuse et à 25 mn pour relier la gare de Verdun à la gare Meuse.



c) Analyse urbaine : constat et perspectives de développement

- Les trois villages composant la commune des Trois Domaines possèdent une structure urbaine de type village rue. Les centres anciens présentent dans l'ensemble une qualité architecturale et urbaine relativement bien préservée.
- Le développement de l'urbanisation s'est opéré essentiellement en périphérie de la trame existante le long des axes de communication sans cohérence d'ensemble d'un point de vue architectural. Il est en effet important de noter que ces extensions dénotent fortement par leur architecture et leur organisation (quelques constructions en double rideau) avec les centres anciens.
- Chacun des trois villages est fortement marqué par des bâtiments agricoles très présents dans les vues d'ensembles des villages. Une réflexion sur leur intégration pourrait être menée.
- Les nombreuses entrées de village sur la commune pourraient dans l'ensemble être améliorées par de simples aménagements tel que des plantations.
- Du point de vue des voies de communication, la commune de TROIS DOMAINES est bien desservie.

2.4-Logements

a) Types de résidences

Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Nombre de logements	59	60	56	63	45	56
Résidences principales	45	36	41	42	40	46
Résidences secondaires	3	10	8	10	4	7
Logements vacants	11	14	7	11	1	4

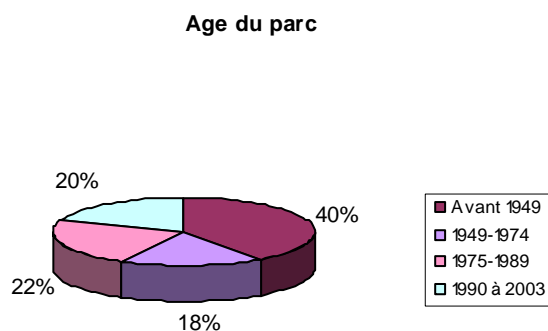
Entre 1975 et 2009, l'urbanisation sur la commune de TROIS DOMAINES a peu évolué. Le nombre de logements a diminué d'environ 6 %, ce qui représente concrètement sur le village la perte de 4 logements.

En étudiant les différentes périodes plus précisément, on constate une évolution globalement positive du nombre de logement de 1968 à 1990 suivie d'une très forte diminution du nombre de logements sur la période 1990-1999 qui avoisine les 30%. Cette diminution se constate principalement sur les logements vacants et les résidences secondaires. Entre 1999 et 2009, le nombre de logements a augmenté de 20% ainsi que la part de résidences secondaires et de logements vacants.

b) Âge du parc

La commune de TROIS DOMAINES dispose d'un parc de logements plutôt ancien, dans la mesure où 40 % des logements ont plus de 50 ans.

Cependant, on constate grâce à ce graphique un rythme constant de construction depuis 1950. Ce rythme de construction semble d'ailleurs se poursuivre après la période de ce graphique puisque 6 permis de construire ont été déposés depuis 2003 pour des constructions à usage d'habitation. Il devrait être, dans les prochaines années vecteur d'un renouvellement et d'un rajeunissement de la population.



c) Confort du parc

Le caractère relativement ancien du parc de TROIS DOMAINES montre un confort relativement satisfaisant, dans la mesure où 48 % des résidences principales ont un chauffage central individuel et 93,5% une salle de bain.

Les chiffres concernant le chauffage sont à relativiser du fait que certaines maisons peuvent posséder des moyens de chauffe tels qu'un chauffage électrique couplé à un chauffage au bois, ensemble fournissant un bon confort de chauffe.

d) Statut d'occupation

Le parc des résidences principales de TROIS DOMAINES est caractérisé, en 2006, par :

- ✓ des logements principalement individuels,
- ✓ des logements composés 5 pièces en moyenne,
- ✓ une prédominance de propriétaires (84,8 %).

e) Logement : constat et perspectives de développement

- Globalement, sur la période d'étude, le nombre de logement a peu évolué sur la commune. Ceci dénote une pression foncière très faible.
- La commune dispose d'un parc relativement ancien avec 40 % de logements construits avant 1949. Cependant depuis cette date le rythme de construction reste constant.
- Le parc de logement présente un confort satisfaisant. La majorité des habitants de la commune sont propriétaires de leurs logements.
- Malgré une pression foncière faible jusqu'alors, la présence de la gare TGV depuis 6ans sur le territoire communal et le projet d'activités autour du pole TGV pourrait quelque peu modifier ceci.

2.5- Équipements

a) Equipements publics

La commune étant constituée de trois villages, celle-ci possède un nombre d'édifices culturels ou publics correspondant. En effet, chacun des trois villages possède :

- ✓ Une église.
- ✓ Une mairie.
- ✓ Un cimetière.

Suite à la fusion des trois communes, une salle des fêtes a été créée dans le village d'Issoncourt. Cette salle, située à proximité de la mairie permet l'organisation de manifestations pour/par les habitants des trois villages.

Au niveau scolaire, la commune ne possède aucun équipement. La compétence scolaire est exercée par la communauté de communes de Triaucourt-Vaubécourt dont fait partie la commune.

A l'heure actuelle, de l'école primaire au collège, les enfants sont dirigés vers la commune de Vaubécourt. Par la suite, les cours au lycée se déroulent à Verdun. Le transport scolaire pour acheminer les enfants vers ces différents lieux est assuré par le Conseil Général de la Meuse.

Le tissu associatif est peu représenté sur le ban communal. En effet, seules trois associations y sont présentes :

- L'association du foyer rural (gestion de la salle des fêtes, organisation de manifestations...)
- Les galopeurs du Bunet (association de cavaliers).
- L'ACCA des Trois Domaines (association de chasse).

La commune ne dispose d'aucun service tel que qu'un bureau de poste.

b) Alimentation en eau potable

La commune de TROIS DOMAINES n'est soumise à aucune servitude d'utilité publique en ce qui concerne les ressources en eau potable, en effet aucun captage n'est présent sur le ban.

La gestion de l'alimentation en eau est assurée par le syndicat mixte de Germain GUERARD situé à Beausite. Le réseau d'adduction d'eau en état moyen date d'une quarantaine d'année. Cependant, la qualité de l'eau distribuée reste de bonne qualité d'après les analyses de l'Agence Régionale de l'Eau.

c) Assainissement

Comme beaucoup de communes de cette taille, Trois Domaines ne possède pas d'assainissement collectif. Cette compétence est gérée comme l'adduction en eau potable par le syndicat mixte de Germain GUERARD.

Le zonage d'assainissement non collectif a été approuvé le 30 septembre 2011.

d) Transport en commun

Différents modes de transport en commun desservent la commune des Trois Domaines :

- ✓ Une ligne de bus Bar le Duc – Verdun, qui permet aux habitants de la commune de rallier ces villes sans moyen de déplacement individuel. Au total, trois allers-retours sont effectués par jour entre ces deux villes.
- ✓ Une navette TGV Bar-le-Duc – Verdun avec une fréquence d'allers- retours de 7 en semaine, 3 le samedi et 2 le dimanche.
- ✓ Une navette expresse de Commercy à la Gare TGV.

- ✓ Le TGV Est. En effet, la gare TGV Meuse est située sur le territoire communal des Trois Domaines. Ainsi, cette ligne permet de rejoindre la capitale en 59 minutes ou la ville de Strasbourg en 1 heure 45 minutes.
Des projets d'agrandissement de la gare et d'extension des parkings sont à l'étude.

e) Défense incendie

Village de Rignaucourt :

Il existe une réserve incendie, dans le milieu de la commune, rue basse, d'une capacité de 70m3 alimentée par le réseau d'adduction d'eau local, qui permet de disposer de 120m3 d'eau.

Le ruisseau dit de Bunet (RD 177) ne permet pas en période d'étiage, de mettre en œuvre les moyens des sapeurs-pompiers.

Village de Mondrecourt:

Le village est doté d'un poteau incendie dans la rue principale au niveau de l'Eglise d'un débit de 109m3/h à 6.5b de pression dynamique (100-2*65).

Village d'Issoncourt :

La protection incendie sur le village d'Issoncourt est assurée par deux poteaux incendie. Le premier de ces poteaux est situé face à l'arrêt de bus le long de la Voie Sacrée (68m3). Le deuxième est quant à lui situé à l'entrée Nord du village à l'intersection de l'actuelle Voie Sacrée et de l'ancienne voie sacrée (rue de la Mairie) : 118 m3/h.

La gare TGV, les Trois Domaines et le 'Cugnet' sont défendus contre l'incendie par une réserve incendie d'une capacité de 120m3 réceptionnée par le SDIS le 19/12/2008.

f) Structures intercommunales

En résumé, la commune de TROIS DOMAINES fait partie de plusieurs structures intercommunales :

- ✓ Syndicat d'électrification SOUILLY
- ✓ Communauté de Communes de Triaucourt-Vaubecourt
- ✓ Syndicat mixte de Germain GUERARD pour l'adduction en eau potable et le traitement des eaux usées.
- ✓ Pays Barrois.

g) Gestion des ordures ménagères

La gestion et la collecte des ordures ménagères relèvent de la compétence de la communauté de communes de Triaucourt Vaubécourt. Celle-ci en a confié la collecte à l'entreprise BARISIEN SAS.

La collecte s'effectue de la façon suivante :

- ✓ Ordures ménagères non valorisables : ramassage une fois par semaine.
- ✓ Bacs de tri sélectif : ramassage une fois par semaine.
- ✓ Verre : apport volontaire dans les containers situés dans les villages.
- ✓ Autres déchets : apport volontaire en déchetterie à Vaubécourt.

h) Nouvelles technologies de l'Information et de la Communication

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies sur la commune :

Technologies ADSL	
Technologie	Disponibilité
Internet par ADSL	✓
Fibre optique	✗
Wimax	✓
Cable	✗

✗ = non disponible / ✓ = disponible

i) Energies renouvelables

Les Trois Domaines fait partie de la liste des communes lorraines favorables au développement de l'énergie éoliennes annexée au Schéma Régional Eolien (SRE), arrêté par le Préfet de la région Lorraine le 20 décembre 2012. Il existe sur le territoire communal une surface de plus de 20 ha propice à l'installation d'aérogénérateurs.

3- Le milieu physique et naturel

3.1. Relief

Le territoire communal des Trois domaines couvre une superficie de 16km². L'altitude moyenne de la commune y est d'environ 290 mètres, variant entre 237 et 343 mètres. Même si le ban ne présente pas de fortes pentes, les variations d'altitude marquent le paysage (et influent sur l'organisation spatiale du territoire) et influent fortement sur la perception des trois villages. Les différents vallons et vallées qui parcourent le territoire ont été principalement formés par les ruisseaux du Bunet, de Deuxnouds et leurs affluents.

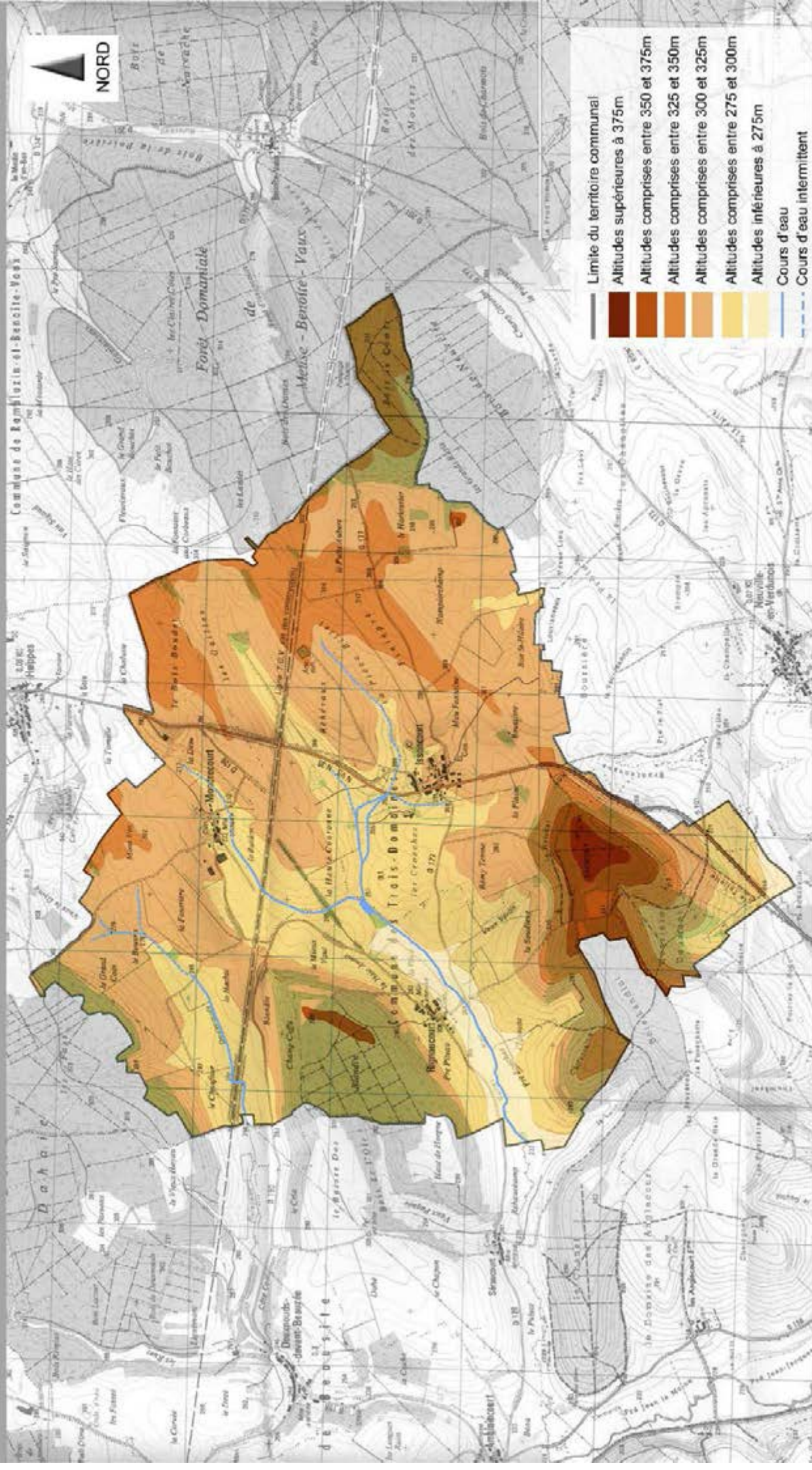
Le village d'Issoncourt est implanté dans une cuvette fortement boisée à environ 275 mètres d'altitude. Cette position en contrebas de différentes buttes, couplée à la forte présence boisée, permet de limiter grandement la perception du village depuis les alentours.

Pour sa part, le village de Rignaucourt est situé sur le flanc d'une colline (à environ 260 mètres d'altitude) culminant à 326 mètres et surplombée par un massif boisé de quelques centaines d'hectares. Les paysages environnants sont principalement représentés par un paysage de vallon traversé par le ruisseau du Bunet.

Le dernier des trois villages, Mondrecourt, est implanté à une hauteur d'environ 270 mètres dans un vallon créé par le ruisseau du Deuxnouds. Les pentes peuvent par endroits être marquées et notamment sur la partie nord du village.

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE



Source: IGN

Echelle: 1/25 000^e

3.2. Eaux superficielles

- **Contexte communal**

Le chevelu hydrographique de la commune est relativement peu dense. Seuls deux ruisseaux de faible importance parcourent le ban :

- ✓ Le ruisseau du Bunet
- ✓ Le ruisseau du Deuxnouds

Ces deux ruisseaux prennent naissance sur le territoire communal des Trois Domaines. Le ruisseau du Bunet est alimenté par des sources situées à proximité immédiate du village d'Issoncourt ainsi que de Mondrecourt. Pour sa part, le ruisseau du Deuxnouds prend sa source au nord de la commune à proximité du lieu dit le Bouvra.



Ripisylve du Bunet, à proximité de Rignaucourt.

Le ruisseau du Bunet bénéficie de la présence de nombreuses prairies à proximité de ses berges ainsi que de ripisylves à de nombreux endroits. Ces différents aspects lui permettent de limiter d'éventuels problèmes de pollution dus à la forte pression agricole environnante.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 05 juillet 2010 relatif à la liste des cours d'eau à prendre en compte pour l'application en Meuse, des bonnes conditions agricoles et environnementales, retient sur la commune des Trois Domaines, les cours d'eau suivant : La Pièce Billet, La Tuilette et le ruisseau de la Fontaine de Deue. Cet arrêté impose la mise en place de bandes enherbées de part et d'autre des berges des cours d'eau.

Les cours d'eau relèvent de la compétence du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Aire et ses affluents.

- **Contexte supracommunal et Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

La commune de TROIS DOMANES fait partie du bassin versant de la Seine-Normandie couvert par le S.D.A.G.E. du bassin de Seine-Normandie qui a été adopté le 20 novembre 2009.

Il détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Les 10 propositions du SDAGE Seine-Normandie sont les suivantes :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Acquérir et partager les connaissances
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le présent PLU de la commune de TROIS DOMANES devra être compatible avec le SDAGE.

3.3. Risques naturels et technologiques

✓ Aléas des retraits et gonflements d'argiles

La commune est concernée par l'aléa faible du retrait et gonflement des argiles d'après la cartographie départementale au 1/50 000ème du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM). Si ce phénomène ne met guère en danger la sécurité physique des citoyens, il est en revanche fort coûteux au titre de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Ce niveau d'aléa n'implique que des préconisations relatives aux constructions.

Ces informations sont disponibles à la Préfecture, à la Direction Départementale des Territoires et sur le site internet du BRGM (www.argiles.fr).

✓ Catastrophes naturelles

La commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle :

Type de catastrophe	début	fin	Arrêté du
Inondations et coulées de boue	19/12/1993	02/01/1994	11/01/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999

Porté à connaissance de l'état

✓ Bruit

Sur la commune des Trois Domaines, la LGV Est Européenne est classée en catégorie 1 dans l'arrêté préfectoral n°2011-2612 du 20 décembre 2011, relatif au classement sonore des infrastructures de transport.

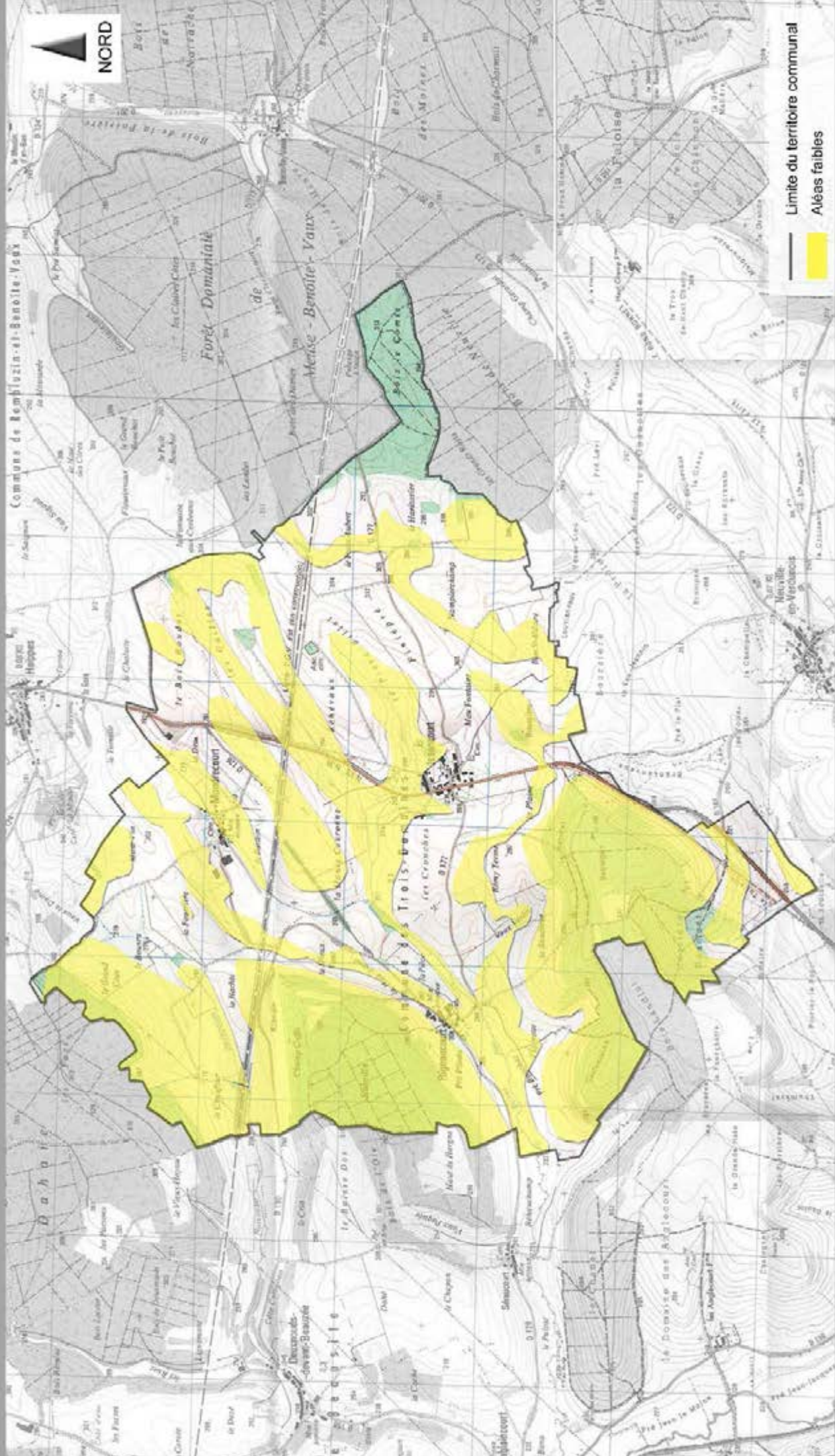
Ceci signifie que le secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la ligne grande vitesse.

✓ Zone inondable

Selon les connaissances communales, un risque d'inondation serait lié au ruisseau du Bunet.

TROIS DOMAINES - Plan Local d' Urbanisme

ALEAS DES RETRAITS ET GONFLEMENTS D'ARGILES



Fond: IGN

Echelle: 1/25 000°

3.4. Occupation du sol

La commune de TROIS DOMAINES est marquée par une forte prédominance des espaces agricoles. Ces espaces agricoles sont pour la plupart exploités pour la grande culture. L'occupation du sol se décompose de la façon suivante :

Surface totale	Surface agricole (culture et prairies) y compris voies de communication – voies d'eau	Surface forestière	Surface incluse dans périmètre des villages	
			Surface naturelle (jardins, vergers,...)	
1651 ha 100 %	1217 ha 73.7 %	328 ha 19.9 %	92 ha 5.6 %	14 ha 0.8 %

a) Espaces boisés

La commune compte principalement 4 massifs boisés :

- ✓ Le bois de l'Oie à proximité immédiate de Rignaucourt.
- ✓ Le bois de Landlupt au Sud du territoire à proximité de la RD 1916.
- ✓ Le bois de Comte à l'extrémité Est du territoire.
- ✓ Le bois Dahaye.

Ces différents massifs sont tous situés sur le haut des collines du territoire ou sur leurs flans présentant des pentes trop abruptes pour être exploitées par l'agriculture. Ils font pour la plupart partie d'entités boisées importantes situées sur plusieurs bans communaux.

b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles sont pour la plupart représentées par des terres labourées : cultures céréalières, colza... et d'autre part, par des surfaces toujours en herbe : prairies et pâturages surtout au niveau des secteurs inondables à proximité du ruisseau du Bunet.

Nombre d'exploitations	8
dont nombre d'exploitations professionnelles	7
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	12
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	17
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	13
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	970
Terres labourables (ha)	818
Superficie toujours en herbe (ha)	151
Nombre total de vaches	207
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	14

Recensement agricole 2000-AGRESTE

Les espaces agricoles occupent près de 74 % du territoire communal.

Ces espaces voués à l'agriculture sont entrecoupés par plusieurs éléments anthropiques : RD 1916, RD 177, RD 190, RD 126... De même, depuis peu, le territoire communal est traversé d'Est en Ouest par la ligne LGV qui a par ailleurs eu pour effet l'échange ou le rachat de nombreuses terres agricoles sur son tracé.

De nombreuses exploitations agricoles sont recensées sur la commune (7 au total). Elles sont pour la plupart situées soit à l'intérieur même de la trame, soit en périphérie immédiate.

Il s'agit de :

- ✓ Pour le village d'Issoncourt
 - GAEC de la plaine : élevage de porcs (ICPE soumise à déclaration)
 - GAEC de l'étang.
 - GAEC de l'épine : élevage bovins (ICPE soumise à déclaration)

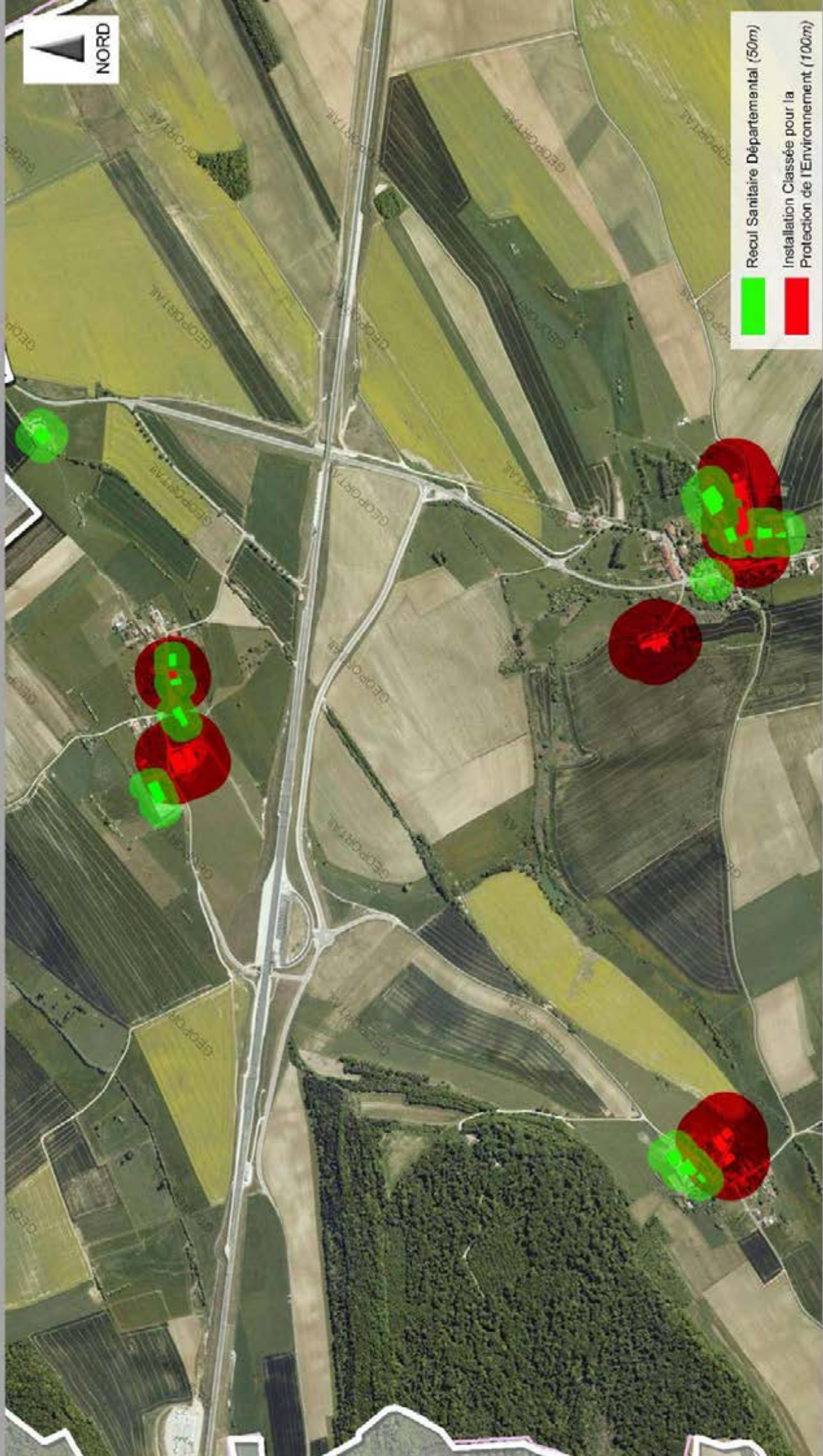
- ✓ Pour le village de Rignaucourt
 - EARL du bouquet.

- ✓ Pour le village de Mondrecourt
 - Exploitation de M. Mayaux.
 - GAEC de Beaumont
 - Exploitation de JP Quentin

Le statut réglementaire des bâtiments fait apparaître sur la cartographie des cercles verts de rayon de 50 mètres pour les installations soumises au Règlement Sanitaire Départementale (RSD) et des cercles rouges de rayon de 100 m pour les Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE).

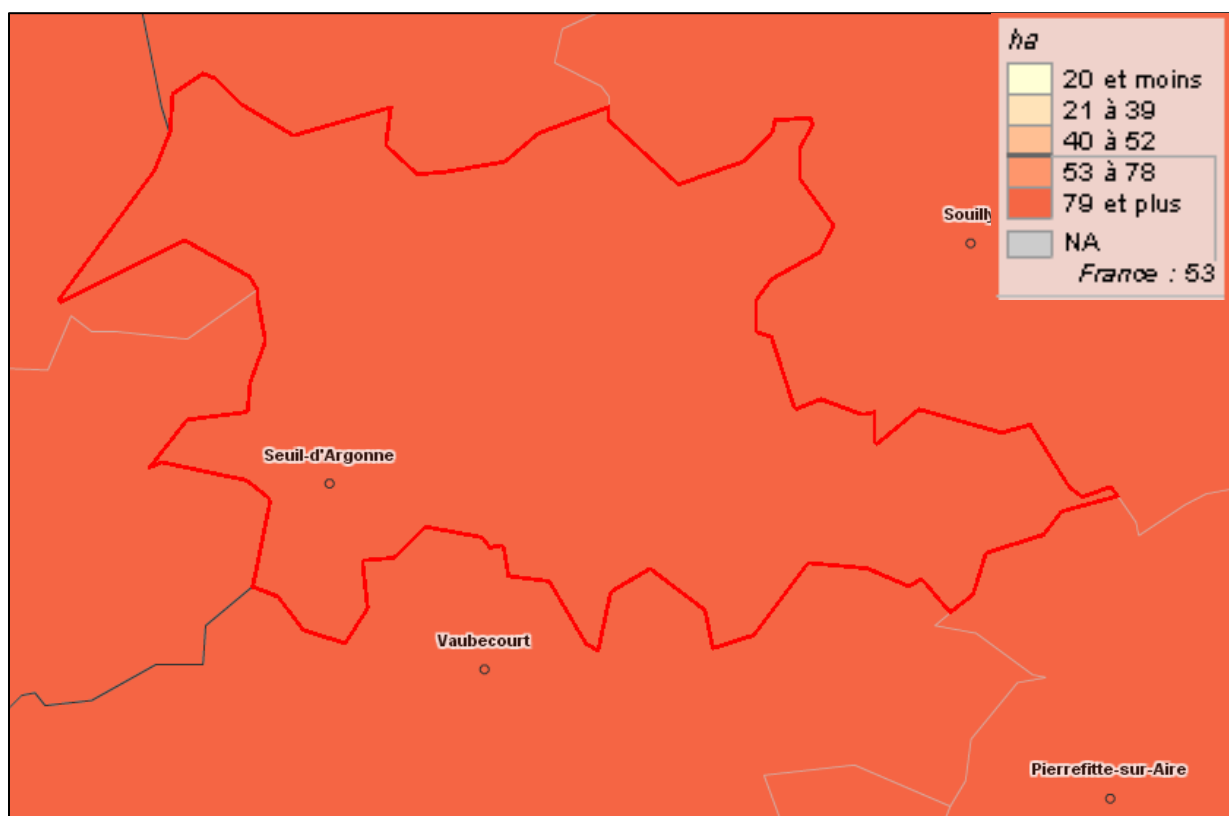
TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

RECULS AGRICOLES



Concernant l'évolution de la superficie agricole utilisée (SAU)

La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...). La commune de TROIS DOMAINES connaît, comme la grande majorité française, une **diminution de sa surface agricole utilisée**.



SAU moyenne en 2010 à l'échelle du canton de Seuil d'Argonne, Agreste

Les surfaces dédiées aujourd'hui aux sols bâtis ont d'abord été prises aux surfaces en herbes productives. L'urbanisation continue donc de gagner du terrain, en Lorraine comme dans les autres régions françaises, au détriment avant tout des espaces agricoles, qui reculent devant la poussée urbaine.

Indicateurs	valeur sélection	valeur France	
SAU moyenne des exploitations, 2010 (ha)	123	53	▲
SAU moyenne par exploitation : évolution 2010/2000 (%)	16	31	▼
SAU moyenne : variation absolue, 2010-2000 (ha)	17	13	▲
SAU totale : évolution 2010/2000 (%)	-4	-3	▼
PBS moyenne, 2010 (milliers d'euros standard)	141	101	▲
PBS moyenne : évolution 2010/2000 (%)	24	29	▼
PBS totale : évolution 2010/2000 (%)	1	-5	▲
nombre total d'exploitations, 2010	101	514 694	
PBS totale, 2010 (milliers d'euros standard)	14 268	52 084 426	

▲ au dessus de la moyenne ▼ en dessous de la moyenne

Le canton de Seuil-en-Argonne confirme les statistiques à l'échelle de la France, car il est légèrement en-dessous de la moyenne nationale, avec une diminution de la SAU de -4%.

En conclusion, le phénomène de **baisse de la SAU** sur la commune est à prendre en considération dans les projets de développement du village, en diminuant au maximum l'impact qu'il pourrait avoir sur les terres agricoles.

Par ailleurs, la commune est incluse dans la **zone d'appellation d'origine contrôlée du Brie de Meaux**.

Il faut noter que la commune a fait l'objet de **plusieurs remboursements** :

Village d'Issoncourt :

Un premier remboursement en 1971 sur 675 ha.

Un deuxième remboursement commun avec Mondrecourt lié au TVG Est.

Village de Mondrecourt :

Un premier remboursement en 1971 sur 437 ha.

Un deuxième remboursement commun avec Issoncourt lié au TVG Est.

Village de Rignaucourt :

Un remboursement en 1990 avec Deuxnouds et Seraucourt sur 1 109 ha.

Il est important de noter que la commune des Trois Domaines fait partie de la liste des communes inscrites en zone Vulnérable par rapport aux Nitrates. A ce titre, s'applique sur ce territoire, le 5^{ème} programme Nitrates.

c) Vergers

Quelques vergers sont présents sur le territoire communal. Ils se situent pour la plupart à l'intérieur même de la trame urbaine en arrière de parcelles mais également pour quelques-uns à l'intérieur des espaces cultivés.

Un verger est particulièrement intéressant car d'une part il est entretenu et le renouvellement des fruitiers est assuré et d'autre part car il marque l'entrée du village d'Issoncourt.

L'état sanitaire et d'entretien de ces vergers semble satisfaisant à l'heure actuelle.



Vergers à l'entrée d'Issoncourt

d) Zones urbanisées

Les trois villages forment un triangle au centre du ban communal. Rignaucourt et Mondrecourt peuvent être qualifiés de village compact même si ceux-ci ce sont développés le long d'un axe principal. Dans l'ensemble, les actuels villages correspondent aux villages anciens.

Issoncourt, à l'inverse des deux précédents villages, marque une trame urbaine plus étalée et notamment le long de la Voie Sacrée. En effet, le village, à l'origine compact, s'est quelque peu étoffé le long du réseau viarie existant. Aujourd'hui le village d'Issoncourt présente une trame urbaine aérée sur ses extensions récentes suivant ainsi un développement « tentaculaire ». Ce mode de développement se révèle consommateur d'espace.



3.5. Milieu naturel

a) Boisements

Ces bois sont majoritairement représentés par un taillis sous futée de hêtre *Fagus sylvatica*. Par endroits, le hêtre est remplacé par le chêne ou le charme. Ces espèces sont accompagnées d'espèces communes pour la région comme, le noisetier *Corylus avellana*, le bouleau *Betula sp.etc.*

Malgré la faible superficie des bois de la commune, le fait qu'ils appartiennent à différents étendues boisées couvrant des centaines d'hectares leur permet d'accueillir du grand gibier comme le sanglier *sus scrofa* ou encore le chevreuil *Capreolus capreolus* et le cerf.

L'avifaune est quant à elle représentée par des espèces communes telles que la mésange charbonnière *Parus major*, la sitelle torchepot *Sitta europea* ou encore le pic épeiche *Dendrocopos major*, etc.



b) Espaces agricoles

Deux types d'espaces « agricoles » sont présents sur la commune. Il s'agit d'une part d'étendues de grandes cultures sur une majorité du ban, et d'autre part d'espaces exploités de façon « traditionnelle » dans les fonds de vallées (pâturage et fauche).

Ces deux entités présentes des caractéristiques différentes. Les espaces agricoles de grandes cultures sont principalement constitués de parcelles de grandes tailles. Ce type d'exploitation ainsi que les différents remembrements y ont fait disparaître les haies anciennement présentes.

Aussi, la faune qui autrefois était présente en abondance sur ces zones les a donc abandonné pour des espaces plus accueillants.

Aujourd'hui la faune est représentée par quelques passereaux ou encore du grand gibier se déplaçant d'un massif boisé à un autre. Quelques buses variables *buteo buteo* peuvent être aperçues sur ces espaces. En effet, ces grandes étendues agricoles peuvent lui servir de terrain de chasse. D'autre part, il est à noter que le manque de réseaux boisés sur ces étendues agricoles limite les échanges de faune entre les massifs boisés et part la même provoque l'appauvrissement génétique des populations animales.



Espaces agricoles de grandes cultures

La deuxième entité est quant à elle représentée par les espaces situés dans la vallée (principalement la vallée du Bunet). Les milieux composant cette entité sont plus variés que l'entité précédente. Cette mosaïque de milieux, formée par l'alternance de bosquets, saulaies, prairies (parfois humides) et coteaux, permet à une faune et flore diversifiée de se développer. On y rencontre de nombreuses espèces d'oiseaux tels que le pic vert *Picus viridis*, la bergeronnette grise *Motacilla alba*, ou encore le rouge queue à front blanc *Phoenicurus phoenicurus* etc.



Vallée enherbée

c) Vergers

Pour l'ensemble des vergers : pommiers, cerisiers, poiriers, mirabelliers, quetschiers ou noyers sont les principales variétés rencontrées. Ces espaces constituent des milieux propices au développement de la faune. En effet, d'une façon globale, étant exploités pour la plupart de façon extensive, ils sont constitués de milieux très hétérogènes : vergers pâturés, vieux vergers dont les arbres présentent des cavités, jeunes plantations, ... Ainsi de nombreuses espèces d'oiseaux (rapaces, passereaux, oiseaux insectivores ou frugivores...) peuvent y être observées comme la chevêche d'Athéna *Athéna noctua*, le Pic vert *Picus viridis*, la mésange nonette *Parus palustris*... Au-delà de l'intérêt écologique de ces secteurs, ils constituent un élément historique des paysages de la Lorraine.



Vergers à l'arrière des habitations Issoncourt

d) Milieu aquatique

Les milieux aquatiques sont très peu représentés sur le ban communal. En effet, la faible densité de chevelu hydrographique ne permet pas la présence nombreuse milieux aquatiques. Seuls deux ruisseaux de petite taille traversent le ban communal : ruisseau de Deuxnouds, et le Bunet. Ces ruisseaux provoquant par endroit des inondations présentent un intérêt écologique non négligeable. En effet, ces ruisseaux sont à différents endroits bordés d'une ripisylve constituée de saules *Salix sp.* (dont quelques-uns sont taillés sous forme de têtards), frêne *Fraxinus sp.* Etc. Cette ripisylve possède différents intérêts :

- Ecologique puisque ces entités peuvent constituer des milieux intéressants pour la faune (notamment l'avifaune).
- Hydrologique puisqu'elles permettent d'une part de réguler les variations du niveau des eaux et d'autre part de limiter les pollutions dues aux produits phytosanitaires ou engrais grâce à leur rôle épurateur. Ce dernier argument est d'autant plus important que l'intégralité du territoire communal est classé en « zone vulnérable », ce qui implique des actions pour réduire les pollutions dues aux nitrates d'origine agricole et prévenir toutes autres pollutions.



Ripisylve (à gauche) accompagnant le ruisseau

e) Milieux remarquables

Le ban communal comprend :

- des **Espaces Naturels Sensibles** (ENS) d'intérêt régional (pelouse de la Haie Awouit à Rignaucourt) et d'intérêt local (Pelouse du Daumont à Issoncourt).
- une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** de type 1 (ZNIEFF) résultant d'un inventaire national des richesses naturelles du département située dans les pelouses de la Haie Awouit à Rignaucourt et Daumont à Issoncourt).

Ces pelouses calcaires de part leur exposition, la nature de leur sol et par voie de conséquence le microclimat les touchant, permettent à une faune et une flore (L'orchidée *Epipactis muelleri* y aurait notamment été référencée) méridionale de s'y développer. Pour cette raison, ces zones méritent un intérêt particulier. Celles-ci sont d'ailleurs sujettes à différents problèmes comme l'embroussaillage ou la présence d'une décharge pour la pelouse du Daumont.

Aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le ban communal.

Les zones Natura 2000 les plus proches sont :

- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Vallée de la Meuse.** Le site Natura 2000 de la vallée de la Meuse s'étend tout au long du fleuve en marge des villes de Saint-Mihiel, Commercy et Verdun, dans la partie ouest du Parc naturel régional de Lorraine. Le périmètre Natura 2000 concerne 75 communes et s'étend depuis Brixey-aux-Chanoines, au sud du département, jusqu'à Vilosnes-Haraumont au nord de Verdun. Le site de la vallée de la Meuse est un refuge d'intérêt exceptionnel pour les oiseaux, avec la présence de trente espèces d'oiseaux inscrites d'intérêt européen. La richesse de la vallée de la Meuse repose sur la diversité des milieux et la dynamique hydrologique du fleuve. Le site se compose du fleuve Meuse et de ses annexes, de prairies inondables, de forêts alluviales et de pelouses calcaires sèches sur certains côteaux. Les prairies constituent la majorité des milieux. Elles constituent de vastes territoires de chasse et d'alimentation pour certains oiseaux (rapaces, grands échassiers, anatidés...) et sont propices à la nidification de l'avifaune, notamment du Râle des genêts. Les principaux enjeux pour les oiseaux portent sur le maintien des surfaces en herbes, le maintien des haies et la gestion extensive des prairies.
- **La Zone de Protection Spéciale (ZPS) Etangs d'Argonne.** Sa principale caractéristique est de se trouver à un carrefour biogéographique, en marge des domaines continental et atlantique, réunissant trois régions naturelles : la Champagne Humide, l'Argonne et le Perthois. Ce contact de régions très différentes augmente la diversité en habitats et donc la potentialité faunistique. L'Argonne notamment et ses forêts présente un grand intérêt pour l'avifaune forestière : Pic noir, Pic cendré, Pigeon colombin et Cigogne noire, voire la Gélinotte si sa nidification était confirmée. La Cigogne noire trouve une réelle quiétude dans les boisements éloignés des routes forestières. De plus, les ruisseaux naturels, bien préservés car peu accessibles dans les fonds de vallon, assurent son alimentation : Truites, Chabots et Loches franches.

f) schéma départemental des carrières

Le ban communal est également concerné des contraintes selon le Schéma Départemental des Carrières approuvé le 04 février 2014. A ce titre, des prescriptions particulières très strictes peuvent être demandées lors des autorisations d'exploiter les matériaux.



Catégorie 1 : interdictions juridiques opposables

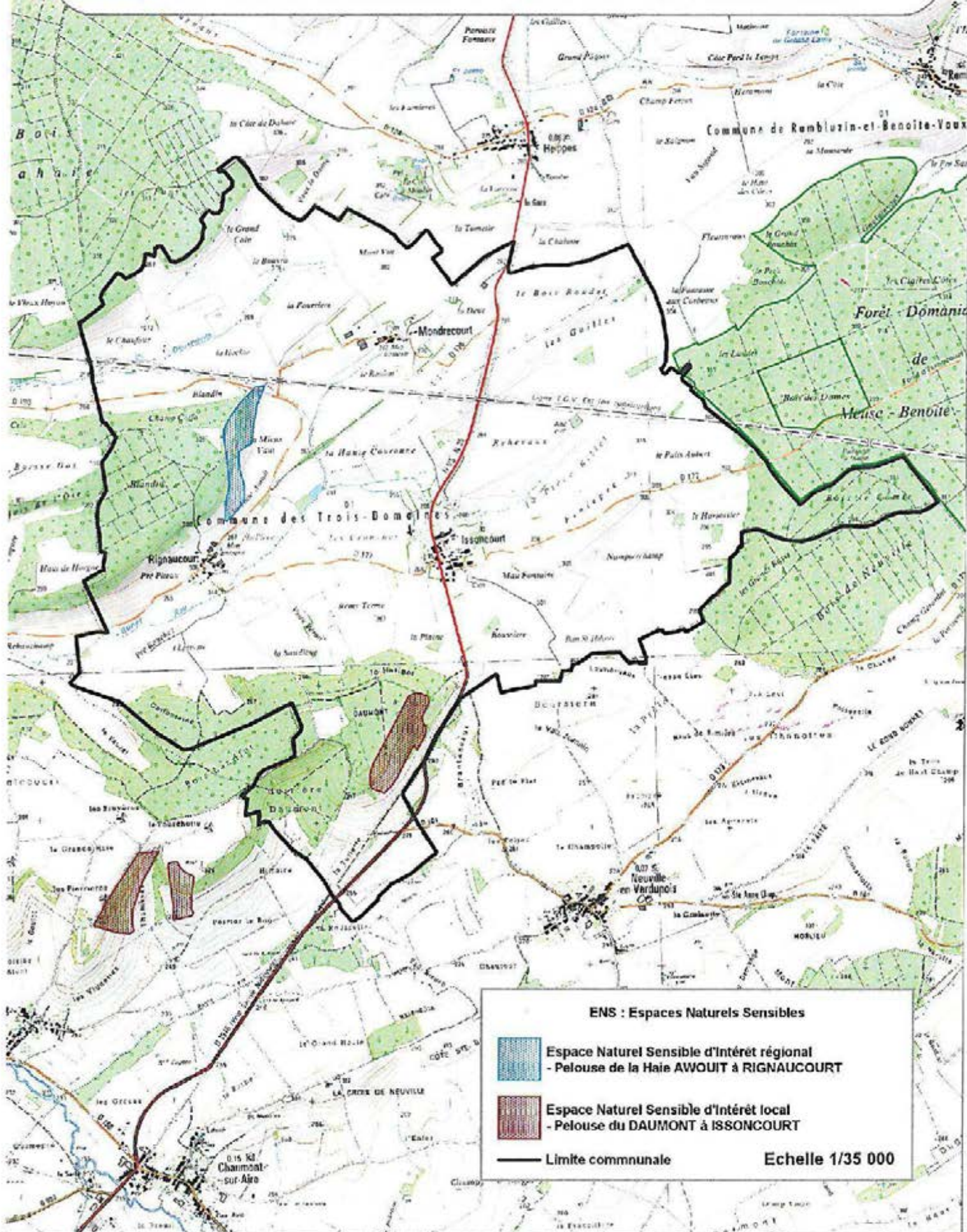
Catégorie 2 : contraintes environnementales fortes

Catégorie 3 : contraintes environnementales de sensibilité reconnue




ÉCOLOGIE - ENS



Réalisation D.D.E. 55 / S.U.H.E. / PLANIFICATION / Bureau de dessin - 2009 - © IGN - BD CARTO / BD SCAN 25 ©



ENS : Espaces Naturels Sensibles

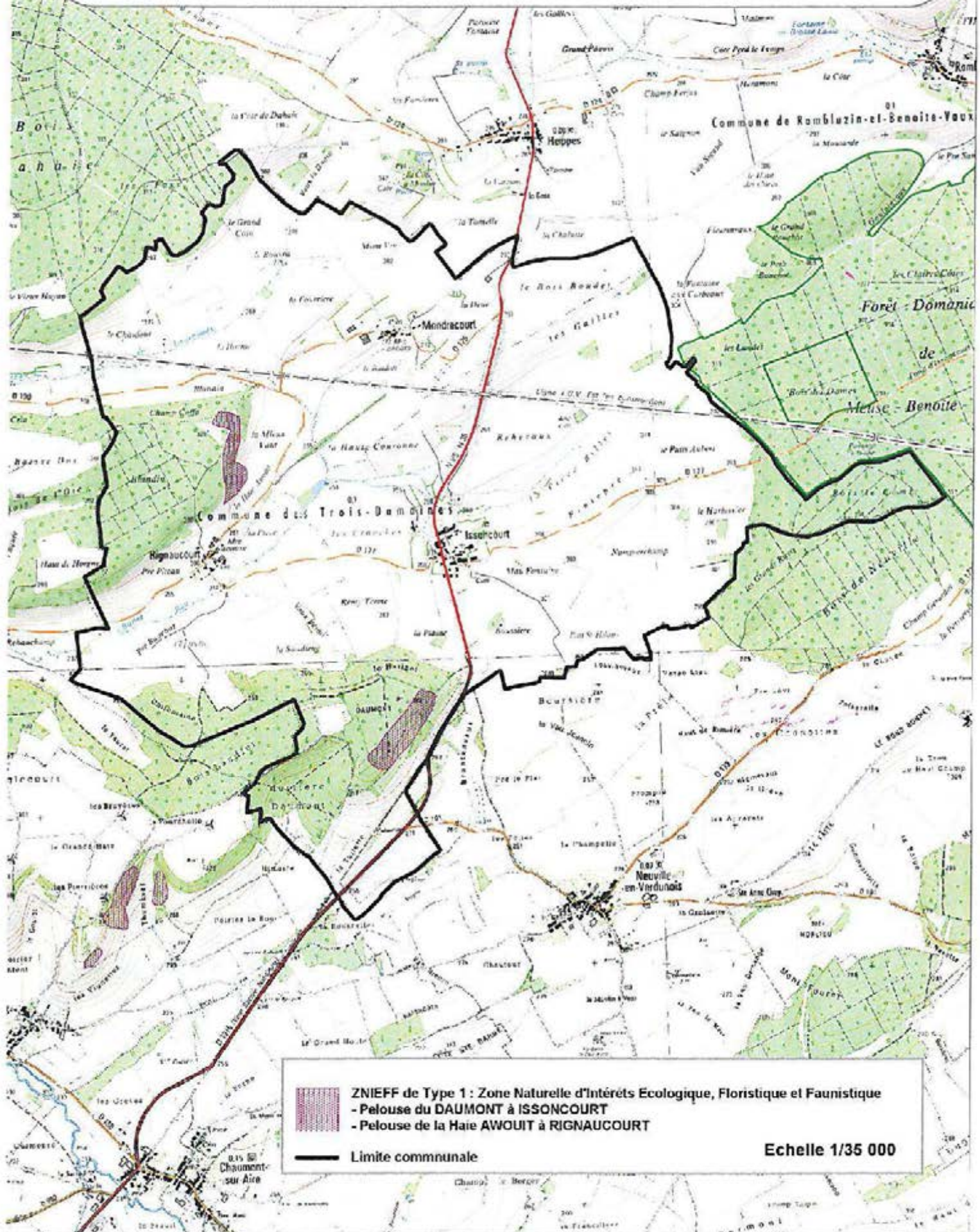
-  Espace Naturel Sensible d'Intérêt régional
- Pelouse de la Haie AWOUIT à RIGNAUCOURT
-  Espace Naturel Sensible d'Intérêt local
- Pelouse du DAUMONT à ISSONCOURT
-  Limite communale

Echelle 1/35 000

ÉCOLOGIE - ZNIEFF



Réalisation D.D.E. 55 / S.U.H.E. / PLANIFICATION / Bureau de dessin - 2009 - IGN - BD CARTO / BD SCAN 25 ©



f) Trame verte et bleue

Introduit par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) dans le Code de l'Environnement (article L.371-1 et suivants), la Trame Verte et Bleue (TVB) vise à identifier ou à restaurer, un réseau cohérent et fonctionnel, sur le territoire, permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer, afin que leur survie soit garantie. Des « réservoirs de biodiversité » seront reliés par des corridors écologiques intégrant des milieux terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). A l'échelle de chaque région, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) sera élaboré conjointement par l'Etat et la Région. Ce document devra être pris en compte par les SCOT et les PLU.

La trame bleue composée des ruisseaux de Deuxnouds et du Bunet Rau est accompagnée ponctuellement de ripisylve. Elle constitue un continuum écologique transversal Sud-Ouest/Nord-Est. La végétation rivulaire est bien présente sauf au niveau de Mondrecourt où elle mériterait d'être plantée.

La trame verte est essentiellement composée des différents bois entourant le ban communal comme le Bois Dahaie et le Bois de l'Oie à l'Ouest, la forêt domaniale du Prieuré et la forêt domaniale de Souilly au Nord, la forêt domaniale de Meuse-Benoîte-Vaux à l'Est. Du fait de la proximité de ces différents espaces boisés, des continuums écologiques Nord/sud existent. Mais, il existe très peu de haies aussi les connexions transversales Est-Ouest sont relativement faible.

Il existe néanmoins une forte rupture écologique et paysagère : il s'agit de la LGV.

TROIS DOMAINES - Plan Local d' Urbanisme

TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE SUPRACOMMUNALE



Fond: GEOPORTAIL

Echelle: 0 1000 m

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

TRAME BLEUE ET VERTE A L'ECHELLE COMMUNALE



Fond: Géoportail

Echelle: 0 500 m

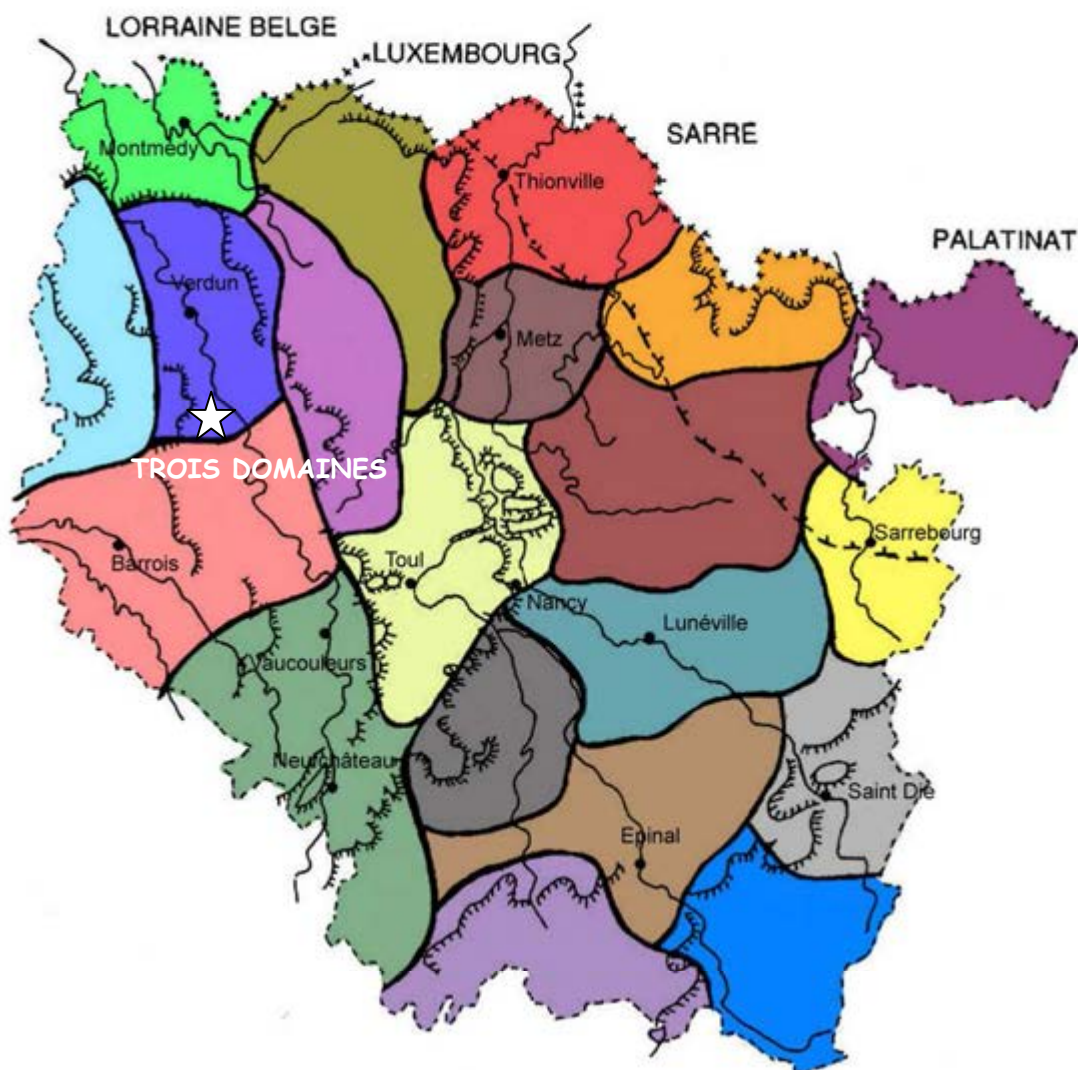
Espace &
TERRITOIRES












Centre de services et d'accompagnement

3.6. Paysage

La commune de TROIS DOMAINES s'inscrit dans de la région paysagère du Verdunois. Du fait de ce contexte, plusieurs unités paysagères sont relevées.

Les Pays de Lorraine



	Barrois		Pays Messin
	Verdunois		Haye et Tulois
	Argonne Lorraine		Vermois et Lunévillois
	Pays de Montmédy		Le Xaintois
	Les Woevres		Pays de Vaucouleurs et de Neuchâteau
	Pays-Haut et Jarnisy		La Vôge
	Le Thionvillois		La Plaine Sous-Vosgienne
	Le Warndt et ses abords		Pays de Sarrebourg
	Le Pays de Bitche		Bassin de Saint-Dié
	Saulnois et Pays des Etangs		Hautes-Vosges

a) Entités paysagères

Le paysage rencontré sur la commune est principalement composé de trois entités. Il s'agit :

- ✓ De paysages vallonnés exploités pour les grandes cultures : ces paysages vallonnés sont principalement exploités pour la culture de céréales. Les différents remembrements ont laissés place à des parcelles de tailles importantes et fait disparaître les anciennes haies qui marquaient les limites parcellaires.
- ✓ De fonds de vallées parcourus de ruisseaux et bordés par des parcelles enherbées. Ces fonds de vallées (ruisseau de Deuxnouds et ruisseau du Bunet) marquent une nette différence avec l'entité précédente. Les perspectives visuelles y sont moins larges et offre des vues sur de belles ripisylves serpentant le paysage et bien souvent bordées de prairies inondables.
- ✓ Des hauts de collines recouverts de massifs boisés. Ces massifs boisés surplombent la plupart des collines du ban. Ceux-ci descendent par endroits sur les flans pentus des collines pour marquer une transition nette avec les espaces agricoles cultivés. Les bois sont pour la plupart composés de feuillus, les résineux étant très peu présents sur le ban et localisés dans de rares endroits.

Les trois villages se positionnent principalement au cœur des paysages vallonnés de grandes cultures. Rignaucourt de part sa position sur un flan de colline est perceptible à plusieurs kilomètres. Les villages d'Issoncourt et de Mondrecourt se fondent mieux dans les paysages environnant. En effet, leur position quelque peu encaissée, et la forte présence boisée dans la trame urbaine et sur son pourtour leur permettent de se « fondre » dans le paysage. Seule la présence de hangars agricoles de tailles importantes en périphérie, et le clocher des Eglises permettent d'identifier la position du village suivant le point d'observation.

Les paysages du ban sont marqués par le passage de différentes infrastructures anthropiques dont les deux plus importantes, rectilignes, forment une croix vers les quatre points cardinaux :

- ✓ La Voie Sacrée (Du Nord au Sud).
- ✓ La Ligne Grande Vitesse (D'Est en Ouest).

L'impact de ces infrastructures sur le paysage reste important notamment celui de la LGV qui à différents endroits surplombe les terrains environnant marquant ainsi une coupure dans le paysage.

Une infime partie (voir carte suivante) du ban est touchée par un classement en « Paysage remarquable de Lorraine ». Cette zone se situe à l'Est du ban communal et concerne uniquement des bois. Ceci n'impacte pas sur la gestion globale de l'espace sur le ban.

b) Dysfonctionnements paysagers

Quelques dysfonctionnements sont à relever sur le territoire communal de TROIS DOMAINES. Il s'agit de secteurs qui pour la plupart font l'objet de stockages anarchiques et désordonnés souvent sur des terrains privés : amas de matériaux, de vieilles citernes métalliques, voitures « abandonnées »...



Abris en tôle, Rignaucourt.



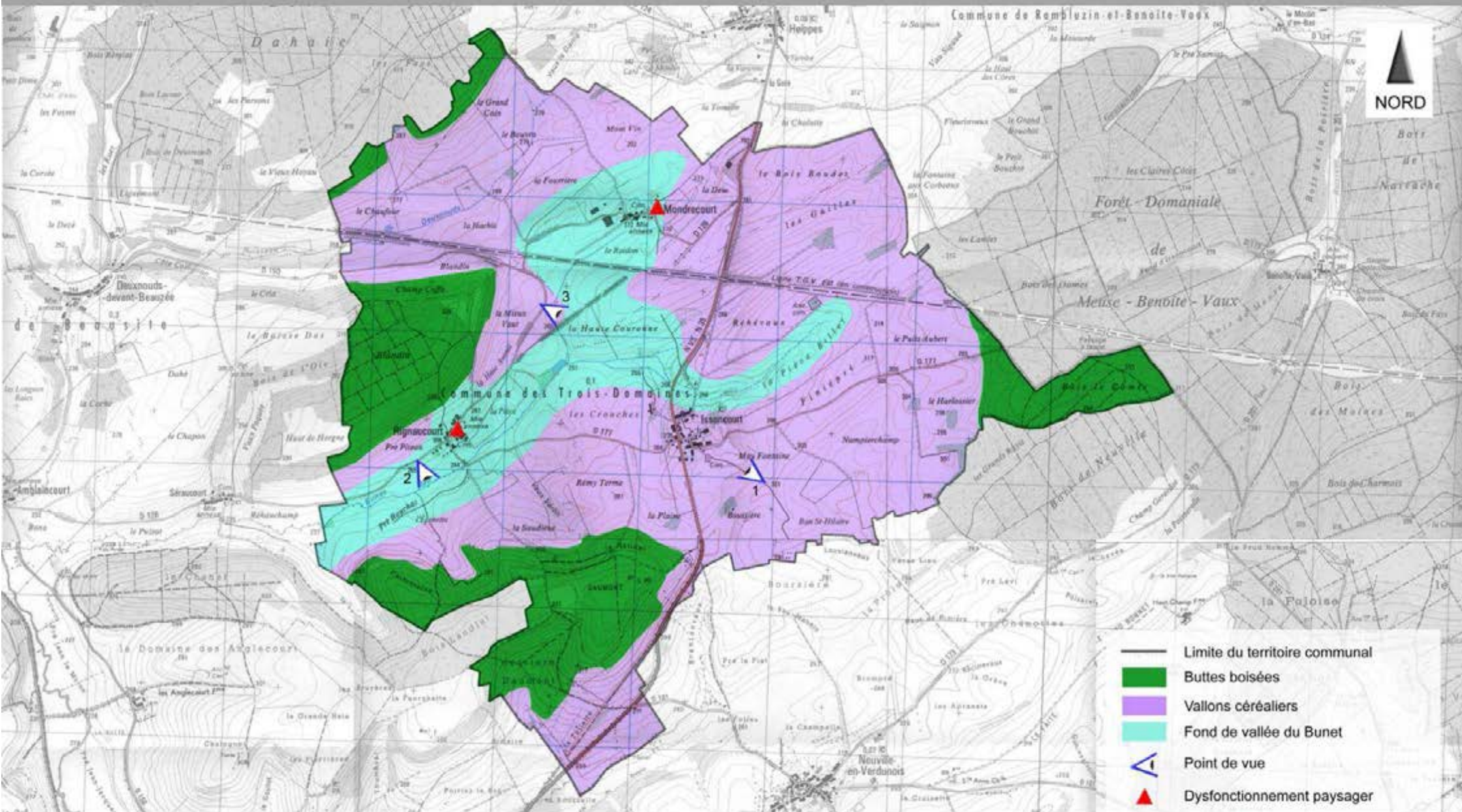
Voitures « abandonnées », Mondrecourt.

c) Milieu naturel : constat et perspectives de développement

- On constate, un environnement naturel (présence de deux ZNIEFF de type 1) et paysager de qualité, fortement marqué par l'activité agricole.
- Les secteurs de fond de vallée, aujourd'hui enherbés méritent pour leur organisation spatiale et les milieux qu'ils présentent une attention particulière.
- Toute évolution urbaine devra se faire en totale harmonie avec le contexte naturel.
- Quelques éléments boisés qui permettent d'organiser le paysage devront recevoir une protection particulière.

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

ENTITES PAYSAGERES



Source: IGN

Echelle: 1/25 000°



Cône de vue 1, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Cône de vue 2, d'après cartographie présentant les entités paysagères.



Cône de vue 3, d'après cartographie présentant les entités paysagères.

Titre 2 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

0- Objectifs et enjeux de l'élaboration du PLU

La procédure d'élaboration du PLU a pour but de permettre à la commune de maîtriser l'extension urbaine, d'édicter des règles mesurées conduisant à une qualité urbaine et architecturale, de protéger le paysage et de gérer l'occupation du sol et la répartition entre urbain, environnement et agriculture. La procédure a été initiée afin de créer un document tenant compte de la réglementation en vigueur, apte à évoluer dans le temps, et de proposer de nouvelles zones à construire dans l'esprit du village existant, et dans un souci de développement durable et de respect des prescriptions du SCoT du Pays Barrois.

L'élaboration du PLU a aussi été l'occasion d'appréhender le projet urbain de la commune sous l'angle du développement durable, et d'employer les outils réglementaires les plus récents.

Les principes directeurs suivis lors de cette élaboration sont :

- ✓ la conduite d'un **projet de qualité** respectant et intégrant les points suivants : préserver l'identité architecturale du centre ancien mais aussi laisser une certaine liberté pour les extensions urbaines futures en vue de favoriser des constructions basse consommation voire à énergie positive.
- ✓ la réflexion sur un développement harmonieux de l'urbanisation en confortant et en débloquent des **terrains constructibles** pour faire évoluer les villages et répondre aux besoins, en cohérence avec les objectifs de population fixée dans le PADD.
- ✓ la prise en compte de la desserte des réseaux.
- ✓ la mise en œuvre d'une réelle **préservation de l'environnement et des paysages** du fait de l'implantation des villages au cœur de la région paysagère du Verdunois.
- ✓ le respect de l'**équilibre** entre les différents espaces présents sur le territoire communal (zones urbaines, zone TGV, zones paysagères, agricoles).
- ✓ la gestion de l'ensemble de la **problématique agricole**, à savoir le développement des exploitations et les déplacements des engins agricoles ;
- ✓ la pérennisation et le développement des activités économiques de la commune (**Gare Meuse TGV**).
- ✓ la préservation du **cadre de vie** et des différentes ambiances de la commune.

Aussi, il est nécessaire d'indiquer les secteurs, et les grands choix réglementaires qui leurs correspondent, permettant la mise en œuvre du projet communal via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, un zonage de la commune divisant son territoire en plusieurs zones est établi. Il existe différents types de zones :

➤ Les zones urbaines, dites « zones U »

Ce sont « 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 » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

➤ Les zones à urbaniser, dites « zones AU »

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Il y a deux types de zones AU :

- les zones 1AU, sont des secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence « d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » ;
- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU ; et on nomme généralement cette zone 2AU.

➤ Les zones agricoles, dites « zones A »

Il s'agit des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

➤ Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »

Ce sont les « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »

1- Les zones urbaines

1.1- Définition et localisation

Les trois villages qui constituent la commune des Trois Domaines sont implantés dans des paysages vallonnés marqués par les ruisseaux de Deuxnouds et du Bunet. Les trois entités urbaines que représentent Issoncourt, Mondrecourt et Rignaucourt correspondent toutes trois à des villages de type village rue qui se sont développés le long d'une voirie (rue de l'Eglise, rue principale). Chacun de ces villages est constitué d'un centre ancien reconnaissable par ses caractéristiques : habitations mitoyennes, parcellaire en lanière, alignement des façades, jardins sur l'arrière,... Les extensions récentes caractérisées par une typologie de type pavillonnaire se sont développées dans la continuité de l'existant.

A partir de ce constat, la définition des zones urbaines apparaît clairement. Il s'agit, d'une part, d'une zone correspondant au centre ancien (zone UA), qui possède des caractéristiques architecturales traditionnelles lorraines bien préservées, ainsi que les extensions récentes (zone UB), qui pour leur part correspondent principalement à de l'habitat de type pavillonnaire.

Ces zones sont suffisamment équipées (capacités suffisantes des réseaux AEP, EDF, desserte viaire,...) pour accueillir immédiatement des constructions dans les dents creuses restantes, ce qui permettra un développement progressif de la trame urbaine.

UA	
Localisation	<p>Centre ancien Issoncourt : essentiellement le long de l'ancienne voie sacrée ainsi que de la rue de l'Eglise et quelques habitations le long de la rue de Brunet Mondrecourt : de part et d'autre de la rue principale (RD 126). Rignaucourt : le long de la rue de l'Eglise et la rue Basse.</p>
Surface	6.18 ha

UB	
Localisation	<p>Extensions pavillonnaires récentes Issoncourt : en entrée de village, le long de la RD et du chemin de Beaumont ; rue de Brunet, rue du Lavoir, rue de l'Eglise. Mondrecourt : quelques extensions à l'entrée Ouest du village (à l'intersection de la route de Deuxnouds et du chemin rural de Saint-André-en Barrois à Mondrecourt) ; quelques extensions à l'Est (de part et d'autre du chemin en impasse). Rignaucourt : aux entrées Ouest et Sud du village (rue de l'Eglise et rue Basse) ainsi qu'à l'entrée Nord.</p>
Surface	7.54 ha

Total surfaces	13.72 ha
----------------	-----------------

1.2- Objectifs du P.L.U.

Il s'agit de l'enveloppe actuellement urbanisée des villages. A l'intérieur du périmètre de ces zones, l'urbanisation pourra s'y développer et le front bâti pourra y être prolongé. En effet, on compte quelques dents creuses. Elles sont présentes ponctuellement et dans tous les villages de la commune.

La commune a souhaité procéder à la différenciation des zones UA et UB, afin d'adapter le règlement aux caractéristiques architecturales des centres anciens d'une part, et aux nouvelles extensions pavillonnaires d'autre part.

Les zones urbaines permettent l'accueil d'habitat mais également d'équipements publics, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux. Ces différentes occupations du sol favorisent la mixité de ces zones, ce qui permettra d'éviter leur mono fonctionnalité et éventuellement de redynamiser la commune.

Rappel du PADD

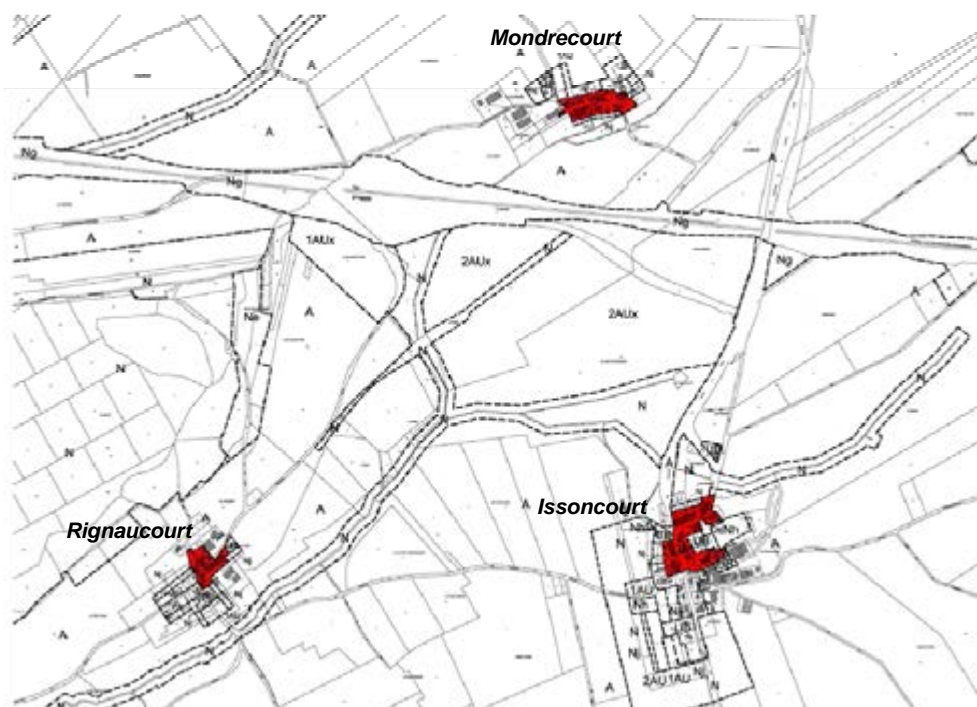
Activités

- *Accueillir des activités dans les villages existants, à condition que celles-ci soient compatibles avec la destination première des villages (l'habitat), et qu'elles respectent l'identité architecturale du bâti.*

En cohérence avec son PADD, la commune a souhaité permettre, en adaptant la rédaction des articles 1 et 2 du règlement des zones UA et UB, le développement d'une mixité des fonctions au sein des zones urbaines. Toutefois, la volonté principale de la commune étant, avant tout, de garantir une bonne qualité de vie à ses habitants, certains types d'activités induisant des nuisances ont été exclus des zones urbaines comme les constructions destinées à l'industrie et les installations classées pour la protection de l'environnement...

En plus de ce principe de mixité, des règles spécifiques relatives aux conditions d'occupation du sol ont été élaborées de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines.

Zone UA (6.18 ha)



Il s'agit des zones urbaines composées des constructions anciennes présentes dans chaque village. Elles présentent de nombreuses caractéristiques traditionnelles de Lorraine. On peut y constater une densité très forte composée de bâtisses lorraines typiques, larges et profondes. On y retrouve des constructions pour la plupart mitoyennes, alignées sur l'avant des parcelles avec des hauteurs et des pentes de toitures comparables d'une maison à une autre. La volumétrie des bâtiments et leur organisation contribuent donc à l'harmonie d'ensemble de ce secteur. Au-delà de la volumétrie, on note des caractéristiques architecturales particulières et typiques de la région comme les proportions des ouvertures ou l'utilisation de certains matériaux (tuile en terre cuite traditionnelle en toiture). Le parcellaire est en lanière, étroit et profond, avec souvent des jardins sur l'arrière. Ces caractéristiques sont particulièrement marquées à Issoncourt.



Vue aérienne centre ancien Issoncourt -voie sacrée

Les constructions caractéristiques de l'**habitat lorrain** sont reconnaissables aux critères suivants :

- *faîtage parallèle à la voie,*
- *toiture à deux pans,*
- *maison-bloc sans annexe isolée, sans cour intérieure,*
- *maisons mitoyennes, généralement à 2 niveaux + combles,*
- *jardin, potager ou verger sur l'arrière,*
- *éléments remarquables en façade comme des œils-de-bœuf, des niches pour statuaires, des encadrements de baies en pierre, des flamandes, etc...,*
- *portes de granges avec linteau droit ou cintré,*
- *façades enduites et toitures couvertes de tuiles dont la couleur s'échelonne du brun au rouge.*



Habitations anciennes-voie sacrée Issoncourt

Même si quelques réhabilitations ont quelques peu bousculer l'harmonie originelle de ce centre ancien, celle-ci persiste majoritairement encore aujourd'hui. Ainsi, afin de préserver ces caractéristiques qui font la spécificité de ces centres anciens, la commune a souhaité mettre en place différentes règles et outils graphiques, qui permettront, à terme, de garantir sa cohérence et son organisation.

Parmi les règles visant à conserver une certaine homogénéité et une cohérence dans l'organisation et dans l'aspect des constructions, on note la mise en place :

- autoriser la **construction contiguë** à une ou plusieurs limites séparatives afin de préserver le front bâti.
- conserver la **continuité du bâti** et favoriser la **mitoyenneté** au niveau des façades sur rue, afin de respecter le front bâti.
- fixer et limiter la **hauteur des constructions** à usage d'habitation à 10 mètres à la faîtière afin de préserver une homogénéité des hauteurs de construction.
- fixer et limiter la hauteur des garages à 4 mètres, et des annexes et abris de jardins à 3 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- porter une attention particulière sur l'**aspect des constructions** afin de garantir une intégration optimale du bâti dans son environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, couleurs, clôture,...

- mettre en place une **protection spécifique** des éléments remarquables du patrimoine bâti : éléments architecturaux de façade, bâti ancien, etc...
- identifier les **secteurs de jardins** afin de conserver la logique du parcellaire lorrain (alignement des constructions sur l'avant des parcelles, et arrières dédiés aux jardins et vergers), et de limiter le risque de construction en « deuxième rideau ».


Afin d'aboutir à des objectifs de maintien du front bâti, **des outils supplémentaire d'aménagement** sont mis en place :

- Les façades traditionnelles remarquables ont été identifiées par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$. Les façades identifiées sont uniquement celles des habitations alignées le long de la voie Sacrée à la sortie Nord d'Issoncourt. S'y appliquent des prescriptions particulières conduisant à maintenir leur identité architecturale (alignement au nu extérieur ou en retrait de la maison voisine, implantation de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie, alignement des égouts de toiture,...).



- Des marges de recul et des Zones d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.) ont été créées rue principale à Mondrecourt et rue de la voie Sacrée et rue de l'Eglise à Issoncourt afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 3 à 5 mètres par rapport à la voie publique selon les cas. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale, de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant. De plus, la Z.I.O.F. créée au droit des dents creuse permet de prolonger un front bâti le long des voies de desserte afin de conserver l'esprit urbain du village par une urbanisation maîtrisée. Dans cette Z.I.O.F., la façade principale de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de cette zone. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant.



- Les éléments du petit patrimoine bâti local ont été identifiés par ce symbole . Ceci a pour but de sauvegarder les vestiges remarquables, historiques et architecturaux que l'on trouve dans les centres anciens tels que le lavoir, les églises, la maison de maître, les bornes qui jalonnent la voie sacrée.

A l'intérieur du périmètre des zones UA, l'urbanisation peut encore légèrement se développer. En effet, on compte quelques « dents creuses » (3 à Issoncourt) constituant un potentiel constructible immédiat sans travaux d'aménagement nécessaires. Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur des zones UA est faible même s'il ne se limite pas uniquement aux nouvelles constructions (prise en compte des quelques logements vacants). Quelques nouvelles constructions pourront donc s'installer à l'intérieur même de cette enveloppe urbaine, sur des parcelles aujourd'hui non construites. Ces constructions seront soumises aux mêmes règles architecturales que les éventuelles réhabilitations qui pourront avoir lieu sur d'anciennes constructions.

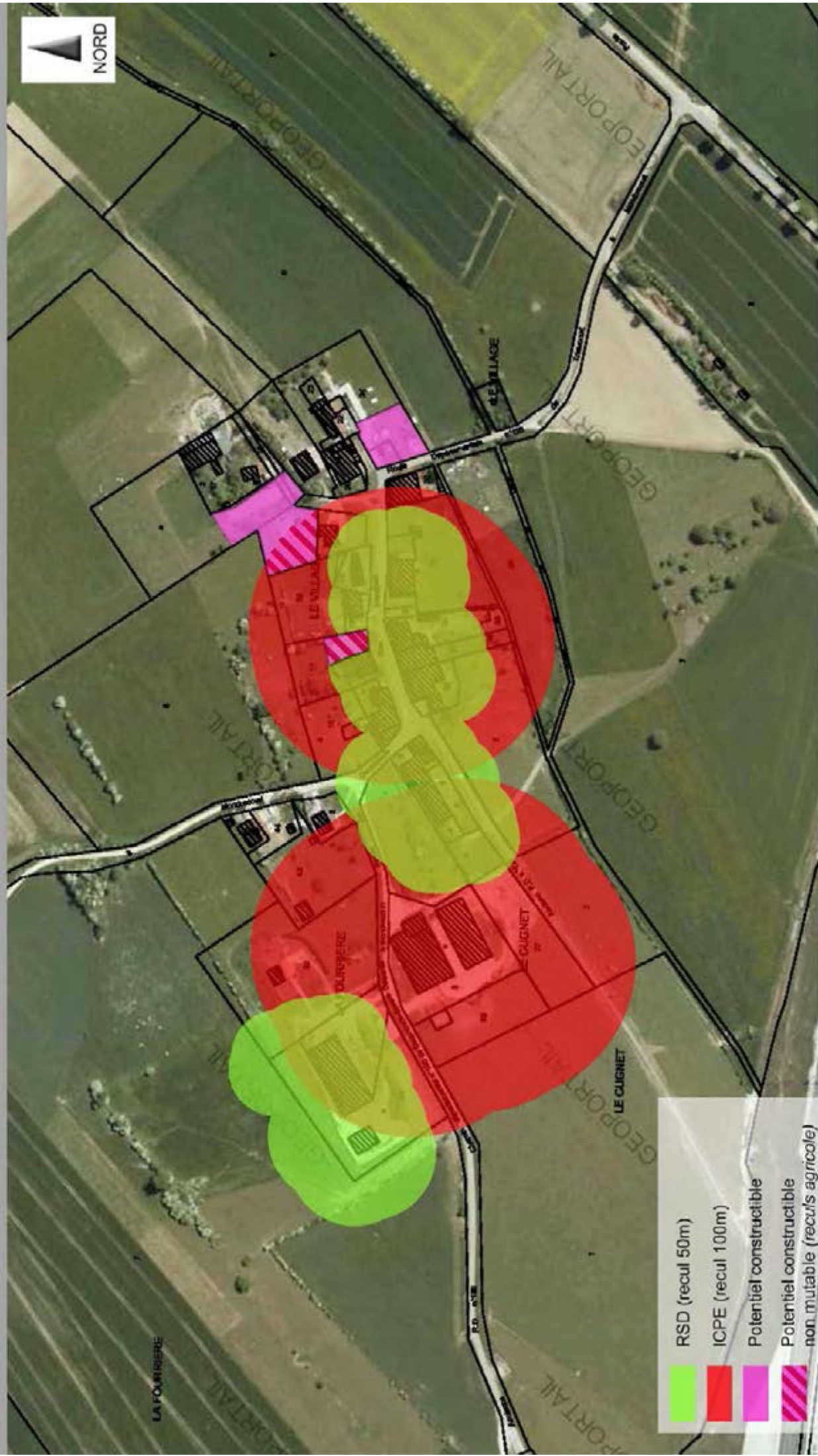
En effet certaines dents creuses seront difficilement mobilisables du fait de la présence d'exploitations agricoles à proximité de la trame bâtie : afin de limiter les nuisances inhérentes aux activités agricoles, la réglementation impose une distance minimale de 10 mètres à respecter entre les bâtiments d'élevage des établissements ICPE, annexes comprise, et les habitations des tiers. Dans ces conditions, un permis de construire ne pourra être accordé qu'après obtention d'une dérogation aux règles de distance conformément aux dispositions de l'article L.11-3 du code rural et de la pêche maritime.





TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme
ISSONCOURT
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



Fond: Cadastre
Echelle: 1/4 000°

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme
MONDRECOURT
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



	RSD (recul 50m)
	ICPE (recul 100m)
	Potentiel constructible
	Potentiel constructible non mutable (reculs agricole)

Fond: Cadastre
Echelle: 1/4 000°

Zone UB (7.54 ha)



Il s'agit des zones urbaines représentées par les extensions pavillonnaires récentes. Conformément à la forme traditionnelle du bourg lorrain, les extensions récentes sont venues étoffer les trames anciennes principalement dans le prolongement des rues « principales » des villages et aux extrémités des voies de communication. L'essentiel des extensions récentes sont situées sur le village d'Issoncourt.

Etant donné le caractère pavillonnaire et l'architecture sans caractère référentiel marqué, les zones pavillonnaires ne peuvent donc pas être gérées de façon similaire à celles du centre ancien.

Les constructions de type **pavillonnaire** peuvent être définies par les paramètres suivants :

- *implantation en fort recul par rapport à l'alignement, au centre de la parcelle,*
- *jardin d'agrément tout autour de la maison,*
- *toiture multi-pans, ligne de faîtage parallèle et/ou perpendiculaire à la voie,*
- *architecture moderne,*
- *coloris d'enduits hétérogènes,*
- *fort remblais ou déblais du terrain naturel pour l'implantation de la construction,*
- *absence de mitoyenneté entre les constructions voisines,*
- *hétérogénéité ou absence de clôtures.*



Pavillon chemin de Beaumont, Issoncourt.

A l'inverse de la précédente zone (UA), l'architecture n'y est pas homogène et ne rappelle pas non plus l'architecture régionale. Du fait de l'organisation du bâti et de la faible proportion de constructions mitoyennes, la densité y est plus faible que dans le centre ancien. Malgré cette absence d'homogénéité, la commune a souhaité mettre en place différentes règles dont l'objectif affiché, sans

aboutir à la création d'une homogénéité d'ensemble, est d'éviter la construction de bâtiments qui pourraient, du fait d'une architecture extrarégionale ou outrancière, dégrader la perception urbaine de la commune.

Les zones UB offrent un potentiel constructible qui représente 4 parcelles. Dans les dents creuses, c'est-à-dire sur les terrains encore nus de toute construction, la commune souhaite développer une urbanisation en harmonie avec l'existant voisin. Tout comme pour la zone UA, certaines dents creuses seront difficilement mobilisables du fait de la présence d'exploitations agricoles à proximité de la trame bâtie : afin de limiter les nuisances inhérentes aux activités agricoles, la réglementation impose une distance minimale de 10 mètres à respecter entre les bâtiments d'élevage des établissements ICPE, annexes comprise, et les habitations des tiers. Dans ces conditions, un permis de construire ne pourra être accordé qu'après obtention d'une dérogation aux règles de distance conformément aux dispositions de l'article L.11-3 du code rural et de la pêche maritime.

Par ailleurs, la commune étant soucieuse des espaces naturels environnants à vocation de jardins et de vergers, elle n'a pas souhaité développer les zones UB le long des voies de communication au-delà de la trame urbaine existante et au-delà de la couverture actuelle des réseaux (alimentation en eau potable, électricité, assainissement).

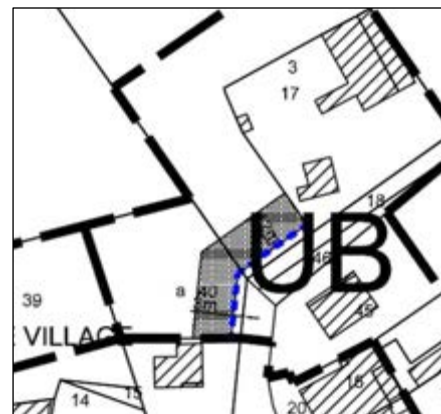
Les zones Nj projetées entre la trame urbaine et le grand paysage agricole ou naturel permettent de garder un espace de respiration non bâti (qui participe à la trame verte) participant à la préservation de la dimension rurale de la commune. Il paraît important de limiter les zones urbaines afin de ne pas accroître l'étalement des zones bâties le long de la voie avec un risque de banalisation accrue des entrées de ville.

Afin de préserver une certaine homogénéité et une cohérence urbaine d'ensemble, le PLU vise à :

- édifier les constructions à l'alignement des voies de circulation ou au recul d'alignement indiqué au plan, afin de favoriser l'alignement des constructions et créer un front bâti. Cette disposition permet aussi le stationnement des automobiles sur les emprises privées lorsque les constructions sont édifiées en recul d'alignement.
- autoriser la construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives ou préserver une distance entre chaque limite séparative au moins égale à 3 mètres, afin de favoriser une certaine densité dans le secteur des extensions récentes, selon la même logique que dans le centre ancien. Cette disposition permet aussi d'économiser les espaces naturels et d'éviter l'étalement urbain.
- fixer et limiter la hauteur absolue des constructions à 10 mètres à l'égout de toiture. Cette disposition permet de préserver une cohérence sur les villages, notamment avec les centres anciens et contribue à maintenir une unité d'ensemble. Cela permet aussi de limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage.
- fixer et limiter l'emprise au sol des annexes et dépendances isolées à 20 m² maximum et celle des garages isolés de la construction à 50 m² maximum afin de contenir leur densité sur l'unité foncière.
- fixer et limiter la hauteur absolue des garages à 4 mètres et celles des dépendances et abris de jardins à 3 mètres afin de maintenir une unité d'ensemble.
- porter une attention particulière sur l'aspect extérieur des constructions afin de garantir une intégration optimale des constructions dans leur environnement urbain et naturel : façades, toitures, volumes, clôtures, ...tout en permettant les constructions à haute performance environnementale.
- réglementer le stationnement des véhicules sur des emplacements aménagés et en dehors des voies publiques avec des normes particulières (2 emplacements minimum par logement). Cette disposition permettra d'assurer le stationnement dans les zones d'extension récente.

Afin d'aboutir à des objectifs, **des outils supplémentaire d'aménagement** sont mis en place :

- Une marges de recul et une Zone d'Implantation Obligatoire des Façades (Z.I.O.F.) a été créée à Mondrecourt afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. Les futures constructions devront obligatoirement s'y implanter en recul de 3 mètres par rapport à la voie publique. Ce recul permettra, en cas de nouvelles constructions, de donner une harmonie globale, de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'anticiper les problèmes de stationnement. De plus, la Z.I.O.F. créée au droit des dents creuses permet de prolonger un front bâti le long des voies de desserte afin de conserver l'esprit urbain du village par une urbanisation maîtrisée. Dans cette Z.I.O.F., la façade principale de la construction devra obligatoirement être implantée à l'intérieur de cette zone. Cette bande permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant. Une profondeur de 12 mètres permettra d'accueillir des constructions d'architecture contemporaine avec décrochements de façade par exemple.



A l'intérieur du périmètre des zones UB, l'urbanisation peut encore légèrement se développer. En effet, on compte quelques « dents creuses » (1 à Issoncourt, 2 à Mondrecourt, 3 à Rignaucourt) constituant un potentiel constructible immédiat sans travaux d'aménagement nécessaires. Le potentiel d'accueil de nouveaux habitants à l'intérieur des zones UB est faible même s'il ne se limite pas uniquement aux nouvelles constructions (prise en compte des quelques logements vacants). Quelques nouvelles constructions pourront donc s'installer à l'intérieur même de cette enveloppe urbaine, sur des parcelles aujourd'hui non construites. Ces constructions seront soumises aux mêmes règles architecturales que les éventuelles réhabilitations qui pourront avoir lieu sur d'anciennes constructions. En effet certaines dents creuses seront difficilement mobilisables du fait de la présence d'exploitations agricoles à proximité de la trame bâtie : afin de limiter les nuisances inhérentes aux activités agricoles, la réglementation impose une distance minimale de 10 mètres à respecter entre les bâtiments d'élevage des établissements ICPE, annexes comprise, et les habitations des tiers. Dans ces conditions, un permis de construire ne pourra être accordé qu'après obtention d'une dérogation aux règles de distance conformément aux dispositions de l'article L.11-3 du code rural et de la pêche maritime.

1.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone UA :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> -Les constructions devront s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies, ou dans le cas d'un ensemble de constructions alignées ne respectant pas cette règle à l'alignement d'au moins une des constructions voisines. - <u>Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue et un alignement du front bâti.</i> - <i>Préserver la logique d'espace public sur la façade avant.</i>

Articles concernés	Justifications
<p>Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> . à l'existant, . au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie, . au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie. <p>Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol. Il sera autorisé de construire d'autres édifices dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades à condition que ces édifices soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone d'implantation. Ces édifices se limiteront à des garages ou à des constructions de faible ampleur (dépendances, abris de jardins, annexes,...).</p> <p>- Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édiflée en totalité. Il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i> Limiter les différences de volumétries entre les bâtiments principaux et les annexes secondaires.</i> ➤ <i> Conserver une hiérarchie architecturale et une perception visuelle assimilable à une rue traditionnelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. - <u>Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:</u> <p>La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i> - <i>Préserver l'identité urbaine des villages : alignement des façades et front bâti continu.</i>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 10 m au faitage - Hauteur absolue des dépendances et annexes isolées : 4 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans les villages anciens.</i> - <i>Préservation du caractère des villages et contribution à une unité d'ensemble.</i>

Articles concernés	Justifications
<p>- Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:</p> <p>Alignement à la hauteur des égouts voisins ou entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, égout de toiture placé soit à l'existant, soit à égale hauteur d'un ou des égouts voisins, soit en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.</p>	<p>- Limiter la hauteur des constructions annexes afin de contenir leur volume sur une même unité foncière.</p> <p>- Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans les villages anciens.</p>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<p>- Eléments bâtis repérés au plan à conserver.</p> <p>TOITURES:</p> <p>- faitage parallèle à la rue.</p> <p>- toiture du volume principal : deux pans sauf un pan pour les garages, annexes accolées, toitures végétalisées et adjonctions réduites à des bâtiments existants et dépendance isolée.</p> <p>- L'aspect de la couverture : couleur de la terre cuite traditionnelle (rouge vieilli) sauf pour l'ardoise naturelle qui pourra présenter sa teinte naturelle.</p> <p>- pente des toitures : entre 30 et 40° sauf dépendances isolées ou non</p> <p>- Le faitage parallèle à la voie.</p> <p>- La pente : entre 20 et 35°.</p> <p>- Les matériaux : aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle.</p> <p>- Les saillies de toiture (type chien-assis...) sont interdites en façade sur rue.</p> <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <p>- Nuancier de référence à respecter pour la coloration des enduits.</p> <p>- La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière.</p> <p>- Les caissons de volets roulants posés en applique à l'extérieur sont interdits.</p> <p>- Fenêtres plus hautes que larges à l'exception des devantures de commerces.</p> <p>CLOTURES :</p> <p>- hauteur maximum : 1.50 m et 0.5m pour le mur bahut.</p>	<p>- Protection du patrimoine bâti.</p> <p>- Veiller à une bonne intégration avec l'existant.</p> <p>- Préservation de l'harmonie générale des toits sur les villages anciens.</p> <p>- Respect des caractéristiques architecturales locales.</p> <p>- Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</p> <p>- Préservation de l'harmonie générale.</p> <p>- Préservation de l'unité architecturale traditionnelle des villages.</p> <p>- Minimiser l'impact des clôtures en limite du domaine public.</p>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
- Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	- Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Essences arbustives à privilégier. - Les allées et aires de stationnement seront prioritairement réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins. - Compatibilité avec le SADGE.

✓ **Zone UB :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> -Les constructions devront s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies, ou dans le cas d'un ensemble de constructions alignées ne respectant pas cette règle à l'alignement d'au moins une des constructions voisines. - Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité. Il sera autorisé de construire d'autres constructions dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue et un alignement du front bâti.</i> - <i>Préserver un alignement relatif des constructions.</i> - <i>Conserver une hiérarchie architecturale et une perception visuelle assimilable à une rue traditionnelle.</i>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 10 m au faitage - Hauteur absolue des dépendances et annexes isolées : 4 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans les villages anciens.</i> - <i>Limiter la hauteur des constructions annexes afin de contenir leur volume sur une même unité foncière.</i>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Éléments bâtis repérés au plan à conserver. <p>TOITURES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente : entre 0 et 40°. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuancier de référence à respecter pour la coloration des enduits. - La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière. - Les caissons de volets roulants posés en applique à l'extérieur sont interdits. <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximum : 1.50 m et 0.5m pour le mur bahut. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine bâti.</i> - <i>Faciliter les nouvelles constructions à haute performance énergétique.</i> - <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i> - <i>Préservation de l'harmonie générale.</i> - <i>Minimiser l'impact des clôtures en limite du domaine public.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. - 2 places de stationnement minimum par logement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Éléments paysagers repérés au plan à conserver. - Essences arbustives à privilégier. - Les allées et aires de stationnement seront prioritairement réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine végétal.</i> - <i>Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins.</i> - <i>Compatibilité avec le SADGE.</i>

2- Les zones à urbaniser

2.1- Définition et localisation

C'est par l'intermédiaire des zones à urbaniser que la commune fixe son développement urbain futur. Elles permettent de planifier l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps (phasage et hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation).

Les zones 1AU sont des zones d'urbanisation future à court terme non équipées ou partiellement équipées, destinées à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Les zones 2AU sont également des zones d'urbanisation future non équipées, mais destinées au développement de l'urbanisation à plus long terme. Les zones 1AU doivent d'abord recevoir un aménagement puis seulement les zones 2AU pourront être aménagées (nécessité de modification du PLU). L'urbanisation des zones 2AU reste donc une prévision à long terme qui permet à la commune d'envisager l'avenir du développement urbain à l'horizon 2025. Comme vu précédemment, le déclassement progressif des zones 2AU sera soumis à une modification du document d'urbanisme.

La commune de Trois Domaines souhaite réellement voir une arrivée progressive de la population afin de pouvoir intégrer favorablement ces nouvelles zones et les nouveaux habitants. Elle souhaite être en mesure de les accueillir en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants.

Par ailleurs, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation. C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées de façon à recentrer la trame urbaine, créer des liaisons (viaires et douces) et permettre des bouclages au sein du bourg.

De plus, afin de pérenniser et développer l'attractivité et l'activité économique liées à la gare TGV, la commune a souhaité prévoir des zones potentielles d'accueil pour l'installation de nouvelles activités.

1AU	
Localisation	<p>Mondrecourt : une zone : le long du chemin rural de Saint-André-en-Barrois face à l'urbanisation existante.</p> <p>Issoncourt : trois zones : l'une à l'arrière des constructions situées le long du chemin de Beaumont, les deux autres sont situées de manière perpendiculaire à la rue de Brunet.</p> <p>Rignaucourt : Deux zones : le long de la rue de l'Eglise face à l'urbanisation existante et dans le prolongement de l'urbanisation dans la rue Basse.</p>
Surface	2.9 ha

1AUX	
Localisation	<p>Secteurs d'extension à vocation d'activités future à court terme</p> <p>Sous la gare Meuse TGV, lieu-dit « La Blanche voie ».</p>
Surface	7.9 ha

2AU	
Localisation	<p>Issoncourt : Une zone située à l'arrière de l'urbanisation existante entre la RD n°117 et le chemin de Beaumont</p>
Surface	0.9 ha

2AUX	
Localisation	Secteurs d'extension à vocation artisanale future à long terme Sous la gare Meuse TGV, lieux dits « la Haute Couronne » et « Les Chanées »
Surface	58.5 ha

Total surfaces	70.2 ha
----------------	----------------

2.2- Objectifs P.L.U.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune souhaite maintenir une dynamique démographique en accueillant de nouveaux habitants en accord avec les besoins identifiés, l'évolution de la population et l'attractivité présumée du pôle gare TGV. Elle souhaite être en mesure de les accueillir en fonction des équipements présents, afin de favoriser l'intégration urbaine des nouvelles constructions et l'intégration sociale des nouveaux habitants. Aussi, elle souhaite une arrivée progressive et raisonnable de la population.

Tout d'abord, afin de permettre la création d'un pôle d'activités portée par le Conseil Général de la Meuse, la commune a souhaité prévoir des zones potentielles d'accueil pour l'installation de nouvelles activités en lien avec la gare TGV.

Ces zones représentent, au total, une surface de **66.4 ha** :

- **7.9 ha pour 1AUX**
- **58.5 ha pour 2AUX**

Les objectifs démographiques fixés au PADD tendent vers une évolution démographique positive, progressive de l'ordre de **+ 10 foyers dans 10/15 ans, soit 26 habitants au total** (INSEE 2006 : 2.6 personnes/ménages), sachant que la commune compte environ 123 habitants aujourd'hui.

Dans son projet urbanistique, la commune souhaite aussi prendre en compte dans son évolution les mutations sociétales ayant des répercussions sur le logement comme le desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation, foyers monoparentaux,...) induisant d'anticiper une capacité de mise à disposition de logements supérieur à l'accueil de nouveaux habitants stricto-sensu.

Bénéficiant déjà d'un potentiel constructible existant basé sur les dents creuses, la commune a souhaité mettre en place, par le biais du zonage du PLU, de nouvelles zones de développement futur ciblées stratégiquement sur le territoire communal.

Comme la commune possède quelques dents creuses, c'est-à-dire d'espaces disponibles, libres de toute construction, elle souhaite en priorité mettre à profit les terrains pas encore construits dans les secteurs urbanisés mais déjà desservis par les réseaux existants et accessibles par une voie carrossable (parcelles viabilisées en attente de construction). Dans une optique de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, il est donc judicieux de cibler ces espaces vacants et de veiller à leur comblement avant toute urbanisation extra-muros. Il paraît nécessaire de verrouiller les limites de l'urbanisation actuelle et de contrôler l'urbanisation future de manière à ne pas occasionner une extension urbaine linéaire.

Néanmoins, un certain nombre de dents creuses seront difficilement mobilisables du fait de la présence d'exploitations agricoles à proximité de la trame bâtie : afin de limiter les nuisances inhérentes aux activités agricoles, la réglementation impose une distance minimale de 10 mètres à respecter entre les bâtiments d'élevage des établissements ICPE, annexes comprises, et les habitations des tiers. Dans ces conditions, un permis de construire ne pourra être accordé qu'après obtention d'une dérogation aux règles de distance conformément aux dispositions de l'article L.11-3 du code rural et de la pêche maritime.

HABITAT/CADRE DE VIE

- Encourager une augmentation de la population communale de l'ordre de 10 foyers sur une période de 10 à 15 ans.
- Conserver une densité équivalente à celle d'aujourd'hui dans le centre ancien, et permettre une densité plus faible dans les extensions récentes au vu de la typologie du bâti.
- Mettre en valeur le réseau viaire existant lors de la création de nouvelles zones d'urbanisation et permettre la création de bouclages viaires dans ces zones.
- Positionner les futures zones d'urbanisation à vocation d'habitat en continuité de la trame urbaine.

Les besoins en matière de développement urbain peuvent être quantifiés comme suit :

- ✓ **Rappel de la population recensée en 2009** : 123 habitants
- ✓ **Augmentation ambitionnée dans le PADD** : 10 foyers soit (à raison de 2.3 personnes/ménages) : + 23 habitants dans 15-20 ans

L'objectif pour la commune est d'atteindre 150 habitants en 2030.

Préalablement à l'identification de zones de développement urbain, la commune a identifié le potentiel disponible intramuros soit par le biais des dents creuses soit par le biais des logements vacants.

Potentiel constructible	
Dents creuses mobilisables (non concernées par un recul agricole)	9
Logements vacants (INSEE 2009)	4
Total recensé	13
Total logements	
[pondération rétention foncière de 60 %]	7
Nombre d'habitants supplémentaires [application coeff. desserrement des ménages : 0.27]	16

Ces potentiels identifiés ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs d'évolution de population fixés dans le PADD (Accueil de 23 habitants d'ici 15-20 ans). En comptabilisant les potentiels maximum, la trame urbaine actuelle (UA et UB) permet d'accueillir uniquement **16 nouveaux habitants** (à raison de 2,3 personnes/ménages : coefficient de desserrement des ménages appliqués). **Le potentiel existant ne suffit pas à répondre aux objectifs démographiques de la commune.**

C'est pourquoi, la commune a souhaité ouvrir deux zones à l'urbanisation.

Ces zones représentent, au total, une surface de **3.8 ha** :

- **2.9 ha pour 1AU**
- **0.9 ha pour 2AU**

En parallèle, afin de permettre le projet de développement économique du département sur ces terrains, une réserve foncière destinée à l'accueil d'activités à vocation économique, culturelle ou de loisirs a été créée en lien avec la proximité de la gare TGV.

Ces zones représentent, au total, une surface de **66.4 ha** :

- **7.9 ha pour 1AUX**
- **58.5 ha pour 2AUX**

Dans ce sens, la commune souhaite un développement cohérent de l'urbanisation avec le pôle d'activités en projet et éviter l'étalement urbain le long des voies de communication majeures. C'est pourquoi les zones de développement futur ont été implantées dans la continuité de l'existant et le plus possible sans développer de profondeur de façon à ne pas provoquer un étalement urbain le

long d'axe viaire. En tant qu'outil de planification, le zonage permet de le faire grâce aux zones AU (à urbaniser).

Zones 1AU (2.9 ha) et 2 AU (0.9 ha)

Les zones 1AU permettent de développer les villages en assurant une densification urbaine autour de des trames bâties existantes et d'atteindre les objectifs de population envisagés dans le PADD : ceci assura le renouvellement des générations et redynamisera la population et permettra de répondre aux besoins induits par le pôle gare TGV.

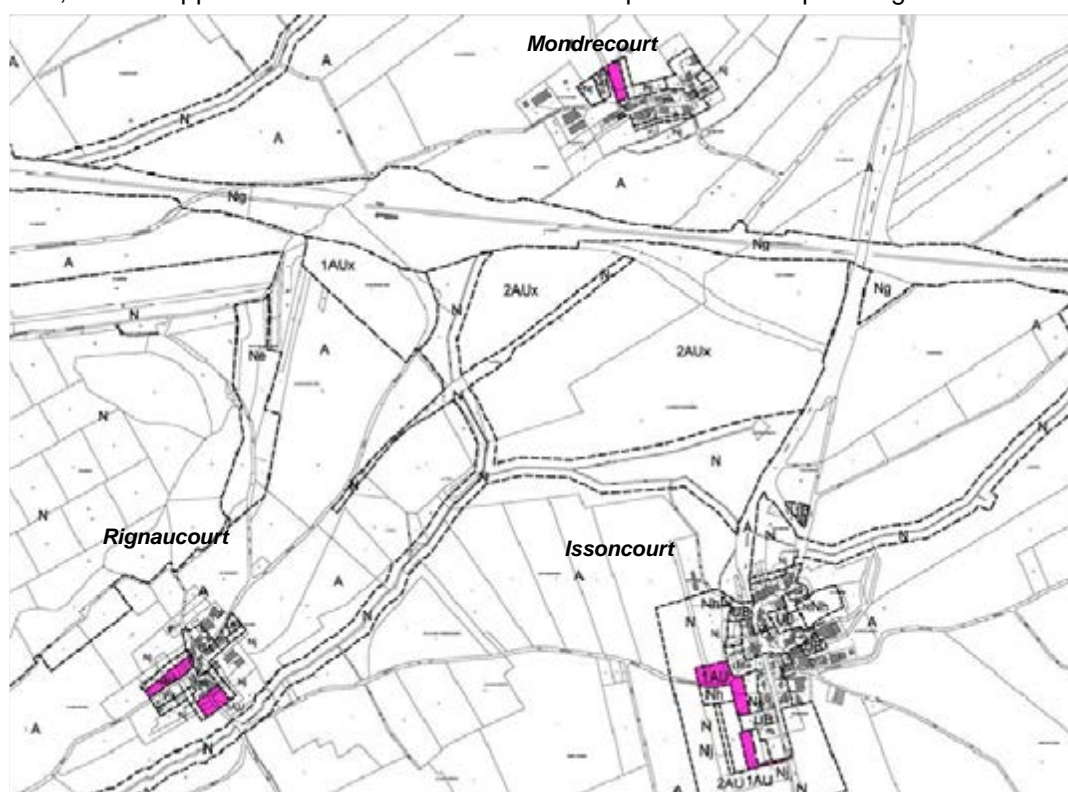
La forme de ces zones est prévue de façon à privilégier un parcellaire classique. Celles-ci sont dimensionnées et positionnées en cohérence avec les mesures du PADD, à savoir de manière à limiter l'étalement urbain et donc à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, à maintenir la fonctionnalité de chaque village et à optimiser les coûts puisque les voiries et les réseaux sont présents en périphérie.

Les zones 1AU prévues dans le PLU, sont implantées de manière à densifier autour des trames urbaines existantes et de revenir vers des formes urbaines concentriques. Ces zones permettent d'accueillir de l'habitat, des commerces et du petit artisanat non nuisant, afin de développer la multifonctionnalité en cohérence avec le PADD. La logique est donc la même que pour la zone UB.

Du point de vue de la composition urbaine, les règles concernant les conditions d'occupation du sol seront, elles aussi, identiques à celles de la zone UB : façade, volumétrie, implantation,...Elles permettent de préserver la cohérence architecturale à l'échelle de la commune. Elles sont garanties de l'intégration paysagère des nouvelles constructions tout en permettant les constructions basse consommation, à énergie passive voir à énergie positive en cohérence avec le Grenelle de l'Environnement.

En synthèse, on peut retenir que le principe est de mettre en œuvre une urbanisation cohérente qui s'inscrit dans la continuité des villages existant tout laissant aux futurs constructeurs des possibilités d'innovation.

La commune a souhaité répartir les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) sur différents secteurs du ban dans le souci de renforcer la trame urbaine dans ses limites existantes. Ces zones d'urbanisation sont d'autant plus cohérentes que les réseaux et la desserte viaire sont proches voir existant. Ainsi, le développement futur de la commune sera réparti dans chaque village.



Zones 1AU « Rignaucourt » (1 ha)



Réseau d'eau potable- Rignaucourt

Deux zones sont prévues à l'ouverture à l'urbanisation à court terme :

➤ **Rue de l'Eglise (0.52 ha).**

Même si l'urbanisation de cette zone entrainera une consommation de terres agricoles (vocation actuelle de la zone), celle-ci est cohérente puisqu'elle répond à l'urbanisation existante (UB) rue de l'Eglise. En effet, elle permettra de créer un front bâti qui marquera l'entrée du village. Elle permet d'asseoir la limite de la trame bâtie. Par ailleurs, la profondeur de la zone a été maîtrisée (35 m maximum) afin de limiter la consommation d'espace agricole.

La desserte de la zone est assurée par la rue de l'Eglise. Par ailleurs, le réseau d'eau potable est présent dans la rue. La zone dispose d'une orientation Sud intéressante à exploiter afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre.



Entrée Rignaucourt-rue de l'Eglise

Cette zone n'a pas fait l'objet d'une orientation d'aménagement car des outils ont été mis en place afin de gérer l'implantation des nouvelles constructions :

- La profondeur de la zone 1AU a été limitée afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. La profondeur limitée de la future zone d'urbanisation permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'éviter des reculs trop importants d'une construction à l'autre. Cet outil a été privilégié par rapport à une zone d'implantation obligatoire des façades afin de permettre l'orientation Sud du bâti.
- Une zone de jardins (Nj) a été positionnée à l'arrière de la zone afin de retrouver la logique de ceinture verte qui entoure le village. Elle permettra d'assurer une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Le réseau d'eau potable dessert la zone et il est suffisamment dimensionné pour accueillir les nouveaux habitants prévus sur la zone. Aucun travaux n'est à prévoir.

➤ **Rue Basse (0.48 ha).**

Cette zone s'insère dans la continuité de l'existant, le long de la rue Basse en entrée de village.

L'aménagement de la zone nécessitera une extension du réseau d'eau potable.

A l'heure actuelle, la vocation des sols correspond à de la terre agricole (fauche et pâture).



Vue sur Rignaucourt depuis le chemin départemental 177

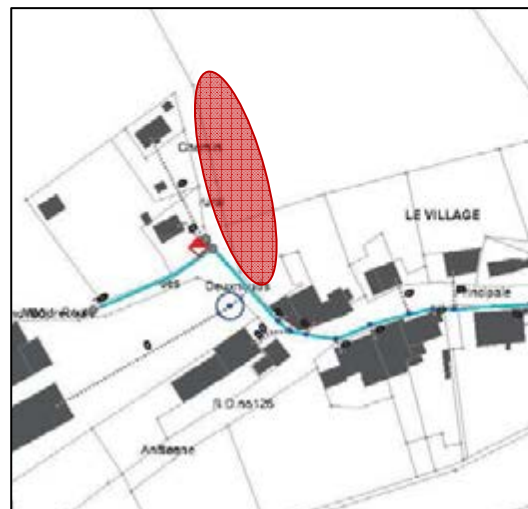
Cette zone n'a pas fait l'objet d'une orientation d'aménagement car des outils ont été mis en place afin de gérer l'implantation des nouvelles constructions :

- La profondeur de la zone 1AU a été limitée afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. La profondeur limitée de la future zone d'urbanisation permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'éviter des reculs trop importants d'une construction à l'autre. Cet outil a été privilégié par rapport à une zone d'implantation obligatoire des façades afin de permettre l'orientation Sud du bâti. Par ailleurs, la partie Est de la zone 1AU, le long de la rue Basse, n'a pas fait l'objet d'une ZIOF car elle est grevée par le réseau d'eau potable. Aussi l'implantation des constructions devra tenir compte de ce réseau. Pour ce cas la profondeur de la zone a également été limitée afin d'éviter que les futures constructions ne s'implantent avec un trop grand recul par rapport à la rue et afin de limiter la consommation d'espace agricole.
- Une zone de jardins (Nj) a été positionnée à l'arrière de la zone afin de retrouver la logique de ceinture verte qui entoure le village. Elle permettra d'assurer une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Le réseau d'eau potable est présent sur la zone. Une traversée de route sera nécessaire pour alimenter la partie ouest de la rue basse. Le réseau est suffisamment dimensionné pour recevoir les nouvelles habitations.

La zone AU située à l'est de la rue basse est traversée par le réseau d'eau potable. Les constructions devront tenir compte de la présence du réseau.

Zone 1AU « Mondrecourt » (0.42 ha)



Réseau d'eau potable- Mondrecourt

Même si l'urbanisation de cette zone entrainera une consommation de terres agricoles (vocation actuelle de la zone), celle-ci est cohérente puisqu'elle répond à l'urbanisation existante (UB) chemin rural de Saint-André-en-Barrois à Mondrecourt. En effet, elle permettra d'assoir la limite de la trame bâtie.

Par ailleurs, la profondeur de la zone a été maîtrisée (40 m) afin de limiter la consommation d'espace agricole.

La desserte de la zone est assurée par chemin rural de Saint-André-en-Barrois à Mondrecourt via la route des Deuxnouds. Mais l'urbanisation de cette zone nécessitera une extension du réseau d'eau potable.



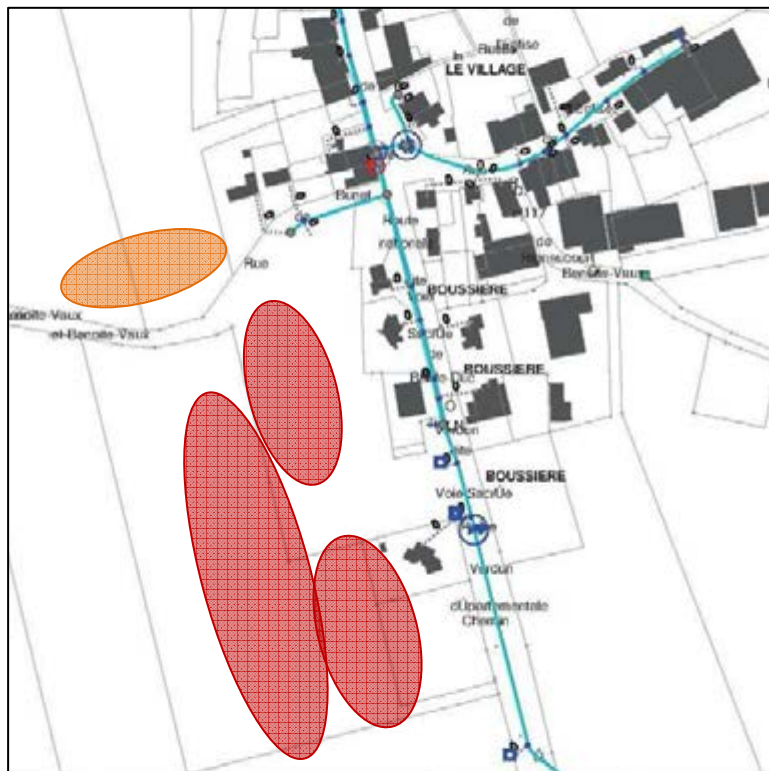
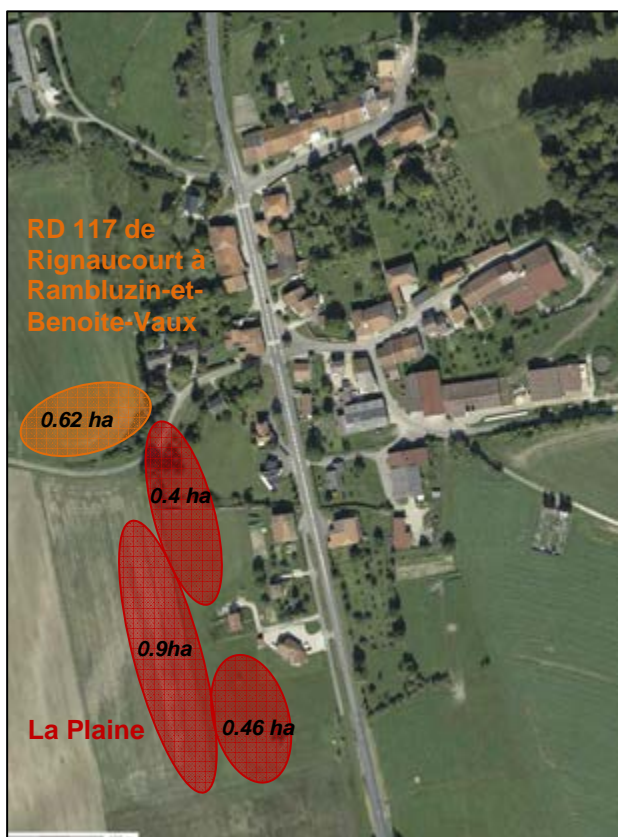
Entrée du village de Mondrecourt-vue sur zone 1AU

Cette zone n'a pas fait l'objet d'une orientation d'aménagement car des outils ont été mis en place afin de gérer l'implantation des nouvelles constructions :

- La profondeur de la zone 1AU a été limitée afin de structurer l'implantation des éventuelles futures constructions et de créer un relatif front bâti. La profondeur limitée de la future zone d'urbanisation permettra, en cas de nouvelles constructions, d'homogénéiser et de structurer le front bâti de façon cohérente avec l'existant et d'éviter des reculs trop importants d'une construction à l'autre. Cet outil a été privilégié par rapport à une zone d'implantation obligatoire des façades afin de permettre l'orientation Sud du bâti.
- Une zone de jardins (Nj) a été positionnée à l'arrière de la zone afin de retrouver la logique de ceinture verte qui entoure le village. Elle permettra d'assurer une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Le réseau d'eau potable dessert la partie Sud de la zone. Une extension du réseau pour la partie nord de la zone pourrait être nécessaire.

Zones 1AU (1.48 ha) et 2 AU « Issoncourt » (0.9ha)



Réseau d'eau potable-SMGG - Issoncourt

Le réseau d'eau potable est présent à proximité. L'aménagement de ces zones nécessitera des extensions du réseau pour les alimenter.

Deux zones distinctes mais liées sont prévues à l'ouverture à l'urbanisation :

- **Lieu-dit « La Plaine » (1 AU : 0.86ha ; 2AU : 0.9 ha)**

Cette zone est située au sud-ouest du village d'Issoncourt.
A l'heure actuelle, la vocation des sols correspond à de la terre agricole.



Issoncourt- lieu-dit « La Plaine »-occupation agricole

Mais, même si l'urbanisation de cette zone entrainera une consommation de terres agricole, celle-ci est cohérente puisqu'elle s'intègre à l'arrière de la trame urbaine existante afin de redonner progressivement une forme concentrique au village.

Par ailleurs la zone humide située dans le fond (liée à la topographie) est préservée de toute construction puisqu'elle a été repérée en zone Nh. Aussi le développement futur de la commune ne l'impactera pas.

Une analyse de la situation actuelle et des enjeux ont permis de mettre en place un projet urbain qui s'intègre de manière harmonieuse dans la trame existante. Aussi une **orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) a été définie pour cette zone. Notons que cette orientation d'aménagement est plus vaste que la simple zone 1AU puisque qu'elle concerne également la zone 2AU. Elle permettra de garantir le respect des principes suivants :

- *Mettre en œuvre un parcellaire compact afin de renvoyer une image urbaine dense par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes.*
- *Optimiser la consommation d'espace agricole en favorisant la densification urbaine du secteur*
- *Anticiper l'évolution à long terme du quartier en prévoyant un accès dans l'optique d'un aménagement futur en arrière de la zone.*
- *Prévoir un bouclage viaire sur la zone et éviter les impasses dans les extensions futures.*
- *Créer un espace public afin de composer un lieu de vie.*
- *Prévoir le stationnement en fonction des besoins.*

Rappel du PADD

Habitat et cadre de vie

- *Préserver les zones tampons existantes entre l'espace agricole et l'espace bâti.*
- *Engager une réflexion sur la création de nouveaux espaces publics, afin de créer des lieux de rassemblement et d'échanges.*
- *Encourager la création d'espaces publics au sein des futures zones d'urbanisation.*
- *Mettre en valeur le réseau viaire existant lors de la création de nouvelles zones d'urbanisation et permettre la création de bouclages viaires dans ces zones.*
- *Positionner les futures zones d'urbanisation à vocation d'habitat en continuité de la trame urbaine.*

Rappel du PADD

Environnement

- *Accompagner les futures zones d'urbanisation d'espaces publics et d'espaces verts de qualité.*

Il est à noter que la **maitrise foncière est dans sa majorité communale (parcelle 10)**.

L'OAP prévoit la réalisation d'un bouclage viaire entre le chemin de Beaumont et la RD n°117 de Rignaucourt à Rambluzin-et-Benoite-Vaux. Le bouclage pourra être réalisé en 2 temps :

- dans un premier temps : les deux zones 1 AU ont un accès chacune respectivement un sur la RD n° 117 et l'autre sur le chemin de Beaumont. Aussi des aménagements de types raquettes temporaires pourront être aménagés en attendant un bouclage viaire définitif.
- Dans un deuxième temps : lors de l'aménagement de la zone 2 AU, le bouclage viaire dans sa totalité devra être mené.

Afin d'optimiser le coût de la voirie et des réseaux, la profondeur de la zone et l'OAP ont été étudiées afin de permettre une urbanisation au maximum de part et d'autre de la voirie.

Afin d'optimiser la consommation d'espace agricole, l'aménagement de la zone devra tendre vers une densité de l'ordre de 11 logements /ha en optant pour une typologie d'habitat diversifié (habitat individuel, mitoyen, petit collectif), l'objectif étant de favoriser la mixité sociale. Il s'agit de prévoir une typologie de logements variée et d'assurer ainsi le cycle résidentiel à l'intérieur même de la commune, le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage.

Par rapport à la topographie, l'aménagement de la zone devra permettre de gérer les eaux de ruissellement. La zone humide peut être un milieu récepteur utilisé à cette fin. Il pourrait par ailleurs agrémente un éventuel espace public.

Des zones de jardins ont été positionnées à l'arrière afin de retrouver la logique de ceinture verte qui caractérise la commune. Ces jardins permettent également de créer un espace tampon entre l'espace agricole et le bâti.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone a été phasée dans le temps :

- 1AU : une bande de 8m de large a été classée en zone 1 AU dans la profondeur de la zone UB afin de garantir un accès pour la zone depuis la contre-allée (chemin de Beaumont) sans toutefois le préciser par un emplacement réservé qui peut s'avérer trop contraignant. L'aménagement de la zone 1AU nécessitera des extensions du réseau d'eau potable ainsi que des travaux de voirie.
- 2 AU (0.9 ha) : l'aménagement de la zone dans sa totalité nécessitera des travaux importants de création de voirie et d'extension de réseau, aussi l'arrière de la zone a été classé en 2AU pour une urbanisation à moyen-long terme.

Dans tous les cas, le dimensionnement du réseau d'eau potable devra être anticipé à l'échelle de la zone dans sa globalité.

Ainsi, la commune a souhaité garantir un aménagement cohérent, dans la continuité et dans l'esprit du village existant. D'une façon générale, l'aspect des constructions sera soumis à des règles similaires à la zone UB, afin de maintenir une certaine cohérence architecturale.

➤ **« RD n°117 de Rignaucourt à Rambluzin-et-Benoite-Vaux » (0.62 ha)**

Cette zone est située à l'Ouest d'Issoncourt.
A l'heure actuelle, la vocation des sols correspond à de la terre agricole.
Mais, même si l'urbanisation de cette zone entrainera une consommation de terres agricole, celle-ci est cohérente puisqu'elle permettra de créer une continuité et un front bâti avec la zone 1AU/2AU « La Plaine ».



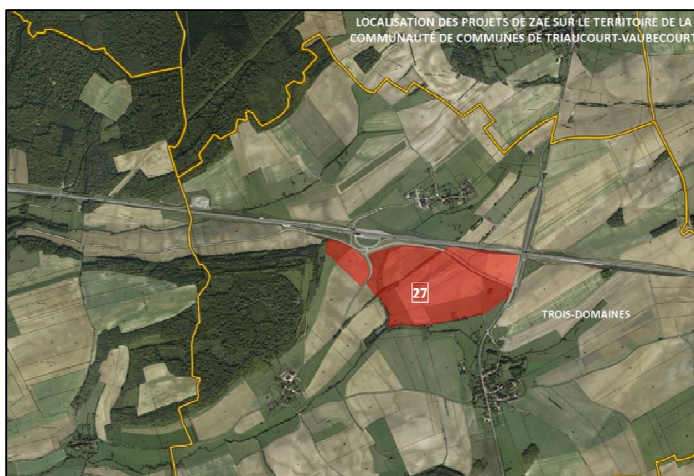
Entrée Ouest-Issoncourt- RD n°117

La commune a souhaité définir une orientation d'aménagement et de programmation pour la zone afin d'en maîtriser l'aménagement. Elle permettra de garantir le respect des principes suivants :

- *Mettre en œuvre un parcellaire compact afin de renvoyer une image urbaine dense par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes.*
- *Optimiser la consommation d'espace agricole en favorisant la densification urbaine du secteur*
- *Anticiper l'évolution à très long terme de la zone en maintenant une amorce viaire pour rejoindre la rue du lavoir et redonner une forme concentrique à la trame urbaine à très long terme.*

Afin d'optimiser le coût de la voirie et des réseaux, la profondeur de la zone et l'OAP ont été étudiées afin de permettre une urbanisation de part et d'autre de la voirie nouvellement créée.

Zones 1AUx (7.9 ha) et 2 AUx (58.5 ha)



Zone de projet de développement de zone d'activités économiques identifiée au SCOT arrêté en janvier 2014



DOO du SCOT Pays Barrois, arrêté en janvier 2014

Il s'agit d'un projet d'intérêt départemental porté par le Conseil Général qui est inscrit dans le SCOT arrêté en janvier 2014 : 37 ha à court-moyen terme et 30 ha à très long sont prévus pour des projets de développement économique de la zone gare TGV Meuse.

Aussi la commune a souhaité inscrire ce projet dans le PLU, ce qui s'est traduit par le zonage suivant :

- **1AUx : 7.9 ha** : lieu-dit « La Blanche voie » : ouverture d'une zone d'activité à court terme (constructible une fois que les réseaux, la voirie et la défense incendie sont assurés). Ce secteur doit permettre d'accueillir assez rapidement des projets.
- **2AUx : 58.5 ha** : lieu-dit « La Haute Couronne » : il s'agit d'un secteur prévu à l'ouverture l'urbanisation à long terme. Il s'agit actuellement d'une réserve foncière.

La maîtrise foncière est départementale.

La vocation du projet, et donc du site, est d'accueillir des activités économiques, culturelles, touristiques, sportives ou de loisirs. Il s'agit d'une zone mixte d'un point de vue des activités mais qui n'a pas vocation à recevoir des habitations hormis des maisons de gardiennage.

Les grands principes d'aménagements du site ont été édictés dans le PADD. Ils visent à favoriser une approche environnementale de l'urbanisme pour l'aménagement de la zone.



Zone TGV- CG55

- *Dédier uniquement la zone pour l'accueil d'activités de nature économique, de service ou de loisir, inscrites dans une démarche de Développement Durable.*
- *La zone et les aménagements qui seront réalisés devront se faire en intégrant une bonne prise en compte de la dimension paysagère, eu égard notamment à la qualité du site et de son environnement mais également à la qualité architecturale voulue pour la gare Meuse TGV.*
- *Il sera porté une attention particulière autour de la volonté de mettre en œuvre des infrastructures exemplaires d'un point de vue énergétique. (Utilisation des énergies renouvelables, implantation « bioclimatique » des bâtiments...).*
- *Une optimisation de la consommation des espaces agricoles sera exigée.*
- *Les déplacements par voie douce seront privilégiés sur la zone et une connexion directe entre la Gare TGV et le village d'Issoncourt sera intégrée au projet d'aménagement de la zone.*
- *L'anticipation de l'accueil du très haut débit sur la zone devra faire partie des conditions sine qua non d'implantation d'activités.*
- *Les éléments remarquables du paysage présent sur le site seront préservés (Ripisylves, ancienne voie ferrée « Varinot »...).*

La volonté de préserver la qualité paysagère et écologique de la commune s'est traduite dans le document par :

- La préservation du chevelu hydrographique traversant la future zone par un zonage N. De ce fait, la ripisylve l'accompagnant est préservée également. La continuité de la trame verte et bleue est assurée.
- Le maintien d'un espace de transition entre le pôle gare et le village de Mondrecourt par un zonage A. Par ailleurs des espaces de transition ont été maintenus entre le pôle gare et chacun des trois villages. Ces espaces (A et N) permettront de préserver la qualité paysagère des abords (vergers, ruisseau et plantations).

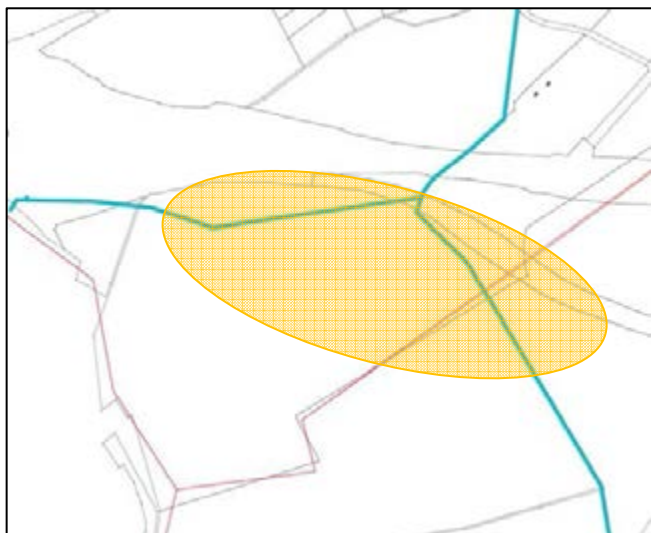
Puisqu'il s'agit d'un projet exemplaire, l'effet « vitrine » du TGV devra être optimisé.

Aussi, afin de pouvoir accueillir des projets innovants, le règlement s'est voulu souple. Pour ce qui reste autorisé, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'implantent en harmonie avec l'environnement immédiat en cohérence avec le PADD :

- L'imperméabilisation du sol est limitée à 70% de la surface de l'unité foncière afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol.
- La hauteur n'est pas réglementée afin de ne pas contraindre des projets avec des besoins techniques spécifiques.
- Néanmoins, l'article 11 permet de refuser tout projet si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. De cette façon, cette règle permet de garantir l'intégration paysagère du projet.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- L'utilisation des essences locales est à privilégier dans tout aménagement paysager afin de s'assurer de la viabilité de l'essence et de sa non-concurrence avec des espèces locales.
- Les allées et aires de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisées à l'aide de matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration directe des eaux de pluie.
- Concernant les nouvelles technologies de l'information et de la communication, l'article 16 du règlement impose que toute nouvelle infrastructure doit disposer d'un accès très haut débit.

Les objectifs du PADD ont été traduits dans une orientation d'aménagement et de programmation qui demande à :

- Réaliser des bouclages viaires
- Prévoir des connexions douces dans l'aménagement et avec le village d'Issoncourt
- Préserver la ressource en eau en gérant les eaux pluviales à la parcelle et en limitant l'imperméabilisation du sol.
- Intégrer les aménagements et le site dans l'environnement naturel et en préservant ses caractéristiques
- Préserver et développer la trame verte
- Mettre en œuvre une démarche de type Approche Environnementale de l'Urbanisme pour la conception d'aménagement de la zone.



Réseau d'eau potable- SMGG- Gare TGV

Le réseau d'eau potable est présent à proximité immédiate de la zone. Avant tout aménagement de la zone une étude particulière sur le réseau d'eau potable serait nécessaire afin d'estimer les besoins des entreprises qui viendront s'installer et définir si le réseau actuel est suffisant.

Par ailleurs, il est important de noter également qu'à proximité de la zone des servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques et relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques sont présentes à proximité de la zone. L'aménagement des zones devra en tenir compte.



Plan des servitudes-DDT

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le syndicat mixte Germain Guerard situé à Beausite. Il n'y a aucune servitude d'utilité publique et aucun captage concernant la ressource en eau potable sur le territoire.

Après consultation du syndicat, celui-ci atteste que le réseau d'adduction en eau potable est suffisamment dimensionné pour alimenter actuellement la commune (villages d'Issoncourt, Mondrecourt et Rignaucourt) ainsi qu'un développement démographique tel que prévu dans le PLU.

La zone d'activités autour de la Gare TGV Meuse est traversée par une conduite d'alimentation en eau potable de diamètre 150mm : conduite qui peut fournir 500m³/jour.

En cas de besoins supplémentaires et, en cas d'accords techniques et financiers, le syndicat mixte Germain Guérard pourrait engager les travaux nécessaires pour assurer une fourniture en eau potable à hauteur de 1000m³/jour.

2.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone 1AU :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Gérer le stationnement à l'échelle de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 10 m au faitage - Hauteur absolue des dépendances et annexes isolées : 4 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Maintenir l'identité architecturale et urbaine dans les villages anciens.</i> - <i>Limiter la hauteur des constructions annexes afin de contenir leur volume sur une même unité foncière.</i>
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au plan à conserver. <p>TOITURES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente : entre 0 et 40°. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuancier de référence à respecter pour la coloration des enduits. - La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière. - Les caissons de volets roulants posés en applique à l'extérieur sont interdits. <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximum : 1.50 m et 0.5m pour le mur bahut. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Protection du patrimoine bâti.</i> - <i>Faciliter les nouvelles constructions à haute performance énergétique.</i> - <i>Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques.</i> - <i>Préservation de l'harmonie générale.</i> - <i>Minimiser l'impact des clôtures en limite du domaine public.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. - 2 places de stationnement minimum par logement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none"> - Essences arbustives à privilégier. - Les allées et aires de stationnement seront prioritairement réalisées à l'aide de matériaux perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins.</i> - <i>Compatibilité avec le SADGE.</i>

✓ **Zone 1AUx :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront s'implanter à au moins 3 mètres de l'alignement des voies. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Gérer le stationnement à l'échelle de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. - Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. - Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i> - <i>Protéger les abords des ruisseaux et limiter la construction à proximité.</i>

Articles concernés	Justifications
part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau. - Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts soumises ou non au régime forestier.	<i>- Tenir compte de la hauteur de peuplement et veiller à ce que les constructions soient suffisamment éloignées du massif boisé.</i>
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	
-L'imperméabilisation du sol est limitée à 70% de la surface de l'unité foncière.	<i>- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
- Stationnement des véhicules assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.	<i>-Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
- Essences arbustives à privilégier. - Les allées et aires de stationnement seront prioritairement réalisées à l'aide de matériaux perméables.	<i>- Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins. - Compatibilité avec le SADGE.</i>
ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
-Toute nouvelle infrastructure devra disposer d'un accès au très haut débit.	<i>-Anticiper l'arrivée de la fibre optique et des nouvelles technologies de l'information et de la communication (attractives pour les entreprises).</i>

✓ **Zone 2AU**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE : - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>ASSAINISSEMENT : - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place.</p> <p>EAUX PLUVIALES : - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle.</p>	<p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i></p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p>- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.</p>	<p>➤ <i>Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue.</i></p>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</p>	<p>- <i>Favoriser la mitoyenneté.</i></p> <p>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i></p>

✓ **Zone 2AUx**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE : - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>ASSAINISSEMENT : - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place.</p> <p>EAUX PLUVIALES : - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle.</p>	<p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Obligations réglementation sanitaire.</i></p> <p>- <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i></p>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.	➤ <i>Maintenir une cohésion d'ensemble dans l'organisation des façades sur rue.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<p>- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.</p>	<p>- <i>Favoriser la mitoyenneté.</i></p> <p>- <i>Préserver une cohérence urbaine d'ensemble.</i></p>
ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
- Toute nouvelle infrastructure devra disposer d'un accès au très haut débit.	- <i>Anticiper l'arrivée de la fibre optique et des nouvelles technologies de l'information et de la communication (attractives pour les entreprises).</i>

3- Les zones agricoles

3.1- Définition et localisation

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et économique du sol.

La zone agricole correspond à 74% du territoire communal. Elle s'étend sur toute la partie « intérieure » du ban communal, les espaces boisés constituent quant à eux des limites de ban.



Un territoire majoritairement agricole

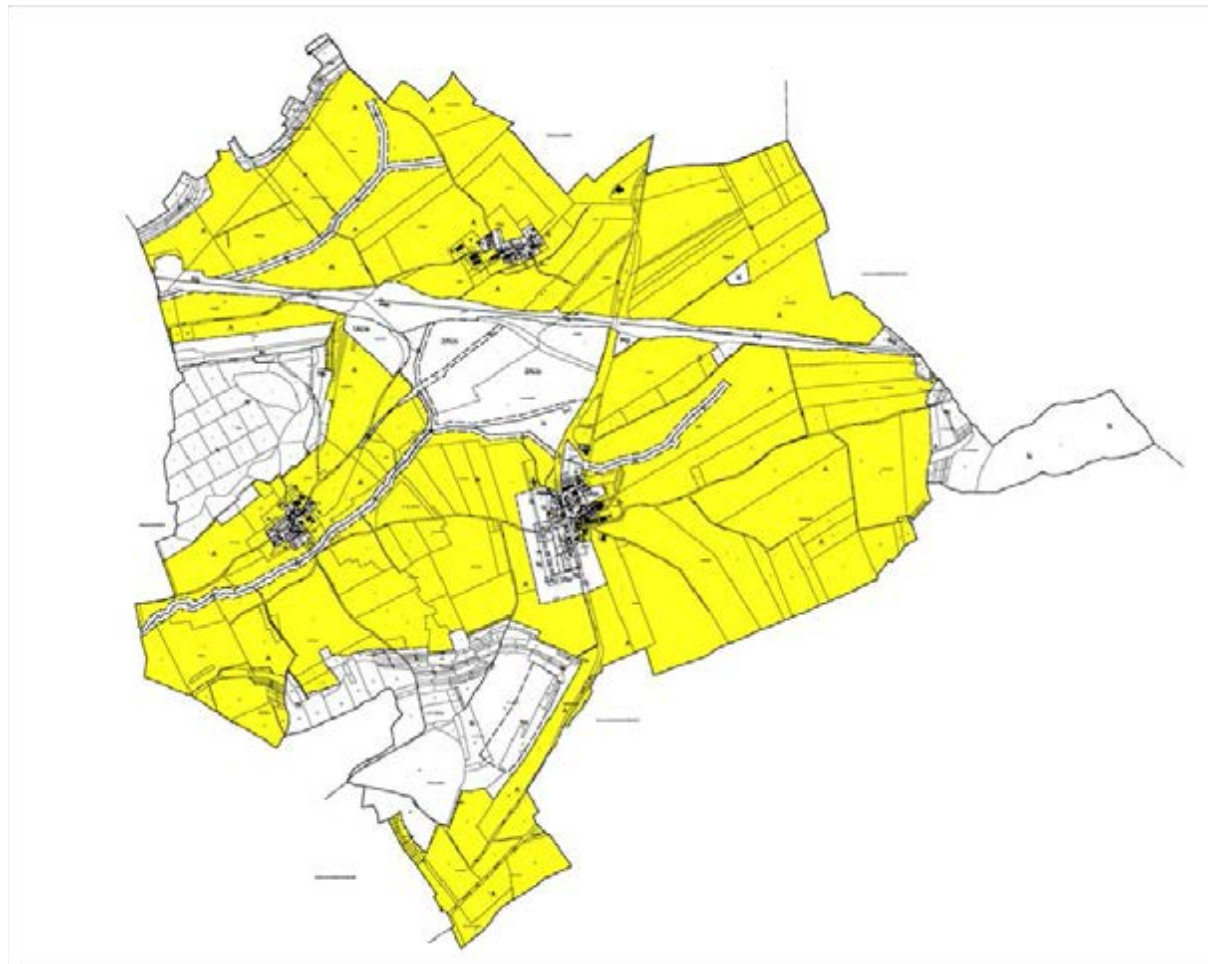
Elle a pour objectif d'attester et de valoriser les espaces aujourd'hui destinés à la culture céréalière, la pâture et la prairie de fauche. La zone agricole concerne donc l'intégralité des zones non urbanisées à vocation agricole, à l'exception des secteurs proches du chevelu hydrographique (préservation de la trame bleue : classement en N), des zones humides (Nh), des jardins et vergers en périphérie de la trame urbaine (classement en Nj), des zones forestières (classées en N). Ce zonage correspond au caractère rural et agricole du territoire communal.

A	
Localisation	Secteurs occupés par les terres agricoles tels que Nord : « Le Chauffour, Les Gailles, La Fourrière » Est : « le puits Aubert, Nampierrechamp » Sud : « Boussière, Rémy terme, Pré Bouchat »
Surface	1176.6 ha

3.2- Objectifs P.L.U.

Les zones agricoles ne font pas l'objet d'un sous-secteur particulier.

Zone A (1176.6 ha)



A l'intérieur de cette zone, les constructions sont interdites sauf celles liées à l'exploitation agricole et les installations nécessaires aux services publics. L'urbanisation y est donc très limitée de façon à protéger les terres cultivées.

Les zones A ont été positionnées de façon stratégique sur le territoire communal, avec une forte préoccupation paysagère et environnementale mais tout en permettant le développement des exploitations existantes et l'implantation de nouvelles exploitations. Règlementairement, les seules constructions autorisées à l'intérieur de la zone A sont celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole (hangar, stabulation, fumière, étable, silo à grain, etc...), les annexes techniques des exploitations agricoles existantes, les abris à animaux, les constructions d'habitation nécessaires à l'activité agricole (gardiennage) et leurs dépendances, les constructions liées au développement d'activités agro-touristiques à condition qu'elles soient situées au maximum à 100 m des bâtiments d'exploitation et les installations nécessaires aux services publics. L'urbanisation y est donc très encadrée de façon à protéger les terres cultivées et les paysages.

La commune a réalisé un zonage agricole qui permette l'implantation de nouvelles exploitations mais aussi l'extension des exploitations existantes et qui reconnaît la valeur agronomique des sols. Il est rappelé qu'à l'occasion de l'élaboration du présent document, une concertation agricole a été mise en œuvre. Elle a permis d'échanger avec les exploitants agricoles dont le siège de l'exploitation est localisé sur le territoire communal, mais également avec les exploitants agricoles qui travaillent sur les terres du ban. Cette réunion de concertation avec les professionnels du monde agricole a permis de recenser les besoins de chaque exploitant et de décider d'un zonage en accord avec la profession agricole.

Par l'intermédiaire de son PLU, la commune maintient l'équilibre entre son développement urbain, sa protection environnementale et l'intérêt agricole.

En cohérence avec le PADD, ce zonage permet de :

Rappel des objectifs du PADD

ACTIVITES

- *Maintenir l'activité agricole en place et anticiper son évolution.*

Dans la zone agricole, des règles d'occupation du sol ont été définies de manière à conditionner les éventuelles nouvelles constructions afin que celles-ci s'intègrent dans le paysage, s'implantent en harmonie avec leur environnement immédiat :

- nécessité d'implanter les constructions en recul de 10 mètres de l'axe des chemins et 21 mètres pour les voies et les routes départementales.
- fixer la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation à 10 mètres à l'égout de toiture, afin qu'elles n'impactent pas trop fortement le paysage et les points de vue.
- fixer la hauteur des garages isolés à 4 mètres et celle des dépendances et abris de jardins liés à l'habitation à 3.5 mètres afin que leur hauteur ne soit pas supérieure à celle de la construction principale, et surtout pour maintenir une unité d'ensemble sur les villages et les zones agricoles du grand paysage. Par ailleurs leur emprise au sol est limitée à 50m² pour les garages et à 20 m² pour les abris de jardins et les dépendances.
- réglementer l'aspect extérieur des constructions à vocation agricole, notamment en ce qui concerne leur intégration paysagère (coloris des enduits,...)

Le classement en zone A s'inscrit dans la continuité d'une politique communale basée sur une ligne directrice visant au mariage entre l'activité agricole, le cadre de vie et la protection du patrimoine bâti et paysager. La commune s'inscrit au cœur des vallons de Deuxnouds et du Bunet aux perspectives visuelles ouvertes. Le paysage se caractérise par une ambiance agricole prononcée qu'il faut préserver dans le cadre du PLU. Au final, la définition des zones agricoles et naturelles du territoire n'est que la transposition directe de l'occupation actuelle du sol.

La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable dû à un environnement agricole et naturel bien conservé qu'il faut préserver. Les espaces agricoles, couvrant la majorité du ban communal, représente un enjeu agricole fort. C'est pourquoi, l'objectif principal de ce classement est de limiter la constructibilité sur ce secteur.

Elle a au final pour objectif principal de pérenniser l'activité agricole de la commune et de préserver le caractère champêtre, rural et agraire des terres, tout en limitant les impacts visuels et les nuisances liées aux installations agricoles. La zone A reconnaît la valeur agronomique des sols.

3.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zone A :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 m de l'axe des voies et des routes départementales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</i> - <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i> - <i>Gérer le stationnement de tous types de véhicules agricoles à l'échelle de la parcelle.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 5 m. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones agricoles.</i>

Articles concernés	Justifications
<ul style="list-style-type: none"> - Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau. - Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts soumises ou non au régime forestier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les abords des ruisseaux et limiter la construction à proximité. - Tenir compte de la hauteur de peuplement et veiller à ce que les constructions soient suffisamment éloignées du massif boisé.
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p style="text-align: center;"><u>Pour les maisons de gardiennage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : 10 m au faîtage - Hauteur absolue des dépendances et annexes isolées : 4 m. <p style="text-align: center;"><u>Pour les bâtiments agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une cohérence sur la totalité du ban. - Minimiser l'impact des constructions dans l'environnement agricole.
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR	
<ul style="list-style-type: none"> - Eléments bâtis repérés au plan à conserver. <p style="text-align: center;"><u>Pour les maisons de gardiennage :</u></p> <p>TOITURES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente : entre 0 et 40°. <p>DESSIN GENERAL DES FAÇADES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuancier de référence à respecter pour la coloration des enduits. - La teinte des dépendances accolées à la façade principale sera identique à celle de cette dernière. - Les caissons de volets roulants posés en applique à l'extérieur sont interdits. <p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximum : 1.50 m et 0.5m pour le mur bahut. <p style="text-align: center;"><u>Pour les bâtiments agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Il est vivement conseillé d'utiliser un bardage bois. -Le ton blanc pur intégral et les matériaux de types brillants sont interdits. 	<ul style="list-style-type: none"> - Protection du patrimoine bâti. - Faciliter les nouvelles constructions à haute performance énergétique. - Conservation du bâti existant dans ses caractéristiques. - Préservation de l'harmonie générale. - Minimiser l'impact des clôtures en limite du domaine public. - Intégrer les constructions dans le paysage.
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement des véhicules ainsi que des systèmes de remorque assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
<ul style="list-style-type: none">- Eléments remarquables du paysage à préserver.- Essences arbustives à privilégier.- Les allées et aires de stationnement seront prioritairement réalisées à l'aide de matériaux perméables.	<ul style="list-style-type: none">- <i>Préserver la trame verte</i>- <i>Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins.</i>- <i>Compatibilité avec le SADGE.</i>

4- Les zones naturelles

4.1- Définition et localisation

La zone N correspond à la protection des espaces naturels en raison des nombreux enjeux environnementaux : qualité du paysage, caractère des éléments naturels (dimension environnementale) et occupation du sol (vergers, jardins, abords de cours d'eau). C'est donc une zone protégée en raison du paysage et/ou de l'environnement, bénéficiant d'une grande sensibilité paysagère.

Plusieurs secteurs ont été définis dans le PLU :

- Nj : secteur de jardins et de vergers.
- Nh : zone humide
- Ng : secteur à vocation ferroviaire.
- Ne : secteur à vocation écologique.

N	
Localisation	Zones d'intérêt écologique et/ou environnemental.
Surface	309.76 ha

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

Nj (jardins/vergers)	
Localisation	Zones de jardins recensés sur le ban.
Surface	4.3 ha

Nh (zone humide)	
Localisation	Zone humide recensée sur le ban. Située en contrebas de la rue de Brunet.
Surface	1.46 ha

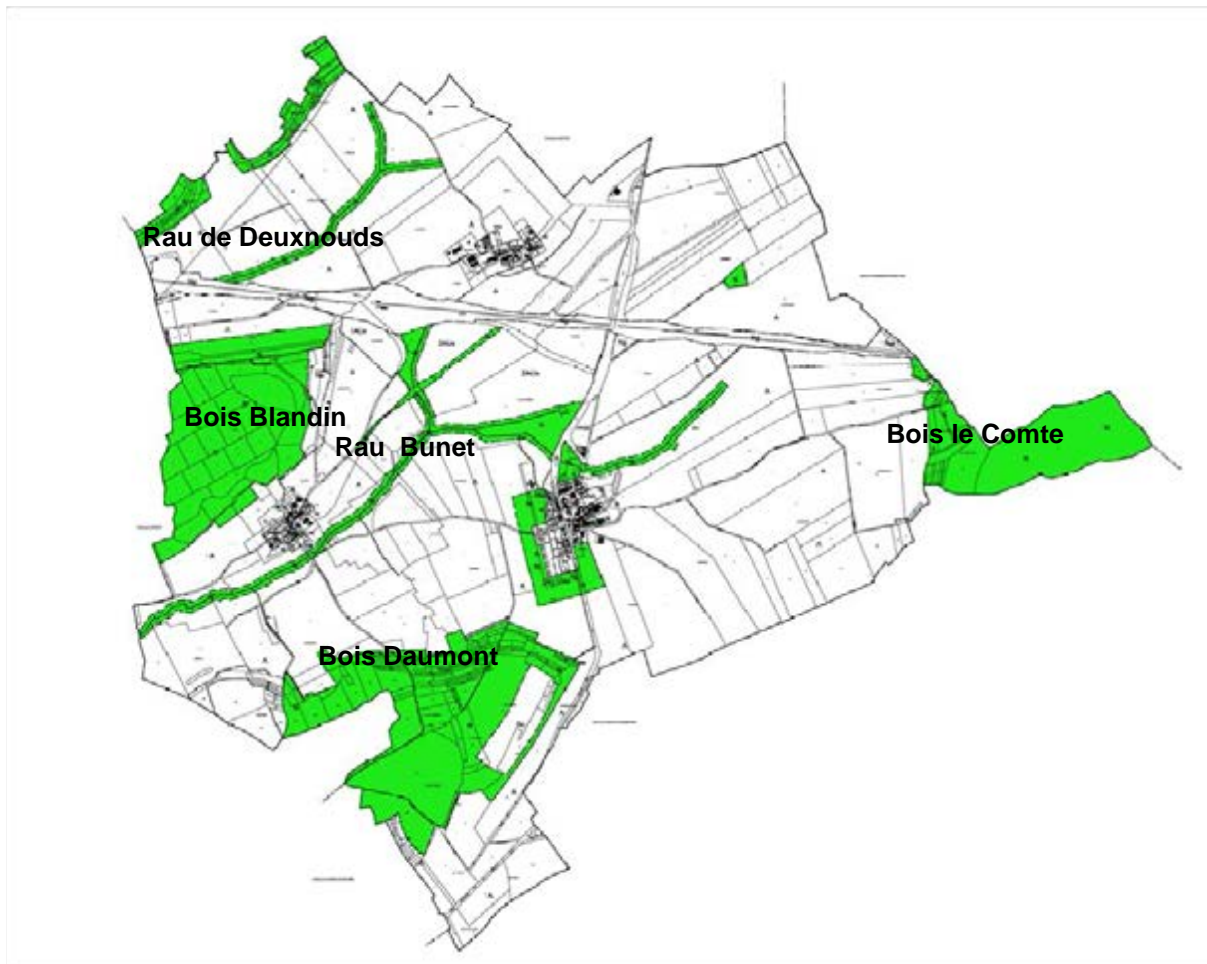
Ne (zone à vocation écologique)	
Localisation	ENS Pelouses de la Haie Awouit à Rignaucourt et Pelouse du Daumont à Issoncourt ZNIEFF de type 1 Pelouses de la Haie Awouit à Rignaucourt et Pelouse du Daumont à Issoncourt
Surface	20.7 ha

Ng (secteur à vocation ferroviaire)	
Localisation	Secteur à vocation ferroviaire Secteur Gare Meuse TGV et emprise LGV.
Surface	54.88 ha

Total surfaces	391.11 ha
----------------	------------------

4.2- Objectifs P.L.U.

La connaissance du territoire communal des Trois Domaines a fait apparaître plusieurs secteurs particuliers à dominante naturelle. En effet, il a été décidé par la commune d'identifier prioritairement toutes les zones naturelles présentant un intérêt écologique, paysager ou environnemental. La commune a ainsi défini divers types de zones naturelles, répondant à des objectifs précis d'occupation du sol et de préservation de l'environnement. Ces différents secteurs ont été définis sur la base de leur nature et de leur destination actuelle.



Zones N (309.76 ha) et Nh (1.46 ha) et Ne (20.7 ha) et Nj (4.3 ha)

Dans la même logique que les justifications de la zone agricole et en complément de celles-ci par effet antagonique, les secteurs non identifiés en zone agricole reçoivent une vocation naturelle. Il s'agit toujours de préserver l'environnement et le paysage de première importance du secteur et **de ne pas bouleverser l'équilibre à l'échelle du ban.**

Par ailleurs cette volonté de protection a été totalement portée par la commune dans son PADD.

Rappel des objectifs du PADD

ENVIRONNEMENT

- *Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager de la commune.*
- *Préserver les éléments structurants du paysage.*

Ce zonage correspond au caractère paysager du territoire communal. D'une manière générale, la zone N correspond à une zone présentant de forts enjeux naturels et paysagers. L'objectif de cette

zone est de préserver les espaces à forte sensibilité paysagère. Ainsi, ce sont essentiellement les **zones d'intérêt écologique et/ou environnemental** qui bénéficient de ce classement et de cette protection optimale.

Cette protection en zone N s'appuie et se justifie par les éléments suivants :

- Les **zones à vocation forestière** : Les bois, qu'ils soient privés, domaniaux ou communaux correspondent à la moitié de l'occupation du sol de la commune (20 %). Plusieurs secteurs de la commune ont fait l'objet de ce classement : bois Dahaie, bois le Comte, bois Blandin et bois Daumont. Les zones naturelles encadrent tous les massifs boisés du finage communal.

Avec le classement en N, les forêts y sont préservées de façon à respecter les objectifs suivants :

- préserver la trame verte du territoire,
- sauvegarder les espaces boisés qui jouent un rôle paysager et écologique important au sein du territoire communal,
- mettre en œuvre une logique de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre et le réchauffement climatique, puisque ces éléments permettent de stocker une partie de ces gaz.

Aussi elles sont préservées de toute construction (sauf celles nécessaires aux services publics).



- **La ceinture verte autour du village** : les classements en zone Nj permettent de préserver un écran de verdure autour du village et de créer un espace tampon entre la trame bâtie et l'espace agricole. Cet écran végétal permet de diminuer l'impact visuel d'une construction qui serait perçue depuis les axes de communication ou depuis les points hauts. La ceinture verte étant la première perception lointaine de la trame urbaine, elle participe donc à son identité et sa protection est importante.



*Les jardins et les vergers à l'arrière des habitations constituent une ceinture verte
Rappel des objectifs du PADD*



ENVIRONNEMENT

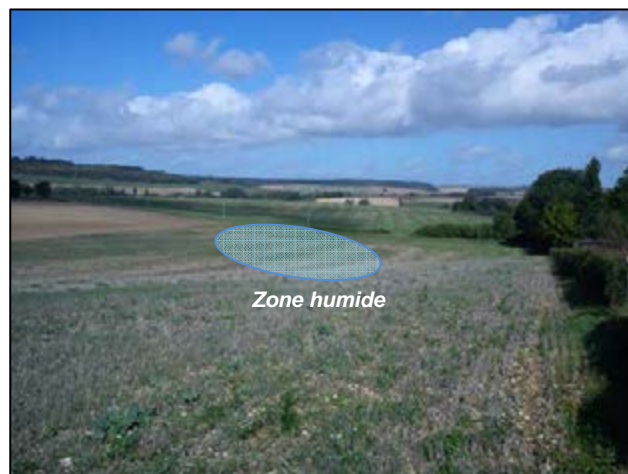
- *Préserver les zones de vergers et de jardins existantes notamment dans les secteurs anciens des villages.*

- **Les espaces naturels à fort intérêt écologiques (Ne)** : deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et les deux Espaces Naturels Sensibles correspondant au même périmètre sont présents sur le ban communal et ont été classés en Ne afin de reconnaître leur intérêt écologique. C'est pourquoi l'objectif principal du classement en Ne est de verrouiller la constructibilité dans ces deux secteurs à enjeux écologiques identifiés. Les différentes espèces floristiques et faunistiques recensées dans les ZNIEFF et ENS n'en seront que mieux préservées.



ZNIEFF et ENS : deux zones préservées

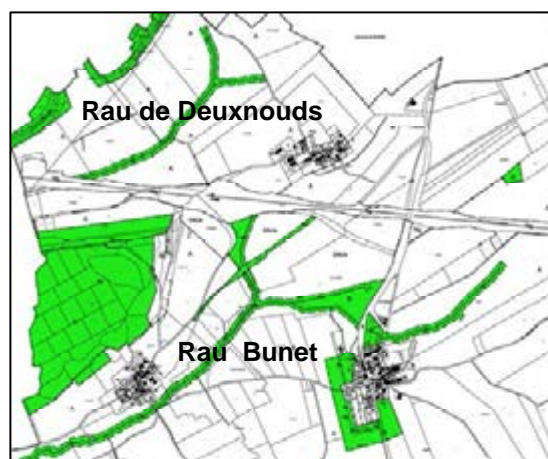
- Trois **zones humides**, considérée comme une zone naturelle à enjeux, principalement liée au ruissellement et à la topographie est protégée. Il s'agit d'un terrain, situé en contrebas de la rue de Brunet, qui est habituellement gorgé d'eau douce de façon temporaire et d'un terrain situé à l'arrière de l'exploitation à Issoncourt. La préservation de ces zones par un classement Nh qui interdit toute construction permet de de mettre le présent document en compatibilité avec le SDAGE.



Zone humide, rue de Brunet



- Les éléments structurant le paysage et constituant la trame verte et bleue : **les ruisseaux et les ripisylves** les accompagnants. La zone N a pour objectif de préserver les berges des ruisseaux et cours d'eau (Deuxnouds et Bunet). Les enjeux sont de préserver la qualité écologique et biologique des cours d'eau et de maintenir les ripisylves, éléments marquant du paysage. C'est pourquoi aucune construction ne sera autorisée dans ce secteur.



Considérées comme des zones naturelles à enjeux, les zones humides liées aux ruisseaux sont ainsi protégées par ailleurs.

De nombreuses ripisylves, présentes en fond de vallons accompagnent les cours d'eau situés. Celles-ci ont un impact paysager indéniable qui permet d'éviter une homogénéisation du paysage. En conséquence, tout le chevelu hydrographique est classé en zone N. Tous ces éléments permettent de mettre le présent document en compatibilité avec le SDAGE.

Par ailleurs une zone inondable serait liée au ruisseau du Bunet. Le classement en zone N ainsi que le recul de 10m à observer de part et d'autre des cours d'eau permettent de prendre en compte le risque potentiel d'inondation.

La volonté de la commune est d'interdire la création de nouvelles habitations dans ces secteurs. Ces dispositions très strictes ont été édictées afin de ne pas entraîner de modification du lit, de ne pas créer d'obstacles à l'écoulement des eaux pluviales et de préserver la faune et la flore liée au milieu humide. En effet, la commune a souhaité préserver la dimension paysagère des vallons en leur laissant leur vocation naturelle sans permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, notamment à cause du caractère humide des fonds de vallées. De réelles « zones tampon » ont ainsi été créées par le biais du zonage N.



Ripisylve : élément structurant du paysage

Aussi afin de préserver l'ensemble de ces éléments, seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées dans les zones N et Nh et Ne.

Dans les zones de jardins (Nj), des abris de jardins sont également autorisés dans la limite de 20 m² et de 3.5 mètres de haut afin de conserver le caractère naturel de la zone.

Par ailleurs afin d'empêcher que tout bâtiment agricole ne vienne s'implanter à proximité des zones pressenties pour une urbanisation à très long terme, une zone naturelle (inconstructible) a été positionné en pourtour des zones AU d'Issoncourt. En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour cette zone prévoit de maintenir des accès sur l'arrière des zones pour une urbanisation future. Le classement en zone N du pourtour du Sud du village permettra la réalisation d'une extension à très long terme déjà anticipé dans le projet actuel du PLU.



Zone Ng (54.88 ha)

La zone Ng correspond à l'emprise de la LGV et du pôle gare TGV. Elle comprend l'ensemble du domaine de la LGV, et notamment, l'emprise de la gare, y compris les parkings.



Emprise de la LGV



Gare Meuse TGV

Déconnectées des zones urbaines, la gare et la ligne ferroviaire ont été identifiées en zone Ng (Naturelle gare). Afin de maintenir l'activité liée au TGV et le développement de la gare, les constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité ferroviaire ou au développement de la gare.

En effet, il est primordial de permettre le développement du pôle gare car le flux annuel de voyageur sur la gare est en augmentation constante. Il est passé de 90 000 voyageurs par an lors de la première année d'exploitation à 113 000 soit 310 voyageurs/jour selon les dernières statistiques de l'INSEE. Les équipements d'accueil pour les voyageurs doivent pouvoir être créés en conséquence.



4.3- Tableau récapitulatif des transpositions réglementaires✓ **Zones N :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 m de l'axe des voies et des routes départementales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</i> - <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 3 m. - Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones agricoles.</i> - <i>Protéger les abords des ruisseaux et limiter la construction à proximité.</i>

Articles concernés	Justifications
- Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts soumises ou non au régime forestier.	- <i>Tenir compte de la hauteur de peuplement et veiller à ce que les constructions soient suffisamment éloignées du massif boisé.</i>
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	
Dans le secteur Nj uniquement : L'emprise au sol abris de jardins : 20 m ² par unité foncière et extensions comprises.	- <i>Préserver le caractère naturel de la zone tout en favorisant l'entretien des jardins et des vergers (dans un souci de préservation de la ceinture verte).</i>
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
Dans le secteur Nj uniquement : La hauteur des abris de jardins isolés ne pourra excéder 3.5 mètres au faitage.	- <i>Minimiser l'impact des constructions dans l'environnement naturel.</i>
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
- Stationnement des véhicules ainsi que des systèmes de remorque assuré en dehors des voies publiques et des chemins sur des emplacements aménagés.	- <i>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
- Eléments remarquables du paysage à préserver. - Essences arbustives à privilégier.	- <i>Préserver la trame verte</i> - <i>Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins.</i>

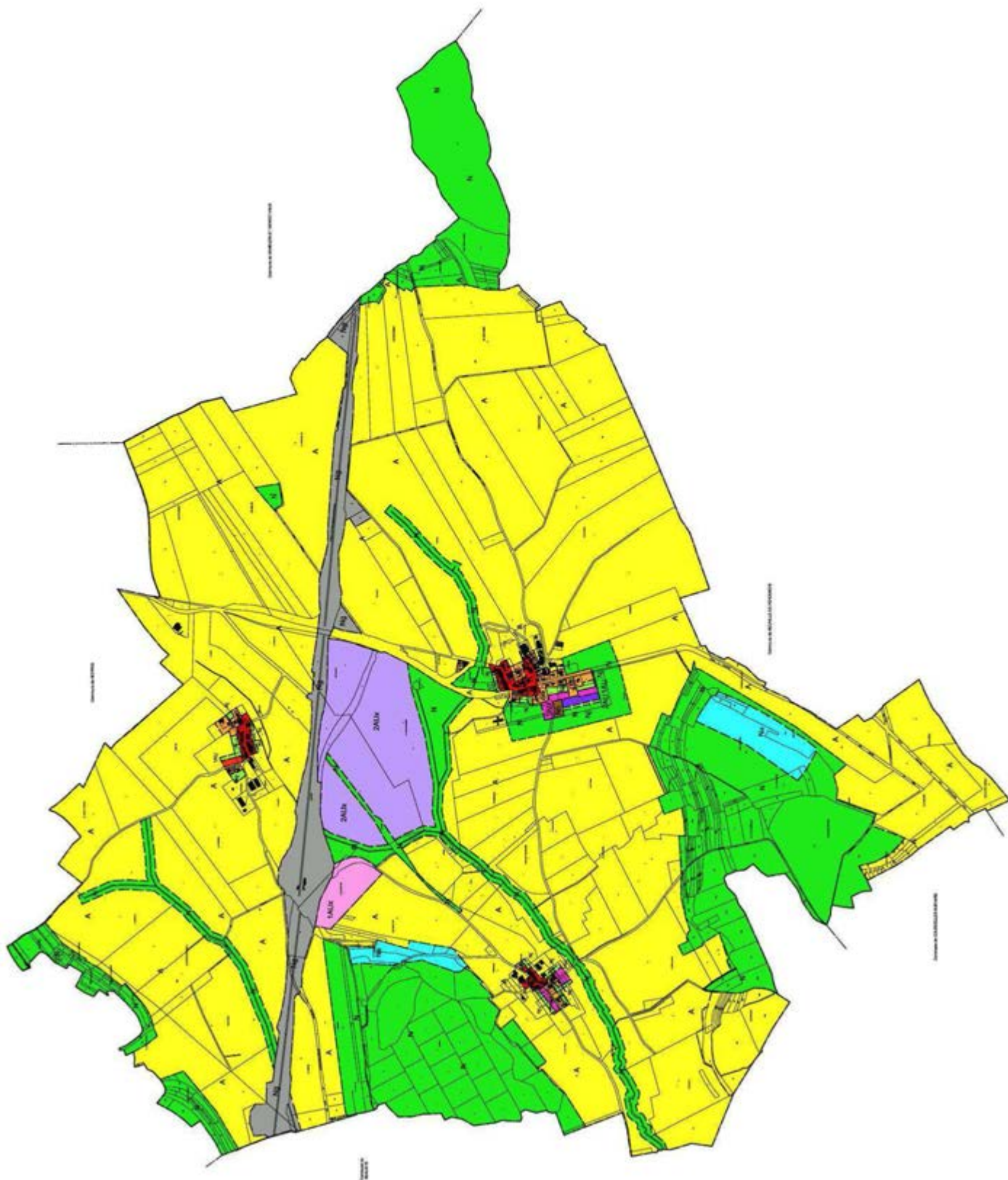
✓ **Zone Ng :**

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>ACCES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'un accès sur voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. - Accès des riverains sur les routes départementales subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rappel de la réglementation du Code de l'Urbanisme.</i>
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>EAU POTABLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p>ASSAINISSEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de réaliser un dispositif d'assainissement autonome. - Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système collectif quand celui-ci sera mis en place. <p>EAUX PLUVIALES :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera privilégiée à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Obligations réglementation sanitaire.</i> - <i>Compatibilité avec le SDAGE.</i>
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 m de l'axe des voies et des routes départementales. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Permettre des travaux et aménagements sur les emprises publiques.</i> - <i>Respect des distances et des reculs imposés par le département.</i>
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à 3 m. - Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau. - Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts soumises ou non au régime forestier. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Préserver une zone tampon autour des constructions dans les zones agricoles.</i> - <i>Protéger les abords des ruisseaux et limiter la construction à proximité.</i> - <i>Tenir compte de la hauteur de peuplement et veiller à ce que les constructions soient suffisamment éloignées du massif boisé.</i>

Articles concernés	Justifications
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT	
- Stationnement des véhicules ainsi que des systèmes de remorque assuré en dehors des voies publiques et des chemins sur des emplacements aménagés.	<i>- Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</i>
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
- Eléments remarquables du paysage à préserver. - Essences arbustives à privilégier.	<i>- Préserver la trame verte - Privilégier les essences locales mieux adaptées au climat et nécessitant moins de soins.</i>

5- Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES	
	SECTEURS	ZONES
UA		6.18
UB		7.6
1AU		2.9
1AUX		7.9
2AU		0.9
2AUX		58.5
A		1176.06
N Nj Nh Ne Ng	309.76 4.3 1.46 20.7 54.88	391.11
TOTAL		1651.15



**Titre 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT
ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

1- L'environnement bâti

1.1- Évaluation des incidences sur l'environnement bâti

Le découpage du secteur bâti en différentes zones garantit une cohésion d'ensemble des trames urbaines actuelles tout en préservant les caractéristiques de chaque secteur de chaque village.

La commune a souhaité différencier les villages des zones naturelles et agricoles par un zonage spécifique et préserver les caractéristiques des constructions anciennes. Ainsi, l'identité architecturale et urbaine de Trois Domaines sera préservée et l'implantation de nouvelles constructions devra scrupuleusement respecter le règlement correspondant.

La commune de Trois Domaines est composée de trois villages : Rignaucourt, Mondrecourt et Issoncourt qui sont tous trois des villages-rue qui disposent chacun d'un centre ancien plus ou moins étoffé. Leur développement est linéaire le long d'une voie. Chacun de ces villages possède ses propres édifices publics.

Les trois villages se positionnent principalement au cœur des paysages vallonnés de grandes cultures. Rignaucourt de part sa position sur un flan de colline est perceptible à plusieurs kilomètres. Les villages d'Issoncourt et de Mondrecourt se fondent mieux dans les paysages environnant. En effet, leur position quelque peu encaissée, et la forte présence boisée dans la trame urbaine et sur son pourtour leur permettent de se « fondre » dans le paysage. Seule la présence de hangars agricoles de tailles importantes en périphérie, et le clocher des Eglises permettent d'identifier la position du village suivant le point d'observation.

Les paysages du ban sont marqués par le passage de différentes infrastructures anthropiques dont les deux plus importantes, rectilignes, forment une croix vers les quatre points cardinaux : La Voie Sacrée (Du Nord au Sud) et la Ligne Grande Vitesse (D'Est en Ouest). L'impact de ces infrastructures sur la paysage reste important notamment celui de la LGV qui à différents endroits surplombe les terrains environnant marquant ainsi une coupure dans le paysage.

A partir d'une analyse urbaine détaillée du bourg, on a pu noter qu'il existait peu de dysfonctionnements urbains au sein de la commune. L'urbanisation progressive des villages, s'est réalisée de façon linéaire dans le prolongement des constructions existantes. Les centres anciens sont facilement identifiables le long des axes viaires.

En conséquence, il est indispensable que l'implantation des zones d'urbanisation future permette un développement en harmonie avec l'existant puisque prévu dans sa continuité.

Aussi, les zones de développement destinées à l'habitat (1AU et 2AU) sont conçues de manière à aboutir à une **organisation spatiale traditionnelle** et permettent de structurer l'urbanisation autour du réseau viaire existant (chemins ou routes). Leur périmètre et leur situation permettront de réaliser un **aménagement d'ensemble, cohérent avec les villages existants**, en évitant l'urbanisation mitée. Les zones d'urbanisation future ont été conçues comme des **extensions de la trame existante** et non comme des rajouts ou des écosystèmes urbains spécifiques disposant de leur propre logique de fonctionnement.

Par ailleurs, le règlement a été élaboré de façon à pérenniser les caractéristiques architecturales et urbanistiques du village et à intégrer de façon harmonieuse toute nouvelle construction.

Notamment, le règlement des zones UA a été conçu de manière préserver les centres anciens et à éviter que des réhabilitations dénaturent les façades traditionnelles. A l'inverse, les extensions récentes étant fortement hétérogènes, le règlement de la zone UB est plus souple et vise juste à garantir l'intégration paysagère du bâti dans l'environnement.






1.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement bâti


Afin d'aboutir à ces objectifs de préservation et de mise en valeur, **des outils supplémentaires d'aménagement** sont mis en place :

- Aux vues des caractéristiques urbaines du village, les règles d'occupation et d'utilisation du sol sont propres à chaque **typologie du bâti**, ce qui en garantit leur préservation et leur intégration dans chaque secteur du village.
- Au-delà de permettre une occupation multifonctionnelle de l'espace induisant, au final, un tissu urbain mixte, ces règles gèrent les conditions d'occupation du sol de façon spécifique. Cela se traduit au niveau de l'aspect extérieur avec le **respect de l'identité architecturale du centre ancien** (avec notamment des règles à respecter quant aux styles de toitures, aux proportions des ouvertures, des couleurs des façades,...), le maintien d'une certaine **hauteur de faitage**. Ces règles permettent de conserver la forme et l'organisation des villages.
- Des zones d'implantations obligatoires des façades (ZIOF) ont été positionnées dans les dents creuses afin de maintenir un alignement relatif des constructions dans une rue. Les Z.I.O.F permettront de créer et prolonger un front bâti le long des voies de desserte afin de conserver l'esprit urbanistique du village par une urbanisation maîtrisée.
- Les alignements remarquables du centre ancien d'Issoncourt ont été identifiés et seront préservés par le règlement.
- Afin de garantir l'intégration du bâti dans le paysage, et notamment des bâtiments d'activités qui peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage du fait de la présence de nombreuses zones d'activités, des règles sur l'aspect extérieur des constructions ont été définies (toiture, façade, clôture,...)
- Quelques **éléments du patrimoine bâti** ont été identifiés. En effet, une maison de maitres a été préservée « dans son jus », tout comme certains petits éléments patrimoniaux (lavoir, fontaine et murets). C'est pourquoi la commune a souhaité protéger les éléments perçus comme les fleurons du patrimoine local. Une protection au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme leur est appliquée.

A ce titre, sont identifiés les éléments du patrimoine bâti suivants (liste exhaustive) :

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	ZONE PLU
I	Eglise		Rignaucourt, rue de l'Eglise	UA
II	Lavoir		Rignaucourt, rue de l'Eglise	UA

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	ZONE PLU
III	Mairie : Proportions et rythme des ouvertures, dessin général de la façade		Mondrecourt, rue principale	UA
IV	Maison de maître : Proportions et rythme des ouvertures, dessin général de la façade		Issoncourt, rue de la voie Sacrée	UA
V	Borne		Issoncourt, rue de la voie Sacrée	
VI			Issoncourt, dans un jardin situé à l'arrière de la rue de la voie Sacrée	UA
VII	Eglise		Issoncourt	UA

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	ZONE PLU
VIII	Muret pierres sèches		Issoncourt, chemin reliant la rue de la voie Sacrée à la rue de l'Eglise	UB

Concernant ces éléments, le règlement du présent PLU prévoit que :

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est autorisé sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

L'objectif est de protéger mais aussi de mettre en valeur le patrimoine local.

Rappel du PADD

HABITAT/CADRE DE VIE

- Conserver l'esprit du village ancien.

2- L'environnement naturel

2.1- Évaluation des incidences sur l'environnement naturel

Le zonage du PLU de Trois Domaines différencie les zones agricoles destinées à l'exploitation du fait de leur richesse agronomique potentielle et les zones naturelles à protéger en raison de la qualité du paysage et écologique des éléments qui le composent.

La commune possède un environnement de qualité fortement lié au cheminement des ruisseaux de Deuxnouds et de Bunet dont le lit et les berges ont été classés en zone N.

Par ailleurs, les ripisylves qui les accompagnent et qui ponctuent et rythment réellement le paysage ont été également classées en zone N. En effet, le contexte topographique de la commune allié à la faible présence de haies et bosquets dans les espaces agricoles impliquent de forts impacts paysagers des constructions et extensions urbaines. Peu d'éléments boisés organisent le paysage. Les espaces boisés sont situés en limite du ban communal.

Le zonage du PLU met donc l'accent sur une préservation importante du patrimoine paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre d'une part dans la répartition des zones avec une zone naturelle et une zone agricole qui recouvre à elles deux 91% de la superficie du territoire.

Hormis pour les zones agricoles qui ont été identifiées et délimitées en concertation avec les exploitants agricoles présents sur le territoire et qui traduit l'occupation actuel du sol, le reste de ban communal est, quant à lui, classée en zone naturelle.

Ce classement en zone Ne permettra de préserver notamment l'intérêt écologique de la pelouse du Daumont ainsi que la pelouse de la haie Awouit à Rignaucourt qui présentent un fort potentiel écologique (ZNIEFF et ENS).

La forêt (zone N) participe également à la richesse faunistique et floristique de la commune. D'autre part, les ripisylves, présentes en fond de vallons accompagnent les cours d'eau situés sur le territoire (zone N). Celles-ci ont également un impact paysager indéniable. Elles permettent d'éviter une homogénéisation du paysage.

Ce sont par conséquent des trames bleues et vertes qui peuvent présenter des habitats intéressants pour des espèces animales ou végétales. Le zonage en N permettra d'éviter des modifications nuisibles au milieu naturel. De même, l'interdiction de toute construction (en dehors des secteurs identifiés qui font l'objet d'un règlement particulièrement adapté : Nj et Ng) permettra de préserver la qualité paysagère du territoire.



Organisation paysagère du ban.

2.1.1. Consommation d'espaces agricoles.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en priorité dans les dents creuses préexistantes puis dans la continuité de la trame urbaine existante et ce, de façon compacte sans développer d'extensions strictement linéaires. Les zones d'ouvertures à l'urbanisation vont entraîner **une consommation de 70.43 ha de terres agricoles.**

Le zonage du PLU met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition des zones avec d'une part une **zone agricole** qui représente à elle seule **71% de la superficie du territoire**, et d'autre part une **zone naturelle** qui occupe **20% du ban communal.**

Au regard de ce zonage et du projet communal envisagé au titre du PLU, on peut noter un impact sur le secteur agricole conduisant à terme à une conversion de certaines terres agricoles en zone ouverte à l'urbanisation. Toutefois, ces espaces sont limitrophes à la trame urbaine et restent cohérents avec l'existant.

Toutefois, ces espaces sont ceux limitrophes à la trame urbaine qui restent cohérents avec l'existant. De même au vu de la superficie de ces zones, l'impact sur l'activité agricole restera limité.

TROIS DOMAINES - Plan Local d' Urbanisme

RIGNAUCOURT

CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DU PLU



Fond: Cadastre

Echelle: 1/2 500°

TROIS DOMAINES - Plan Local d' Urbanisme

MONDRECOURT

CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DU PLU



Consommation des espaces agricoles et naturels

Fond: Cadastre

Echelle: 1/4 000°

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme
ZONE D'ACTIVITES - PROJET TGV
CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DU PLU



Consommation des espaces agricoles et naturels

Fond: Cadastre

Echelle: 1/4 000°

2.1.2. Incidences sur la Natura 2000

Le territoire communal ne bénéficie pas d'un environnement recevant des protections environnementales au titre de la **NATURA 2000**.

Deux pelouses sont identifiées comme **Espaces Naturels Sensibles** et comme **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique** : les pelouses de la Haie Awouit à Rignaucourt et Daumont à Issoncourt. Leur richesse écologique est au type de milieu/habitat ; elle est donc intrinsèque. En effet, ces pelouses calcaires dont l'exposition, la nature de leur sol et par voie de conséquence le microclimat les touchant, permettent à une faune et une flore spécifiques de s'y développer. Le PLU ayant classé ses zones en zone naturelle à vocation écologique Ne inconstructible permet donc de préserver ces deux pelouses.

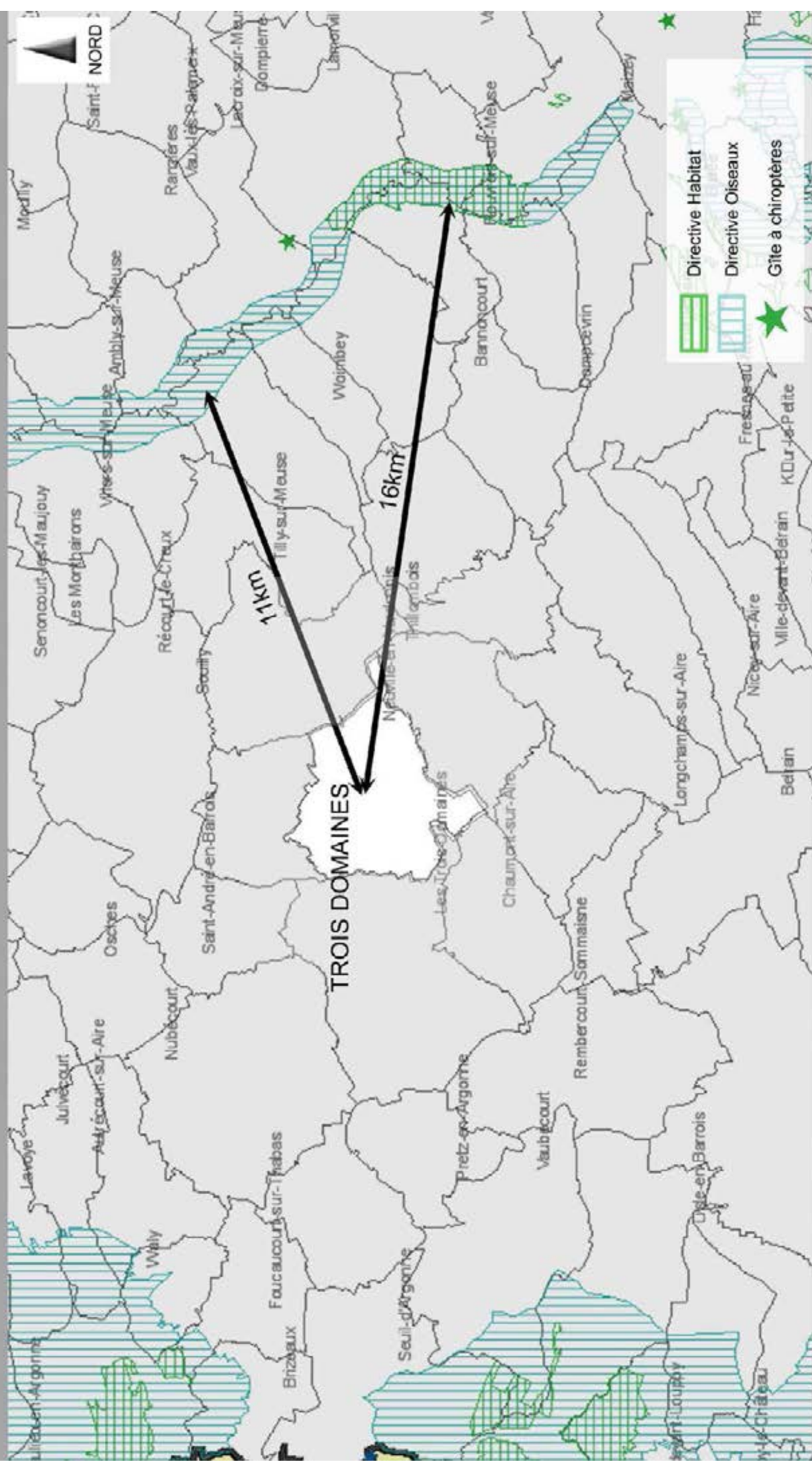
Les deux zones Natura 2000 les plus proches sont :

- **La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Vallée de la Meuse** dont les principaux enjeux pour les oiseaux portent sur le maintien des surfaces en herbes, le maintien des haies et la gestion extensive des prairies. Elle est située à 11km de la commune.
- **La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Etangs d'Argonne** dont la richesse écologique est due à ses milieux humides. Elle est située à 14km de la commune.

Au vu de la distance par rapport à ses deux zones Natura 2000 et du fait que le PLU n'impacte pas les milieux identifiés, **le PLU n'impactera pas des deux zones Natura 2000**.

TROIS DOMAINES - Plan Local d'Urbanisme

NATURA 2000



Source: DREAL Lorraine / Carmen



2.2- Préservation et mise en valeur de l'environnement naturel


Le PLU prévoit de protéger et de mettre en valeur l'environnement de la façon suivante :

- **Délimitation de zones de jardins et de vergers** en pourtour et dans la trame urbaine à l'intérieur desquelles seuls les abris de jardins sont autorisés (avec des conditions de hauteur et d'emprise au sol). L'intérêt paysager et l'homogénéité de ces zones sont ainsi préservés. La préservation de ces éléments assure une transition plus douce entre les espaces naturels et bâtis.
- **Préservation des terres agricoles** par le biais d'un zonage A qui reconnaît la valeur agronomique des terres et permet la pérennisation des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouvelles.
- **Protection des trames vertes et bleues,...** afin de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) de ces éléments naturels. Il s'agit notamment de protéger la zone humide ainsi que les ruisseaux et les cours d'eau (Deuxnouds et Bunet) pour la trame bleue et leur ripisylve pour la trame verte. Et les bois qui structurent le paysage en pourtour du ban communal ont été préservés de toute construction.
- **Protection des ZNIEFF du ban...** afin de préserver ces milieux à fort intérêt écologique : la pelouse du Daumont ainsi que la pelouse de la haie Awouit à Rignaucourt un classement en zone Ne a été appliqué.
- **Mise en place d'une protection d'un arbre urbain** afin de sauvegarder cet élément végétal remarquable appartenant à l'identité de la commune. Cette protection se fait au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Les éléments identifiés sont présents dans les espaces naturels mais aussi à proximité de la trame urbaine.

Ces différentes mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement, du paysage et des terres agricoles sont en relation directe avec les orientations de la commune actées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du présent document.

A ce titre, sont identifiés les éléments du patrimoine végétal suivants (liste exhaustive) :

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	ZONE PLU
1	Arbre isolé : noyer		Issoncourt, chemin reliant la rue de la voie Sacrée à la rue de l'Eglise	UB
2	Alignement d'arbres		Mondrecourt, le long de la D126	A

N°	NATURE	PHOTOS	LOCALISATION	ZONE PLU
3	Haie		Lieu-dit « La Prée »	N

Ainsi le règlement du présent PLU prévoit que :

*Les éléments paysagers repérés au plan devront être conservés.
Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.*

**Titre 4 : EVALUATION SYNTHETIQUE DU PLU PAR
RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

1- Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT du Pays Barrois a été arrêté le 07 janvier 2014. N'étant pas encore approuvé, l'analyse de la compatibilité du PLU de Trois Domaines avec celui-ci n'est pour l'heure pas pertinente ni synthétisable.

2- Compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le PLU de la commune de Trois Domaines, afin d'être entièrement compatible avec le SDAGE Seine Normandie approuvé par le Préfet coordonnateur le 20 novembre 2009, prévoit différentes préconisations pour les futures constructions. Au-delà, les objectifs du SDAGE ont eux-mêmes étaient intégrés aux réflexions du PLU et se retrouvent dans ce document au travers différentes orientations.

Le PLU a ainsi veillé à :

- **préserver les cours d'eau et leurs abords** en interdisant la construction à proximité (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs,...).
- **limiter l'étalement urbain et privilégier la densification du bâti**. Par cette mesure, la commune souhaite limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- **protéger la végétation rivulaire** (ripisylve,...), source de biodiversité et élément primordial dans le maintien des berges.
- **privilégier l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol** par la création de dispositifs appropriés (puisards,...) afin de limiter les perturbations du régime des eaux et l'engorgement des réseaux d'eau pluviale.
- **limiter la pollution des eaux superficielles et souterraines** par l'obligation de création de dispositifs d'assainissement individuels ou groupés qui pourront être raccordés au réseau collectifs et à la station de traitement lorsqu'elle sera réalisée.
- **stopper la disparition des zones humides**, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps en recréer.
- **rendre un espace de liberté aux cours d'eau** pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme.
- **garder des terres non construites** pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.
- **permettre à la faune**, et en particulier aux poissons migrateurs, de se déplacer et **de se reproduire** dans les fleuves.
- **réfléchir à la mise en place de systèmes d'assainissement adaptés**.

Objectifs et dispositions du SDAGE Seine Normandie pris en compte	Mesures et prescriptions du PLU de Trois Domaines
<p>Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques</p>	<p><i>Interdiction de construire en bordure des ruisseaux et cours d'eau : classement en zone N des cours d'eau et de leurs berges.</i></p> <p><i>Limitation des risques de ruissellement et d'inondation par une gestion des eaux de pluies à la parcelle (article 4 du règlement des différentes zones qui privilégie la mise en place de systèmes d'infiltration des eaux de pluies dans le sol).</i></p> <p><i>Limitation dans les différentes zones de l'emprise au sol des constructions pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration directe de l'eau dans le sol.</i></p> <p><i>Autorisation de réaliser des toitures terrasses et des toitures plates végétalisées. Ces toitures, grâce à l'absorption de la terre et des plantes, limitent les rejets des eaux de pluies dans le milieu récepteur.</i></p>
<p>Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</p>	<p><i>Préservation d'un arbre isolé et de la végétation ripisylve au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme afin de préserver ces corridors écologiques et de maintenir leurs différents rôles hydrologiques (rôle tampon, limitation des risques de ruissellement, métabolisation des polluants...). Le classement en Éléments Remarquables du Paysage (ERP) empêche ainsi leur éventuelle destruction.</i></p>
<p>Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses</p>	<p><i>Classement de tout le chevelu hydrographique en zone N donc protégé de toute urbanisation pour limiter la pollution des cours d'eau.</i></p>
<p>Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux</p>	<p><i>Les cours d'eau ainsi que la zone humide présente à proximité de l'urbanisation ont été identifiés respectivement en zone N et Nh, les préservant de toute construction et donc de toute pollution.</i></p>
<p>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</p>	<p><i>Aucun captage d'eau n'est présent sur le ban communal.</i></p>
<p>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</p>	<p><i>Classement de tout le chevelu hydrographique en zone N et classement de la zone humide présente à proximité de l'urbanisation en zone Nh.</i></p>

Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau	<i>Classement de 20 % de la superficie du territoire communal en zone N, Nh et Nj pour respecter l'environnement et favoriser le maintien des trames vertes et bleues.</i>
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	<i>Aucun risque d'inondation n'a été identifié sur la commune. Classement de tous les lits des cours d'eau en zone N. Aucune construction ne sera autorisée.</i>

**Titre 5 : Indicateurs d'évaluation des effets du PLU
après 3 ans d'application**

D'après les décrets d'application du Grenelle 2, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui permettront l'évaluation des effets du PLU après 3 ans.

Les indicateurs choisis ici sont simples et précis afin de permettre une évaluation par la commune de l'avancée du PLU au bout de 3 ans.

Sont définis comme indicateurs :

➤ **Indicateurs de consommation des sols (agricoles et naturels) :**

✓ Source : Corine Land Cover

Superficie des surfaces artificialisée en 2006 : 14 ha

Superficie des surfaces artificialisée en 2015 :

✓ Source : commune

Ouverture des zones prévues à l'ouverture à l'urbanisation : superficie des zones ouvertes :

Quelle densité de construction a été réalisée ? :

Ouverture des zones prévues à l'ouverture à l'urbanisation du pôle gare TGV : Quelles entreprises ont pu être accueillies ?

➤ **Logements et habitants :**

Cet indicateur va permettre d'évaluer si le nombre de nouvelles constructions est corrélé à une augmentation de la population. La construction s'est-elle traduite par une augmentation de la population ?

✓ Sources : INSEE et données communales

Nombre d'habitants en 2009 : 123 habitants

Nombre d'habitants en 2015 :

✓ Source : Données communales : permis de construire (à vocation d'habitat).

Nombre de nouvelles constructions entre 2012 et 2015 :

➤ **Patrimoine architectural et paysager :**

✓ Source : inventaire des éléments remarquables du paysage.

Etat en 2012 : cf titre 3 du présent rapport (1.2 préservation et mise en valeur de l'environnement bâti et 2.2. préservation et mise en valeur de l'environnement naturel).

Etat en 2013 : Les éléments repérés ont-ils bien été conservés ?