

DEPARTEMENT DE LA MEUSE

Projet :

TROIS DOMAINES PLU

Mission :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document :

Orientation d'Aménagement et de Programmation



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

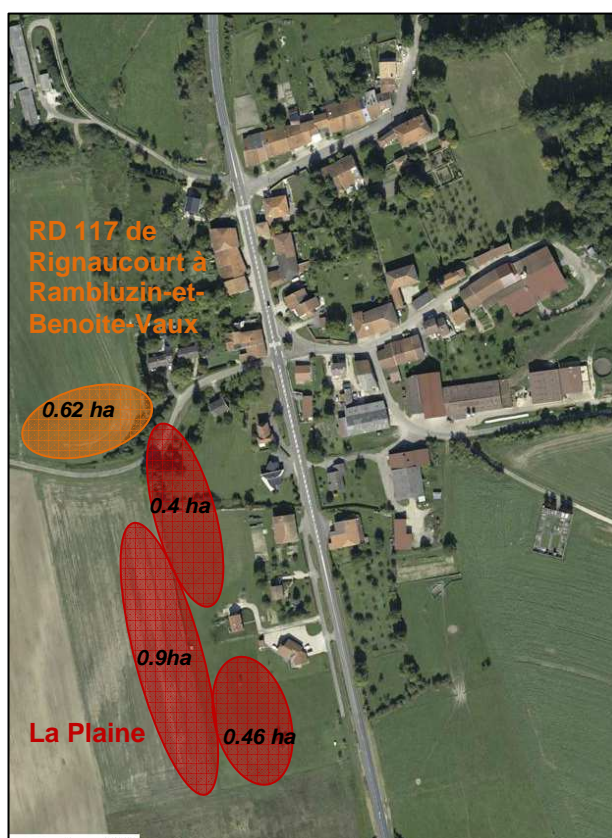
Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

INTRODUCTION

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

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

La commune des Trois Domaines a souhaité mener une réflexion spécifique sur un secteur d'extensions futures à Issoncourt en phasant son ouverture dans le temps.



La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte du secteur, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.

L'OAP permet en substance de quantifier le potentiel urbanisable, de définir les moyens de desserte, d'identifier les atouts des zones, de déterminer le bouclage viaire, de définir le découpage parcellaire et d'anticiper la gestion des contraintes.

Elle permet notamment d'étayer le choix et la hiérarchie des zones AU.

« La Plaine »



PRESENTATION

- ✓ Zones 1AU/2AU
- ✓ Surface globale : **1AU : 0.86 ha ; 2AU : 0.9 ha**
- ✓ Située entre le chemin de Beaumont et la RD n°117

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie.
- ✓ Optimiser la **consommation d'espace agricole** par une densification qualitative de la zone.
- ✓ Permettre la réalisation d'un **projet communal**.
- ✓ **Maintenir un accès sur l'arrière** de la zone en vue d'un développement à très long terme de la commune.
- ✓ **Créer une connexion viaire** entre le chemin de Beaumont et la RD n°117 de Rignaucourt à Rambluzin-et-Benoit-Vaux.

Environnement et paysage

- ✓ **Préserver la zone humide.**
- ✓ **Gérer les eaux de pluie.**

Desserte

- ✓ **Créer une connexion viaire** entre le chemin de Beaumont et la RD n°117 de Rignaucourt à Rambluzin-et-Benoit-Vaux.
- ✓ **Des placettes de retournement temporaires** pourront être créées dans l'attente de l'aménagement de la zone 2AU.

Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** : tendre vers une densité de l'ordre de 11 logements/ha.
- ✓ Prévoir un **espace public** afin de créer de la convivialité en cohérence avec le PADD. Cet espace public peut être l'occasion de mettre en valeur la zone humide ainsi que le/les systèmes de gestion de l'eau mis en place.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la **rétenction** de l'eau de pluie à la parcelle (puits, noue, bassin de rétenction à l'échelle du lotissement,...) ;
- ✓ Gérer le **ruissellement** : par exemple par la mise en place de noue paysagère accompagnant la voirie ; aménager la zone humide pour recueillir les eaux de pluie (faire d'une contrainte un atout),...
- ✓ **Limiter l'imperméabilisation** des sols : privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Intégration paysagère

- ✓ Prévoir un **espace tampon** (jardins, fruitiers, haie,...) entre le bâti et l'espace agricole.
-



PRESENTATION

- ✓ Zone 1AU
- ✓ Surface globale : **1AU : 0.62 ha** ;
- ✓ Située le long de la RD n°117

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie : créer une réponse urbaine à la zone 1AU/2AU « La Plaine ».
- ✓ Optimiser la **consommation d'espace agricole** par une densification qualitative de la zone.
- ✓ **Maintenir une amorce viaire** pour rejoindre la rue du lavoir et redonner une forme concentrique à la trame urbaine à très long terme.

RECOMMANDATIONS

Desserte

- ✓ **Une placette de retournement temporaire** pourra être créée dans l'attente de l'urbanisation du lieu-dit « Les Cronches »

Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** : tendre vers une densité de l'ordre de 11 logements/ha.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la **rétenction** de l'eau de pluie à la parcelle (puits, noue, bassin de rétention à l'échelle du lotissement,...) ;
- ✓ **Limiter l'imperméabilisation** des sols : privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Intégration paysagère

- ✓ Prévoir un **espace tampon** (jardins, fruitiers, haie,...) entre le bâti et l'espace agricole.
- ✓ **Planter les constructions** principales sur l'avant de la parcelle.



PRESENTATION

- ✓ Zones 1AUx et 2AUx
- ✓ Surface globale : **1AUx : 7.9 ha et 2AUx : 58.5 ha;**
- ✓ Située en face de la gare Meuse TGV

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Dédier uniquement la zone pour l'accueil d'activités de nature économique, de service ou de loisirs, inscrites dans une démarche de Développement Durable.
- ✓ Intégrer les aménagements et les constructions à l'environnement et au site.
- ✓ Privilégier les infrastructures à haute performance énergétique (Bepos, BBC,...).
- ✓ Limiter les nuisances (sonores, visuelles,...) pour les villages voisins.

Desserte

- ✓ Un (des) **bouclage(s) viaire(s)** devra(ont) être prévu(s). Aucune voie sans issue ne doit être réalisée.
- ✓ La desserte viaire devra trouver une entrée différente de sa sortie sur les voies existantes.
- ✓ Les **VRD existantes** devront être optimisées.
- ✓ L'ensemble des voiries internes devra prévoir une **emprise suffisante** pour permettre un cheminement aisé pour les modes de déplacement doux pour les personnes à mobilité réduite mais aussi pour les gabarits des véhicules inhérents aux activités.
- ✓ Une **connexion douce** entre le village d'Issoncourt et la Gare TGV devra être prévus dans l'aménagement de ces zones.

Densification

- ✓ L'**optimisation** de la consommation des terres agricoles devra être recherchée.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la **rétenion** de l'eau de pluie à la parcelle (puits, noue, bassin de rétention) et/ou à l'échelle de la future zone d'activité ;
- ✓ **Limiter l'imperméabilisation** des sols : privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Intégration paysagère

- ✓ Prévoir un **espace tampon** entre les futures zones d'activités (notamment au Sud) et l'espace agricole et naturel : prévoir une trame verte sur le pourtour de la zone.
- ✓ Porter une attention particulière à l'**intégration paysagère du bâti** (privilégier le bardage bois, toitures végétalisées,...)

Environnement

- ✓ Prévoir des coulées vertes transversales afin de préserver et de développer la **trame verte** sur la zone.
- ✓ Préserver les **éléments remarquables du paysage** présents sur le site : ripisylves, ancienne voie ferrée Varinot...
- ✓ Favoriser une approche de type **Approche Environnementale de l'Urbanisme** pour l'aménagement de la zone.

Nouvelles technologies de l'information et de la communication

- ✓ Anticiper le développement de la fibre optique
- ✓ Prévoir les infrastructures correspondantes à cette technologie.