

Département de la Meuse

Commune de Nubécourt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 8 septembre 2015
approuvant le Plan Local de
l'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire

Mairie de Nubécourt
15, ruelle Mathieu
55250 Nubécourt
Courriel : mairie.nubecourt@orange.fr



Espaces Territoires Conseil
1, Rue Maurice Rodrigue
08 140 RUBECOURT-ET-LAMECOURT
Courriel : contact@espacesterritoires.fr

Compte tenu de l'accomplissement des formalités et conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, ce document est devenu exécutoire à compter du 7 novembre 2015.

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

PREAMBULE

OBJET

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

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme (issu de la loi du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle II et modifié par la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises – art 12), « dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

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

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

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

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

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

- ▶ Les OAP remplacent les anciennes orientations d'aménagement et sont désormais obligatoires ;
- ▶ Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- ▶ Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ▶ Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ▶ Elles peuvent définir les continuités écologiques ;
- ▶ Elles peuvent prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation destiné à la réalisation de commerces.

PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elle est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Ceci signifie que les opérations engagées dans les secteurs concernés devront être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation. Précisions qu'un document qui s'applique en termes de compatibilité « *ne saurait avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité* » aux plans ou décisions auxquels il est applicable.

SECTEURS RETENUS

Plusieurs secteurs sont concernés et regroupés en trois orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **OAP N°1** : Reconquête du tissu urbain pour l'accueil d'une nouvelle population,
- **OAP N°2** : Promouvoir une urbanisation modérée dans le secteur « Les Grands Champs » à Nubécourt
- **OAP N°3** : Extension de l'urbanisation dans le secteur « Les Crouées » à Bulainville.

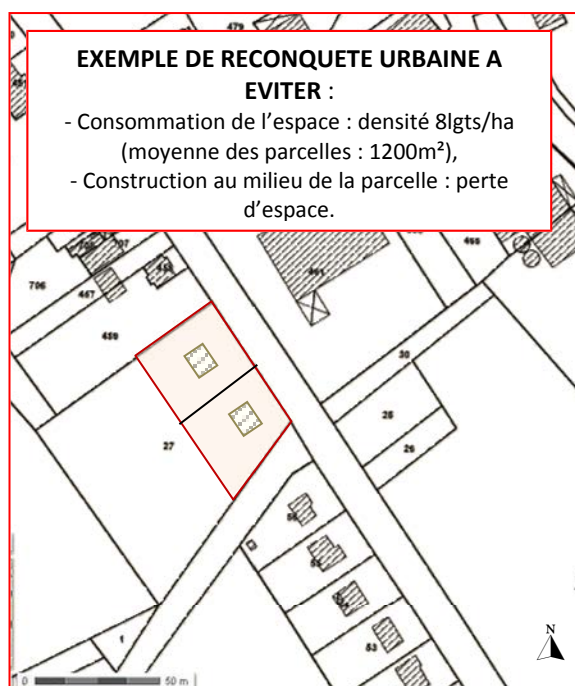
- ⇒ Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans les centres urbains,
- ⇒ Assurer l'homogénéité bâtie en respectant les formes urbaines environnantes : hauteur et volumétrie des constructions, matériaux, densité,
- ⇒ Optimiser une gestion économe de l'espace au cœur du centre permettant de maîtriser le foncier et de garantir l'homogénéité dans les centres villageois,
- ⇒ Trame végétale des jardins : privilégier la plantation d'essences locales,
- ⇒ Promouvoir des aménagements prenant en compte les principes de développement durable : gestion de l'eau de pluie à la parcelle, encourager la construction d'habitation moins énergivore, etc...
- ⇒ Favoriser des cheminements doux et sécurisés au cœur du village pour la desserte des constructions existantes et les nouvelles constructions envisagées.

3 – EXEMPLE D'APPLICATION : BOURG DE NUBÉCOURT

Objectif : mettre en œuvre une politique de reconquête de l'espace urbain en assurant une gestion économe des espaces

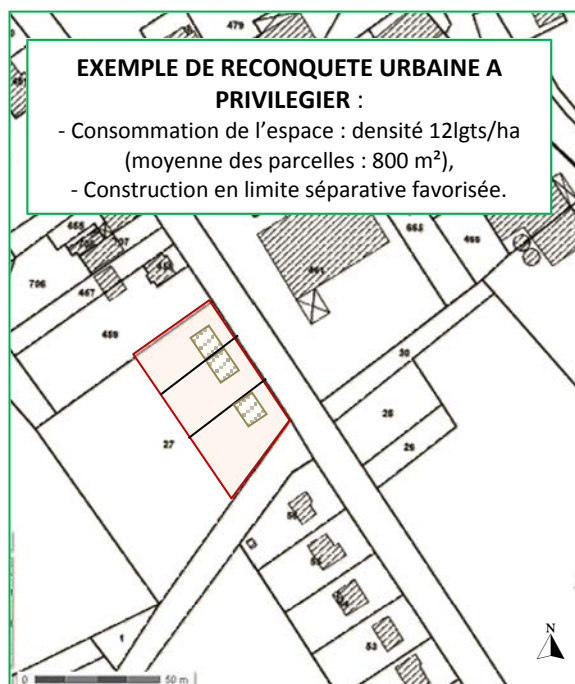


Espaces interstitiels au cœur du bâti (dent creuse) : 0.24 ha



EXEMPLE DE RECONQUETE URBAINE A EVITER :

- Consommation de l'espace : densité 8lgts/ha (moyenne des parcelles : 1200m²),
- Construction au milieu de la parcelle : perte d'espace.



EXEMPLE DE RECONQUETE URBAINE A PRIVILEGIER :

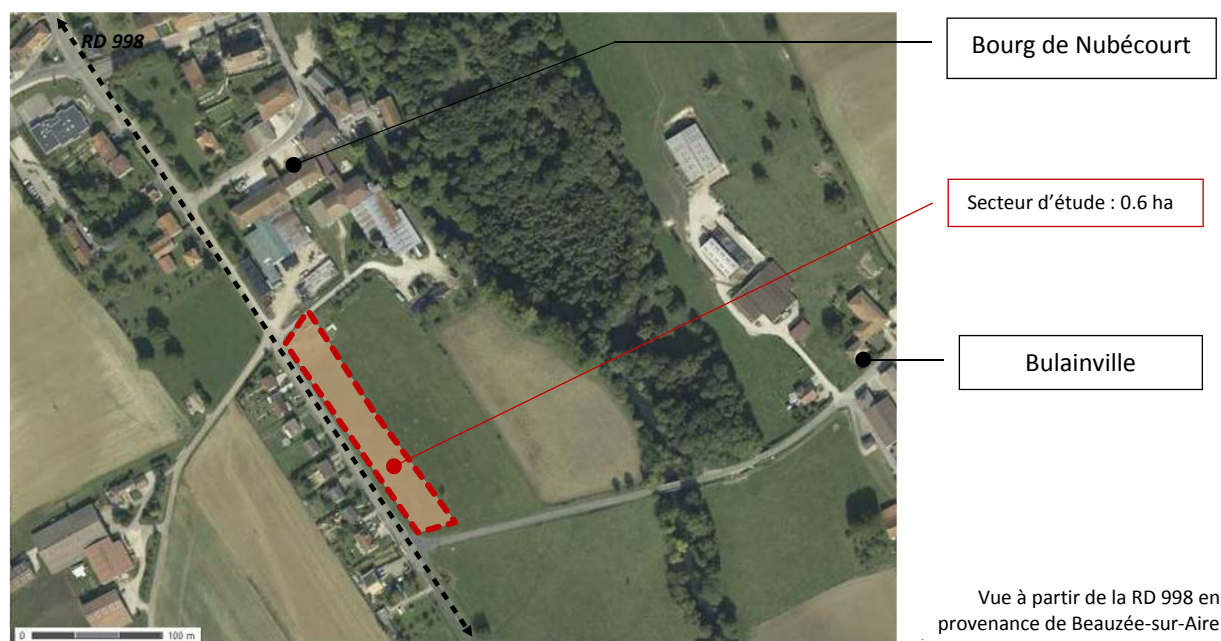
- Consommation de l'espace : densité 12lgts/ha (moyenne des parcelles : 800 m²),
- Construction en limite séparative favorisée.

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 900 m² pour 3 logements (pas suffisamment de largeur pour accueillir 4 logements)	0.27 hectares en zone UB
	5 à 7 habitants supplémentaires (2.15 personnes par ménages d'ici 2030)	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone
<u>Enjeux</u>	Densification de l'espace bâti	Cohérence avec le bâti existant environnant
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg (en prolongement du lotissement existant) Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une zone d'habitat en cohérence avec le bâti existant à proximité Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie	d'une opération unique sur l'ensemble de la zone	sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.
	-	☒
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Par conséquent une division parcellaire devra être réalisée. <u>Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD.</u> Conformément au SCoT du Pays Barrois, la densité moyenne est de 13 logements par hectare (densité brute). La collectivité pour son projet de PLU a décidé de rester dans le cadre du SCoT (hors voirie, usoirs et espaces publics), <u>soit environ des parcelles de 770 m² (surface privative).</u>	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2 : DÉVELOPPER UNE URBANISATION MODÉRÉE DANS LE SECTEUR « LES GRANDS CHAMPS » À NUBÉCOURT

1 – CONTEXTE / SITUATION



Objectifs communaux :

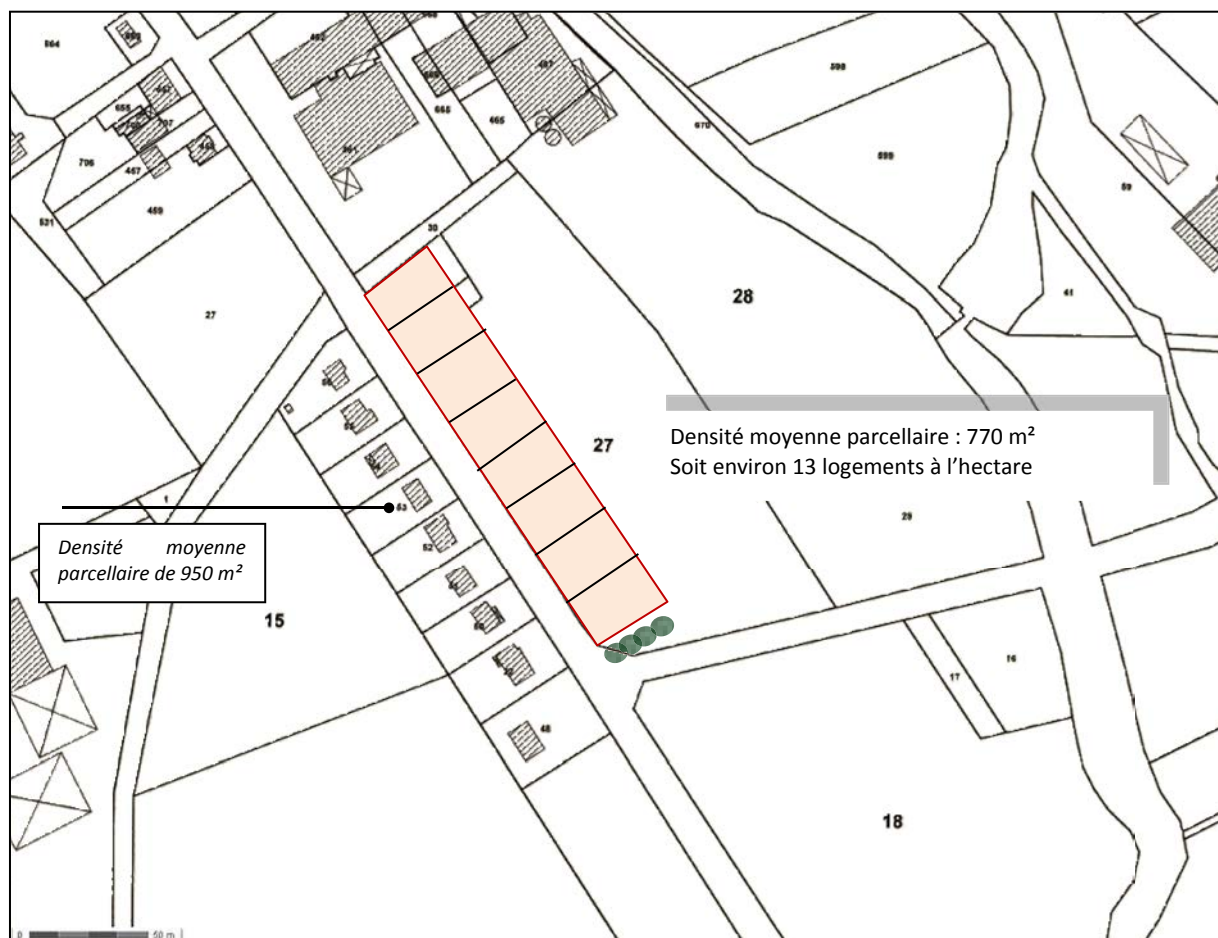
- Programmer un développement de l'urbanisation mesuré,
- Proposer un nombre de terrain à bâtir modéré en continuité du tissu urbain existant,
- Profiter des équipements existants.
- Favoriser des cheminements doux et sécurisés pour la desserte des constructions existantes et les nouvelles constructions envisagées.

CARACTERISTIQUES DU SITE	
1/ Equipements techniques	
Conditions Assainissement / Eaux pluviales	- Proche.
Proximité Assainissement / Eaux usées	- Proche
Desserte incendie	- Suffisante
Pression eau potable	- Suffisante pour le développement de l'urbanisation à court terme.
2/ Spécificités urbanistiques et paysagères du site	
Topographie	- Clément.
Paysage	- Prairie
Desserte / Désenclavement	- Desserte assurée à partir de la RD 998 – Cheminement doux sécurisé à créer
Proximité du centre ville et des équipements	- Secteur relativement proche du bourg.

2 – PRÉCONISATIONS : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

FORMES URBAINES		- Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. - Assurer une gestion plus économe de l'espace par rapport aux opérations antérieures en proposant une densité moyenne de 13 logements à l'hectare d'où une superficie moyenne des parcelles d'environ 770 m². - Optimiser l'implantation de constructions moins énergivores, en lien avec la réglementation thermique en vigueur.
DESSERTE ET RÉSEAUX	LES CIRCULATIONS	<u>Circulations viaire et piétonne</u> - Accès à partir de la RD 998, - Favoriser les déplacements piétons vers le centre du village => Aménager des liaisons douces adaptées à tous.
	RÉSEAUX ET DESSERTE INCENDIE :	<u>Réseaux</u> - Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées, - Eau potable : raccordement au réseau existant, - Communications numériques : raccorder à la zone de projet. <u>Desserte incendie</u> - Assurer la desserte incendie des nouvelles constructions.
PRINCIPES PAYSAGERS		- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le respect de l'environnement local : volume, hauteur des constructions, ton des façades (respect du nuancier du S.D.A.P.) => harmonie générale à respecter, - Plantations préconisées dans les jardins : essences locales, optimiser l'intégration des nouvelles zones d'urbanisation dans l'environnement local => confort du cadre de vie et mise en valeur de l'entrée de village, - Adapter les constructions au terrain naturel et non l'inverse : préférer les constructions en bordure de la voie.
APPLIQUER UNE DÉMARCHE QUALITATIVE ET DURABLE	GESTION DE L'EAU	- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves, - Réutilisation des eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... - Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.
	ÉNERGIE	- Répondre à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction, - Implantation des constructions : profiter au mieux de l'ensoleillement naturel.
	GESTION DES DÉCHETS	- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

3 – EXEMPLE D'APPLICATION



LEGENDE

-  Secteur de projet
-  Trame végétale à créer => mise en valeur de l'entrée de village
-  Principe de limites de parcelles

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 750 m² pour 8 logements (23m de largeur)	0.6 hectares en zone 1AU dont 2 parcelles au moins nécessitant une demande de dérogation au périmètre de réciprocité d'un bâtiment agricole.
	16 à 18 habitants supplémentaires (2.15 personnes par ménages d'ici 2030)	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone
<u>Enjeux</u>	Densification de l'espace bâti	Cohérence avec le bâti existant environnant
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg (en prolongement du lotissement existant) Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une zone d'habitat en cohérence avec le bâti existant à proximité Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie	d'une opération unique sur l'ensemble de la zone	sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.
	-	☒
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Par conséquent une division parcellaire devra être réalisée. <u>Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD. Conformément au SCoT du Pays Barrois, la densité moyenne est de 13 logements par hectare (densité brute). La collectivité pour son projet de PLU a décidé de rester dans le cadre du SCoT (hors voirie, usoirs et espaces publics), soit environ des parcelles de 770 m² (surface privative).</u>	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3 : EXTENSION DE L'URBANISATION DANS LE SECTEUR « LES CROUEES » A BULAINVILLE

1 – CONTEXTE / SITUATION

Vues à partir de la route de Souilly



Vues à partir de la route de Souilly

.Objectifs communaux :

- Programmer un développement de l'urbanisation mesuré,
- Associer accueil de la population et préservation du cadre de vie,
- Offrir de nouveaux terrains à bâtir sur le territoire communal.
- Favoriser des cheminements doux et sécurisés au cœur du village pour la desserte des constructions existantes et les nouvelles constructions envisagées.



2 – PRÉCONISATIONS : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

FORMES URBAINES		- Respect de la typologie urbaine voisine composée principalement d'habitat individuel. - Assurer une gestion plus économe de l'espace par rapport aux opérations antérieures en proposant une densité moyenne de 10 logements à l'hectare d'où une superficie moyenne des parcelles d'environ 1000 m². - Optimiser l'implantation de constructions moins énergivores, en lien avec la réglementation thermique en vigueur.
DESSERTE ET RÉSEAUX	LES CIRCULATIONS	<u>Circulations viaire et piétonne</u> - Profiter de l'accès existant (prolongement de la rue Saint-André), - Favoriser les déplacements piétons vers le centre du village => Aménager des liaisons douces adaptées à tous. - Tenir compte de la topographie existante.
	RÉSEAUX ET DESSERTE INCENDIE :	<u>Réseaux</u> - Assainissement : garantir le bon fonctionnement de rejet des eaux usées, - Eau potable : raccordement au réseau existant, - Communications numériques : raccorder à la zone de projet. <u>Desserte incendie</u> - Assurer la desserte incendie des nouvelles constructions.
PRINCIPES PAYSAGERS		- Le site est particulièrement bien intégré dans l'environnement, - Privilégier le maintien des plantations existantes en fond de parcelle, - Préserver l'entrée verdoyante existante à partir de la route de Souilly, - Plantations préconisées dans les jardins : essences locales, optimiser l'intégration des nouvelles zones d'urbanisation dans l'environnement local. - Adapter les constructions au terrain naturel et non l'inverse : préférer les constructions en bordure de la voie => favorable à l'ensoleillement naturel et à leur intégration dans le paysage local,
APPLIQUER UNE DÉMARCHE QUALITATIVE ET DURABLE	GESTION DE L'EAU	- Opter pour une gestion des eaux de pluies à la parcelle : stockage de l'eau de pluie via des citernes ou cuves, - Réutilisation des eaux de pluies à usage individuel : lavage des voitures, arrosage du jardin, etc... - Limiter les surfaces imperméables dans le jardin privé afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.
	ÉNERGIE	- Répondre à la réglementation thermique en vigueur en matière de construction.
	GESTION DES DÉCHETS	- Gestion des déchets semblable à celle appliquée au sein de la commune : collecte des ordures ménagères et tri sélectif.

3 – EXEMPLE D'APPLICATION



LEGENDE

- Secteur de projet
- Trame végétale à conserver
- Implantation des constructions en bordure de la voie
- Fonds de parcelle en herbe ou plantés

À retenir :

<u>Chiffres clés :</u>	Taille moyenne des parcelles 1120 m ² pour 5 logements (parcelle moins longue en se rapprochant de Bulainville)	0.56 hectares en zone 1AU
	9 à 11 habitants supplémentaires (2.15 personnes par ménages d'ici 2030)	Les réseaux sont présents à l'entrée de la zone
<u>Enjeux</u>	Densification de l'espace bâti	Cohérence avec le bâti existant environnant
<u>Dispositions relatives aux OAP</u>	Connecter le projet au reste du bourg (en prolongement du hameau de Bulainville) Une taille de terrain répondant à la demande actuelle	Une zone d'habitat en cohérence avec le bâti existant à proximité Une insertion urbaine travaillée par des tampons végétaux
Les haies et arbres à préserver ou plantations à réaliser : plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire, transition entre habitats et activités, effet masquant pour les constructions nouvelles en bordure de zone, verdissement des opérations ; il s'agit la plupart du temps de préserver le potentiel existant, dans la mesure du possible, et de le compléter.	Les liaisons douces : quelques points d'accès pour des cheminements piétons pour favoriser les relations entre les divers quartiers sans être obligé d'avoir recours au véhicule motorisé. Ces accès complèteront également les liaisons vers les espaces de détente et les équipements structurants.	Favoriser les économies d'énergie : L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur.
L'urbanisation de la zone peut être réalisée par la voie	d'une opération unique sur l'ensemble de la zone	sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.
	-	☒
Ce choix dépendra notamment de la surface de la zone à aménager, l'écriture du règlement devra être suffisamment étudiée pour garantir la cohérence de l'aménagement avec les OAP et le PADD.	Par conséquent une division parcellaire devra être réalisée. <u>Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP et respecter les objectifs de lutte contre la consommation d'espaces figurant dans le PADD.</u> Conformément au SCoT du Pays Barrois, la densité moyenne est de 13 logements par hectare (densité brute). La collectivité pour son projet de PLU a décidé de rester dans le cadre du SCoT (hors voirie, usoirs et espaces publics), <u>soit environ des parcelles de 770 m² (surface privative).</u>	