

DEPARTEMENT DE LA MEUSE

Projet :

REMBERCOURT-SOMMAISNE PLU

Mission :

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Document :

Orientation d'Aménagement et de Programmation



*Document conforme à celui annexé à la
délibération du Conseil Municipal du 18 mars 2016
portant approbation de l'élaboration du PLU*

M. le Maire :



INTRODUCTION

La commune a affiché son souhait de poursuivre son **renouveau démographique** observé entre 1999 et 2009. Cette ambition est légitimée tant par le **tissu économique local** (entreprises, commerces, services) et les équipements présents sur la commune que par les orientations du SCoT du Pays Barrois qui définit Rembercourt-Sommaise comme un **pôle local**.

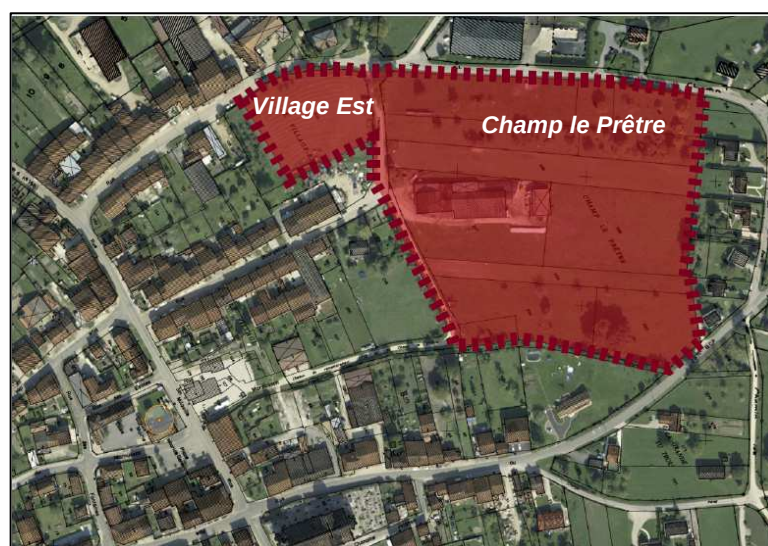
Afin de satisfaire cet objectif de développement, la commune, consciente du potentiel offert par les dents creuses et logements vacants, a exprimé la volonté de proposer, à de futurs habitants, une **offre complémentaire de terrains constructibles**.

Rembercourt-Sommaise étant une commune rurale, l'activité agricole est fortement présente autour comme au cœur du tissu urbain.

A l'occasion de son PLU la commune a engagé une démarche volontariste avec l'appui de la Chambre d'Agriculture pour accompagner la délocalisation d'un bâtiment agricole situé au cœur du village, situation peu satisfaisante tant pour l'exploitant que pour la commune.

La délocalisation de ce bâtiment au lieu-dit Champ le Prêtre, outre la suppression du périmètre de réciprocité (exploitation sous le régime des ICPE soit un recul de 100 m pour toute nouvelle construction à usage autre qu'agricole), a permis de **libérer un espace d'environ 4,5 ha au cœur du village**, à proximité directe des équipements publics et commerces.

La commune a donc fait le choix de concentrer l'essentiel des zones AU (à urbaniser) sur cette zone, et de fait de s'interdire toute extension du village en périphérie.



« Champ le Prêtre »
et « Village Est »
Zone 2AU : 2.37 ha

Rembercourt-aux-pots

Aussi afin d'optimiser le zonage, la commune a souhaité définir des principes d'aménagement dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les principes d'aménagement ont été définis en partenariat avec le CAUE.

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'urbanisation au coup par coup est autorisée sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement telle que définie ci-dessous.

Connexion viaire

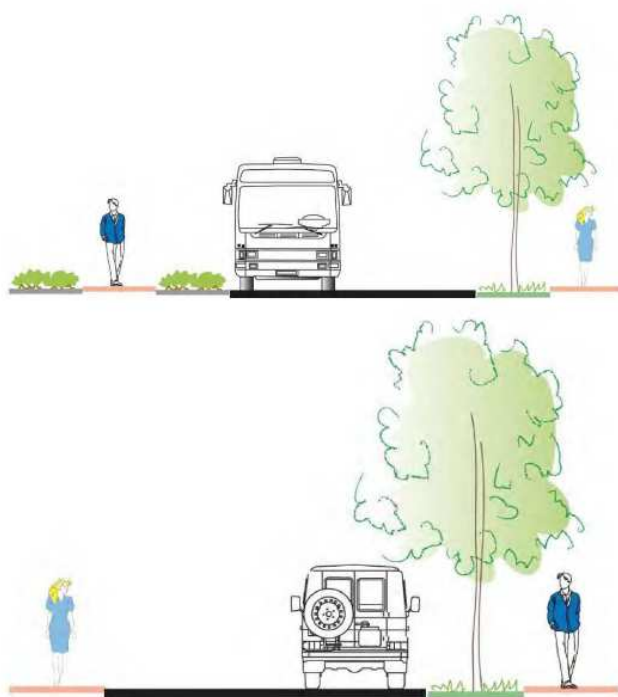
L'aménagement de la zone devra créer un bouclage viaire. Toute voirie en impasse est proscrite. Des placettes de retournement temporaires pourront être prévues dans l'attente d'un bouclage viaire.

Voie de desserte principale (rue Champion et rue Bourgeoise) – dimensionnement et traitement

En tant qu'axe principal permettant le passage du transport scolaire et de traverser de part en part l'ensemble de l'opération, il devra nécessairement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors de la chaussée.

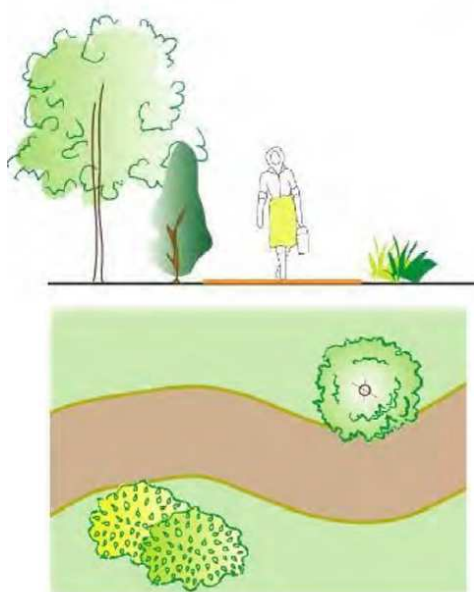
La surlargeur de la chaussée est un facteur d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols et sera donc à éviter. Une largeur de chaussée de 5,50 m permet le croisement de deux poids lourds roulant à une allure raisonnable (30km).

Un accompagnement paysager des voies qualifie l'espace urbain, structure et assure une certaine harmonie tout au long du linéaire de la rue. Il permet ainsi de donner davantage de latitude aux riverains en matière de règles de construction. Les espaces le long des voies pourront donc être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations des profils de voirie-CAUE

Les cheminements doux



Ces parcours piéton indépendant des voiries devront avoir une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et être intégré dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3m. De telles dimensions apportent confort, sécurité et plaisir pour les piétons tout en étant plus facile d'accès et donc d'entretien pour la commune. Un profil de celui présenté ci-contre peut être mis en œuvre.

Chemin intégré dans un espace vert -CAUE

Densifier pour optimiser la consommation d'espaces

- La densité minimale est de **13 logements/ha** en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays Barrois. En comptant une emprise de 10% pour la création de voirie et aménagement, l'urbanisation de la zone 2AU permettra d'accueillir 59 nouveaux habitants.
- Afin d'assurer une mixité sociale il est important de prévoir une mixité dans la typologie des logements.

Gérer l'implantation sur la parcelle

L'implantation devra permettre une optimisation et une économie de l'espace.

Elle participera à améliorer les performances énergétiques et lumineuses de la maison, et donc la qualité de vie des habitants avec pour finalités :

- Économiser l'espace tout en conservant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Économiser l'énergie.
- Améliorer la luminosité interne et l'exposition.
- Retrouver une implantation en cohérence avec celles du bâti voisin et l'urbanisme traditionnel local.

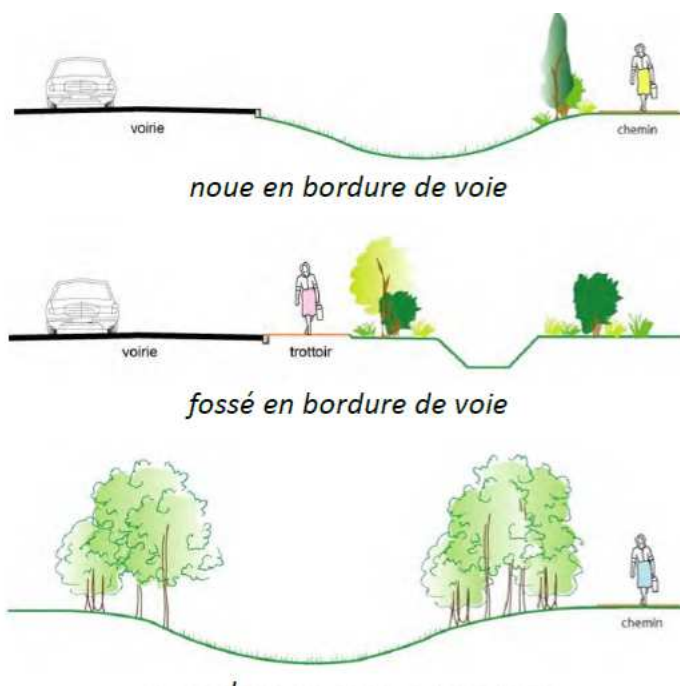
A ce titre l'aménagement tendra à privilégier :

- Une orientation Nord/Sud du bâti
- Une implantation en limite de parcelle
- Une implantation groupée de maisons individuelles

Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi, qu'à long terme, des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
 - l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.
- A cette fin les principes recommandés ci-contre pourront être mis en œuvre.



Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales- CAUE

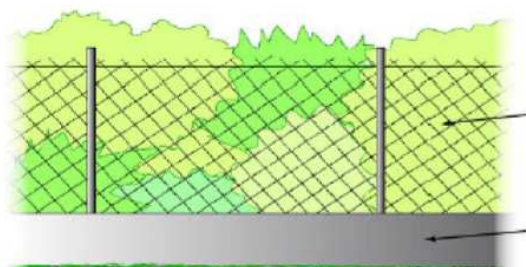
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies...

N.B. : La végétalisation des toitures constitue une solution efficace pour les particuliers afin de maîtriser individuellement et sur leur parcelle les eaux pluviales.

Insertion et traitement paysager



Système à claire-voie



Mur bahut surmonté d'un système à claire-voie

Traitement des clôtures -CAUE

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes). Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont à proscrire notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et peu satisfaisant en matière de biodiversité.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par des arbres à haute ou moyenne tige ou une bande plantée (2.5 m minimum de long) plantée d'arbustes en bosquet.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Elles doivent être édifiées à l'alignement de l'espace public sauf contrainte technique. Elles seront constituées :

- soit d'un système à claire-voie doublé d'une haie bocagère libre et d'espèces variées,
- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,8 m qui pourra être surmonté d'un système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie bocagère libre et d'espèces variées. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60m.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont à proscrire.

Préserver un cadre de vie de qualité

Il est important de préserver des espaces de respiration.

La mise en valeur du ruisseau en contre-bas de la zone serait intéressante à mener.

Echelle : 1/2 000°

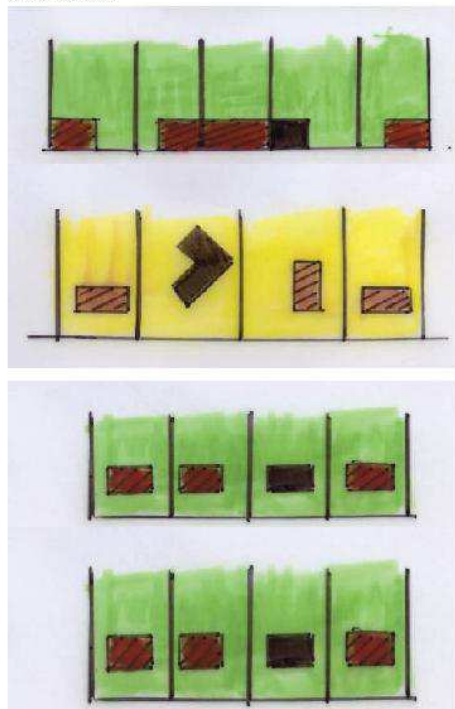
-
- The map displays a rural landscape with various planning zones and infrastructure. A pink area (Zone 2AU) is located on the left, and a purple area (Zone UB) is at the top. A green buffer zone separates these from the agricultural land on the right. A blue line with yellow dots (cheminement doux) runs along the bottom. A road (Voirie de desserte) is shown at the top. The map is overlaid on an aerial photograph.
- Voirie de desserte
 - Zone 2AU
 - Zone UB
 - Espace tampon entre la trame bâti et l'espace agricole
 - Mise en valeur du ruisseau
 - Ruisseau
 - Cheminement doux

Quelques conseils pour des projets de constructions privées qui participent à la qualité du projet public

La construction n'est pas un acte neutre, elle amène un élément nouveau au paysage. Ainsi les modes d'implantation, les colorations, les traitements des clôtures et des espaces collectifs ou privatifs participent à l'identité ou à la banalisation du paysage.

Les modes d'implantation à privilégier :

- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux limites parcellaires,
- le bâti est parallèle ou perpendiculaire aux voies, les voies internes aux parcelles (accès aux garages) sont limitées



Gérer l'implantation sur la parcelle

L'implantation, trop souvent en milieu de parcelle, est consommatrice en énergie et en espace. Elle a pour conséquences :

- Perte de l'identité des paysages et de ses qualités.
- Consommation d'espace.
- Création d'espaces délaissés.
- Consommation d'énergie.
- Mauvaise luminosité interne.
- Risque de diminution de la qualité de vie.
- Implantation peu réfléchie, avec des parcelles trop grandes entraînant une certaine rareté du foncier.
- Pression foncière, avec des prix des parcelles élevées, et une standardisation d'un type de maisons souvent peu accessibles lors d'une première acquisition (des parcelles chères ; on ne propose souvent aux acquéreurs qu'une taille de terrain grande et standard, réservée en pratique à une seule catégorie sociale).

L'implantation doit permettre une optimisation et une économie de l'espace. Elle améliore les performances énergétiques et lumineuses de la maison, et donc la qualité de vie des habitants avec pour finalités :

- Économiser l'espace tout en conservant des zones d'intimité dans la parcelle.
- Économiser l'énergie.
- Améliorer la luminosité interne et l'exposition.
- Retrouver une implantation en cohérence avec celles du bâti voisin et l'urbanisme traditionnel local.

L'implantation sur les limites préserve au mieux les extensions future et l'intimité des espaces



L'implantation de la maison en milieu de parcelle provoque un gaspillage des espaces extérieurs

■ Bâtiment d'origine ■ Extension

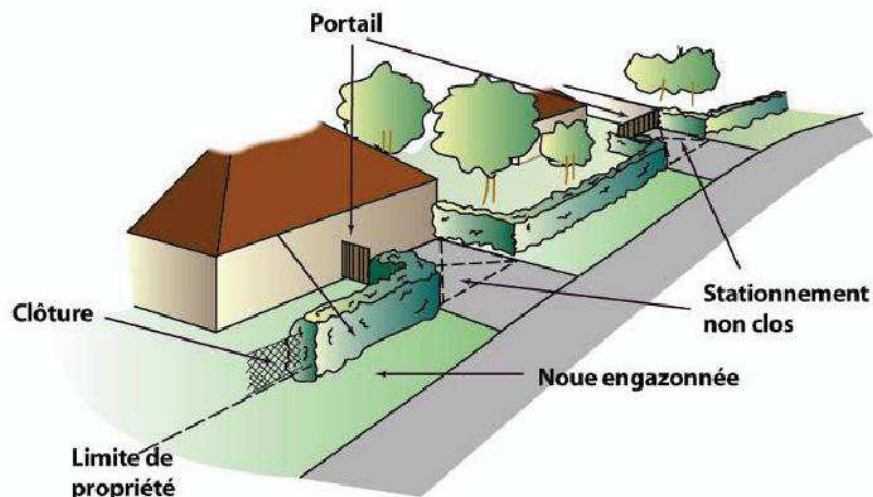
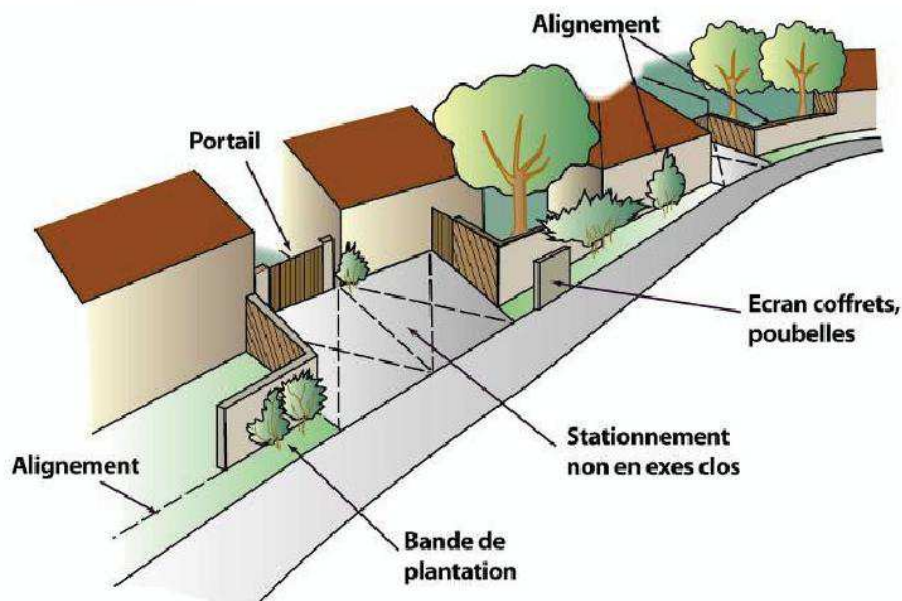
Favoriser une limite harmonieuse entre espace public et espace privé

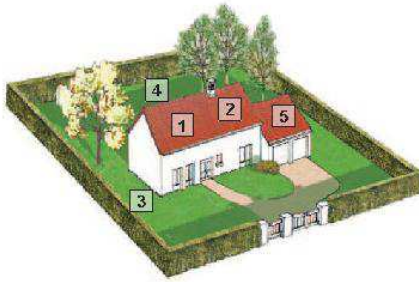
L'urbanisation au coup par coup a des conséquences sur l'interface entre espace public et espace privé, au niveau du fonctionnement et de l'harmonie d'ensemble. Elle a pour conséquences :

- Hétérogénéité des éléments de paysage urbains (clôtures, mobilier...).
- Rupture nette entre deux espaces traités différemment.
- Encombrement de l'espace public par le mobilier urbain (poubelles, bancs, éclairage public, panneaux de signalisation...) ou au contraire absence de mobilier urbain.
- Pollution lumineuse du ciel liée à un éclairage public inadapté.
- Impact pour les habitants, la faune et la flore. Facture énergétique importante.
- Cloisonnement des espaces privés.

L'urbanisation doit se faire de façon globale, pour une harmonie des éléments et la création de véritables espaces publics avec pour finalités :

- Harmoniser l'ensemble des éléments constituant les limites : clôtures et mobilier urbain.
- Privilégier une séparation végétale et favoriser la biodiversité.
- Optimiser l'espace public pour un meilleur usage.
- Diminuer la pollution lumineuse.
- Créer des espaces de vie agréables, améliorer la qualité de vie.
- Conserver des perméabilités visuelles vers le paysage en arrière de parcelles.



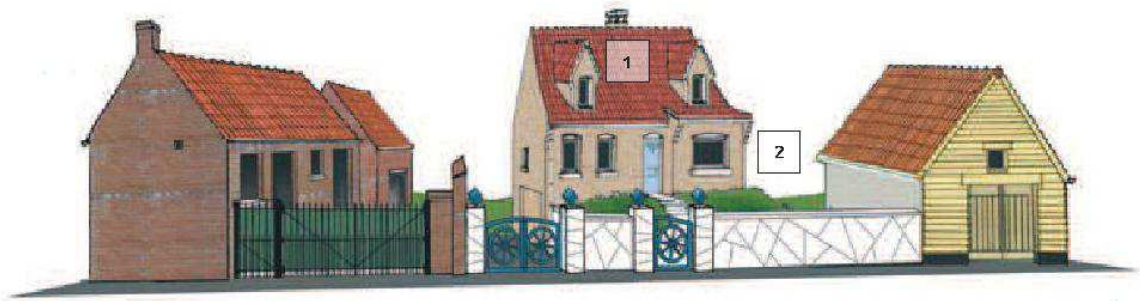


Implantation isolée en milieu de parcelle

- 1 - La maison en milieu de parcelle, et en général parallèle à la rue, cache des vues sur le paysage et impose sa vue au passant.
- 2 - L'implantation est consommatrice en énergie. La maison est moins lumineuse et se refroidit vite. L'ombre portée de la maison couvre la terrasse. La façade arrière est mal exposée.
- 3 - Les espaces résiduels et les zones de covisibilité sont importants.
- 4 - La taille de la parcelle est grande, l'implantation est consommatrice en espace.
- 5 - L'implantation du garage augmente l'impact visuel de la maison.

Implantation en décalage avec les constructions existantes

- 1 - L'implantation crée une discontinuité dans le front bâti. Le gabarit des bâtiments voisins n'est pas respecté.
- 2 - Les constructions sont juxtaposées sans lien entre elles. Dans le cas d'une implantation en dent creuse (espace vide entre deux espaces bâti) comme ici, l'impact visuel d'un recul, d'une orientation différente, d'une hauteur différente est encore plus important.



Espaces sans harmonie et non fonctionnels

- 1 - Les clôtures sont hétérogènes le long de la rue par leurs formes, leurs couleurs, leurs matériaux. La différence de traitement entre les propriétés récentes et anciennes dénature l'ambiance depuis le domaine public. L'ensemble manque de caractère et engendre un cadre de vie banal.
- 2 - Les zones de covisibilité sont importantes et diminuent l'intimité des espaces privés.
- 3 - Le mobilier empiète sur le cheminement piéton. (poubelles, panneaux de signalisations, éclairage public)
- 4 - Les haies sont mono spécifiques ; elles créent dans le cas du thuya des barrières fortes dans le paysage et résistent peu aux maladies.
- 5 - Les lampadaires éclairent le ciel et créent une pollution lumineuse. L'éclairage n'est pas uniforme le long de la rue, ce qui peut créer une gêne visuelle. Certains lampadaires, trop puissants, éblouissent les conducteurs et gênent les habitants.
- 6 - Les coffrets techniques ne sont pas intégrés à l'alignement des clôtures.

