

DEPARTEMENT DES VOSGES

Projet :

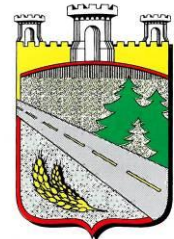
DOUNOUX PLU

Mission :

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Document :

Orientations d'Aménagement et de Programmation



DOUNOUX



Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 26 / 03 / 2013 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Signature de 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 de DOUNOUX a souhaité mener une réflexion spécifique sur deux secteurs d'extensions futures en phasant leur ouverture dans le temps.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour les zones dites :

- « Rouau Ménil » située au nord du bourg, au cœur d'un lotissement déjà existant,
- « Au Grand Chêne » située à l'ouest du bourg.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte des zones, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.

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

Ces OPA permettent notamment d'étayer le choix et la hiérarchie des zones AU.



PRESENTATION

- ✓ Zone AU.
- ✓ Localisation au nord du bourg, au cœur d'un lotissement déjà existant, le Gros Bâ.
- ✓ Surface globale : 13 520 m² soit **1,35 ha**.
- ✓ Accès par le chemin des Roches et la rue du Rouau Ménil.

ENJEUX

Urbanisme

- ✓ Développer une urbanisation au droit d'une **fenêtre d'urbanisation**.
- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine**.
- ✓ Créer des points d'accroche viaire sur le réseau existant et donc intégrer la zone au **fonctionnement urbain du bourg**. L'intégrer à l'écosystème urbain et non pas créer un écosystème spécifique.
- ✓ Mettre en œuvre une **typologie d'habitat variée**.
- ✓ Composer l'espace public par la mise en place d'une **contre-allée plantée** séparant la bande roulante automobile de l'espace piétonnier.
- ✓ Anticiper la problématique du **stationnement** par la création d'espaces dédiés.

Densification

- ✓ Favoriser la densification urbaine avec une densité de l'ordre de 11 à 12 logements/ha.

Paysage

- ✓ Économiser les **espaces naturels** en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle (dents creuses du lotissement du Rouau Ménil).
- ✓ Intégrer le quartier dans son **environnement paysager** en conservant de vastes jardins d'agrément, ce qui permettra de favoriser l'intégration paysagère du projet.
- ✓ Maintenir une **zone de jardin** sur l'arrière des habitations.

Liaison

- ✓ Relier le **réseau viaire créé** avec les rues existantes en raccordant le chemin des Roches à la rue du Rouau Ménil et assurer la connexion avec la rue du Chaudron.

RECOMMANDATIONS

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle (bacs individuels).

Déplacements doux



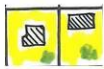

- ✓ Mettre en place des connexions viaires, piétonnes et cyclistes entre les quartiers.



Maisons individuelles
Densité moyenne : 11 logements / ha



Echelle : 1/2 000°

-  Desserte viaire
-  Contre-allée plantée + stationnements
-  Hypothèse d'implantation
-  Zone réservée de jardins

NOTA : le découpage parcellaire présenté correspond à une hypothèse d'implantation.

AIRE A RESERVE FONCIERE POUR JONCTION 36m² SUR LA PARCELLE N°309

AIRE B RESERVE FONCIERE POUR J

AIRE C 28m²

**surface totale du projet
1.42 ha**

LOTISSEMENT "DU GROS BA"

LOTISSEMENT "ROUAU MENIL"

LOT 6
1428m²

LOT 8
1785m²

LOT 7
1148m²

LOT 9
1599m²

LOT 5
1030m²

LOT 4
1279m²

LOT 3
1027m²

LOT 2
1451m²

LOT 1
1024m²

VOIE SEC. D. AL. AIR 2 359m²

**surfaces imperméabilisées
lots : 200 m² x 9 = 0.18 ha
voirie et réserve foncière : 0.18 ha**

COMMUNE DE DOUNOUX
PROJET DE LOTISSEMENT
Lieu-dit "Rouau Ménil"



CRÉATION D'UN LOTISSEMENT SUR LA
COMMUNE DE DOUNOUX (88)

PLAN DE L'ÉTAT FUTUR
(d'après plan du projet fourni par le pétitionnaire)
échelle : 1 / 500
JUILLET 2008

0 2 10 20 m

Bureau d'Etudes JACQUEL & CHATILLON
Environnement et Energies
7, rue d'Espinal - 55100
Espinal - LORRAINE
Tél. : 03 28 28 27 46
Fax : 03 28 28 28 14
@ : laurent.jacquel@dounoux.fr
site web : www.becp.com

LÉGENDE

-  surfaces imperméabilisées
-  canalisation de collecte des eaux pluviales

Ce secteur a déjà fait par le passé l'objet d'une hypothèse d'aménagement prévoyant sur 1,42 ha l'implantation et la construction de 9 pavillons individuels. Ce projet a fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager en juillet 2008.



PRESENTATION

- ✓ Zone AU.
- ✓ Localisation à l'ouest du bourg, en direction de la Counote et d'Uriménil.
- ✓ Surface globale : 19 139 m² soit **1,91 ha**.
- ✓ Accès par la rue d'Uriménil (RD 44).

ENJEUX

- Urbanisme**

 - ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante le long de la rue d'Uriménil et de la rue de la Counotte.
 - ✓ Marquer et **identifier la limite de l'urbanisation** en « calant » la zone AU contre un chemin communal à conserver et à élargir. Structurer l'aménagement par l'intermédiaire d'une orientation des parcelles vers la rue d'Uriménil dans un 1^{er} temps, puis au cœur de la zone dans un 2nd temps.
 - ✓ Penser l'**aménagement global** de la zone à **court et long terme**.
 - ✓ Affirmer la limite de l'urbanisation à court terme et anticiper le **développement urbain futur** en prévoyant un accès, une aire de retournement qui pourra devenir à terme une placette publique et des réseaux (VRD) suffisamment dimensionnés au départ.
 - ✓ Optimiser la voirie et **les solutions de desserte existantes**.
 - ✓ Économiser les **espaces naturels** en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
 - ✓ Mettre en œuvre un parcellaire compact afin de renvoyer **une image urbaine dense** par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes.
 - ✓ Assurer une **mixité des typologies d'habitat** par l'intermédiaire de logements diversifiés (maisons individuelles, petits collectifs, habitat mitoyen,...), avec une répartition de l'ordre de 70 %-30 % entre habitat individuel et habitat collectif.
- Densification**

 - ✓ Favoriser la densification urbaine avec une densité de l'ordre de 12 à 25 logements/ha selon le type d'habitat.
- Paysage**

 - ✓ Préserver les jardins et les vergers (**zone de transition naturelle**) en pourtour de la zone de projet.

RECOMMANDATIONS

- Gestion des eaux pluviales**

 - ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle (bacs individuels).
- Création de nouvelles voies**

 - ✓ Mettre en place des liaisons douces inter-quartiers (par le biais d'emplacements réservés).
 - ✓ Prévoir des bouclages viaires (entrées et sorties) et éviter les impasses dans les extensions futures (circulation des services publics notamment).



Maisons individuelles
Densité moyenne : 12 logements / ha






Habitat mitoyen
Densité moyenne : 15 logements / ha

Jardin public

Petits collectifs (appartements)
Densité moyenne : 25 logements / ha



Echelle : 1/2 000°

-  Desserte viaire
-  Sentier piéton
-  Espaces verts
-  Secteur gelé à vocation urbaine à long terme
-  Hypothèse d'implantation

NOTA : le découpage parcellaire présenté correspond à une hypothèse d'implantation.