

DEPARTEMENT DE MEURTHE-ET-MOSELLE

Projet :

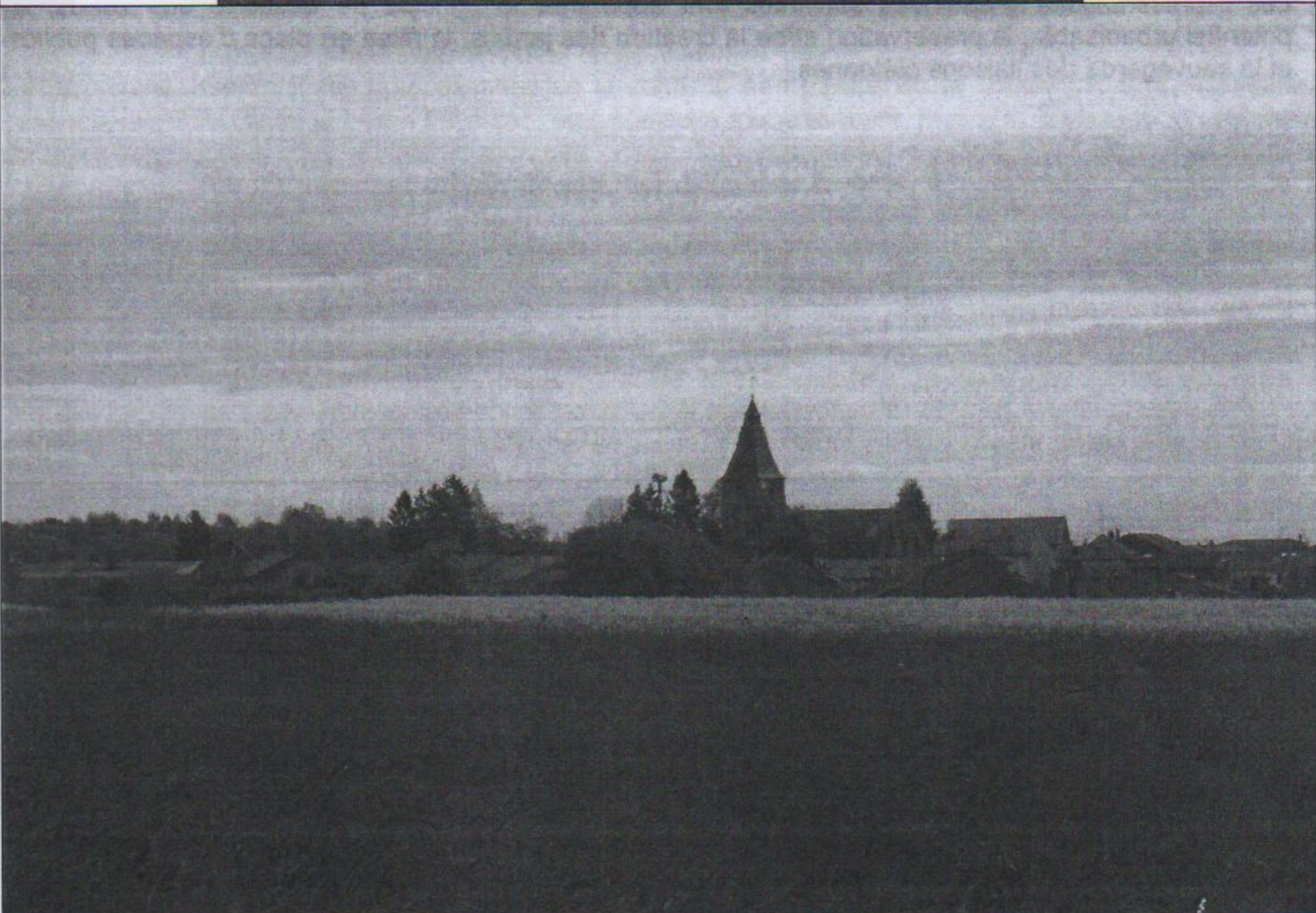
**BASLIEUX PLU**

Mission :

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

Document :

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**



Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 / 02 / 14 portant approbation de la révision du POS valant élaboration du PLU.

Signature de M. le Maire :



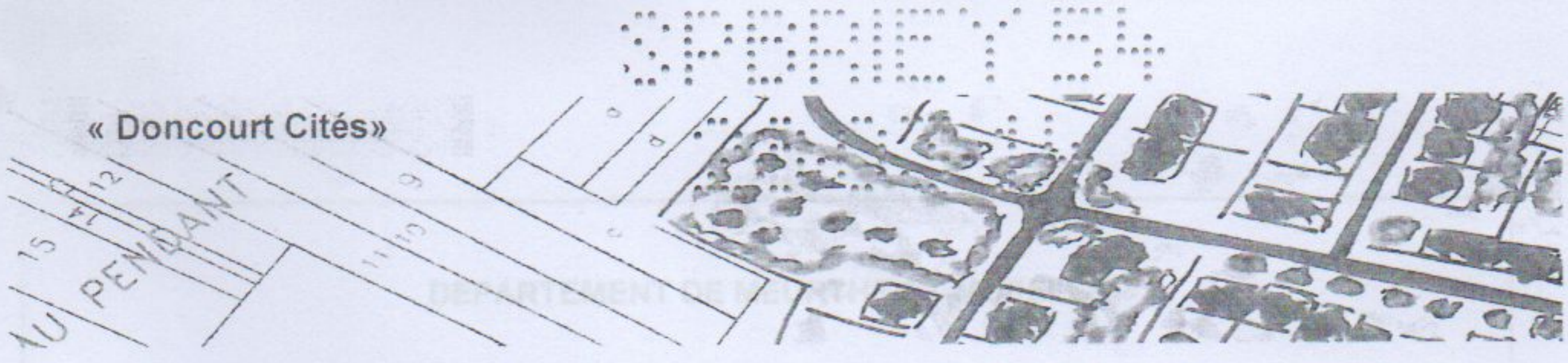
**Lionel BOUDART**  
Maire

**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



« Doncourt Cités »

PRESENTATION

- ✓ Zones **1AU** et **2AU**.
- ✓ Localisation au cœur de l'ancien camp militaire, à proximité des maisons de cités à Doncourt Cités. Accès par la rue de la Chapelle et la rue des Ecoles.
- ✓ Surface globale : **2.57 ha**.

ENJEUX

- Urbanisme**
- ✓ Penser l'**aménagement global** de la zone à **court et long terme** avec un **phasage dans le temps**.
  - ✓ Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation de la friche militaire** (vastes terrains déjà artificialisés).
  - ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie sur l'emprise de la friche militaire.
  - ✓ Créer des points d'accroche viaire sur le réseau existant et intégrer la zone au **fonctionnement urbain du quartier**. L'intégrer à l'écosystème urbain et non pas créer un écosystème spécifique.
  - ✓ Mettre en œuvre un parcellaire compact afin de renvoyer **une image urbaine dense** par l'intermédiaire de fronts bâtis homogènes (**mitoyenneté préconisée en contrebas de la Grand rue**).
  - ✓ 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.
  - ✓ Prévoir une typologie de logements variée et assurer ainsi le **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune, le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage en cœur de quartier.
  - ✓ Anticiper la problématique du **stationnement** par la création d'espaces dédiés.
- Paysage**
- ✓ Mettre en place une zone paysagère dédiée aux jardins en fond de parcelles pour favoriser la **transition verte** et faciliter l'intégration paysagère.
  - ✓ Créer une **trame verte à l'échelle de l'opération** et aménager des espaces publics végétalisés en cœur de quartier. Intégrer le quartier dans son **environnement paysager** en maintenant un **cœur vert** (zone Nℓ).
  - ✓ Économiser les **espaces agricoles et naturels** en ouvrant à l'urbanisation des terrains déjà artificialisés.
  - ✓ Conserver une **zone tampon (jardins d'agrément)** sur l'arrière des habitations en direction de l'exploitation agricole, ce qui permettra de réduire les nuisances de voisinage.
- Voirie**
- ✓ Relier le **réseau viaire nouvellement créé** avec les rues existantes et assurer la **connexion avec le quartier**. Créer une nouvelle voie afin de réaliser un **bouclage viaire** avec la rue de la Chapelle.
  - ✓ Conserver la possibilité de traverser la zone à urbaniser pour la **desserte agricole**.
  - ✓ Optimiser la voirie et **les solutions de desserte existantes** en s'appuyant sur les voies actuelles.

RECOMMANDATIONS

- Densification**
- ✓ Favoriser la densification urbaine (zone par zone) selon la répartition suivante :

	PART HABITAT INDIVIDUEL	PART HABITAT GROUPE
Type d'habitat	70 %	30 %
Nombre moyen de logements à l'hectare	16 logements	

- Gestion des eaux pluviales**
- ✓ Prévoir si besoin un **bassin de rétention des eaux de pluie** à l'échelle de la zone.
- Déplacements doux**
- ✓ Assurer la **connexion piétonne** entre la zone et le quartier des Cités.