



Commune de MANONCOURT-EN-VERMOIS (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Dossier Diffusion*

**Document conforme à celui annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 26 / 10 / 2018 portant  
approbation de la révision du POS valant  
élaboration du PLU.**

**Le Maire :**



E.Space &  
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 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** 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.

Ainsi, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies pour 3 grands secteurs inscrits dans le PLU en zones 1AU.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire des zones, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la trame urbaine, les topologies d'habitat ainsi que les principes de composition urbaine.

**Présentation**

Zone **1AU** le long de la rue des Fresques, suite à la délocalisation déjà entamée de l'EARL de Girefontaine.

**Objectifs**

**Urbanisme**

Répondre à une **opportunité foncière privée** en rendant constructibles des terrains en lieu et place d'un **site agricole** délocalisé.

Profiter de la délocalisation du site agricole pour réfléchir à un aménagement en **renouvellement urbain**.

Prévoir une **voirie centrale en impasse** perpendiculaire à la rue des Fresques et gérer l'implantation des constructions de part et d'autre d'un **axe viaire central** dimensionné pour limiter la vitesse automobile et assurer le déplacement sécurisé des piétons à l'intérieur de la zone.

Orienter les futures constructions vers la rue interne (**faitage parallèle à la rue**), tout en autorisant une implantation libre pour celle des 2 parcelles donnant rue des Fresques.

Permettre l'implantation de constructions le long de la rue des Fresques pour assurer le maintien d'un **front bâti** et exiger le respect d'un **alignement de façades** le long de la rue du Général Leclerc (pour les parcelles repérées sur le plan de zonage par le symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ ), ou à défaut la **préservation d'un mur** de construction ou mur de clôture de 2,60 m minimum pour donner l'illusion d'un front bâti dans le village.

Assurer un **recul minimal** des constructions donnant sur la rue des Fresques de 5 m par rapport au domaine public pour à la fois libérer l'espace pour du stationnement et assurer un relatif alignement du bâti.

Penser la zone comme une **liaison** entre deux secteurs, qui s'épaissit pour densifier au cœur de la trame urbaine.

Intégrer au niveau viaire une **placette de retournement** au bout de la rue interne pour donner la possibilité de la poursuivre à long terme vers la rue des Déportés (réserve non aedificandi pour l'accroche viaire future qui pourrait relier la zone à la rue des Déportés). Imaginer une **continuité de l'urbanisation** depuis la rue des Fresques et ce, jusqu'à l'allée des Marronniers et l'allée des Saules (création d'un **vaste bouclage viaire et/ou piétonnier** à long terme autour du bourg).

**Paysage**

Assurer le maintien d'un **pourtour paysager** pour garantir une bonne transition avec le paysage agricole.

Conserver un « **mur végétal** » le long de la rue des Fresques (grand massif fleuri de 1,50 m + clôtures à l'intérieur des parcelles)

Veiller à minimiser les impacts de cette urbanisation sur le **paysage agricole** dans lequel elle s'inscrit.

Prévoir une **frange urbaine végétalisée** pour les arrières de parcelles afin d'intégrer le quartier dans le paysage en créant une **transition douce** avec l'environnement proche.

Maintenir une **zone de jardins** en périphérie interne de l'opération résidentielle.

Préférer les **plantations d'essences locales** telles que le frêne, le hêtre, le charme, le saule, le chêne, le merisier, les fruitiers, etc...

**Orientations d'aménagement**

**Densification**

Typologie Habitat	<b>HABITAT INDIVIDUEL</b>
Nombre total de logements	10 à 11
Densité à l'hectare	20 logements

**Gestion des eaux pluviales**

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

**Performances énergétiques**

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.

Mettre en place des **lampadaires LED** économes en énergie pour l'éclairage public.

MANONCOURT - Plan Local d'Urbanisme  
OAP - Secteur 1AU "Rue des Fresques"



LEGENDE

- Limite de zone à urbaniser
- Zone constructible : habitat individuel
- ↕ Principe de desserte viaire
- 🌳 Pourtour paysager
- ↔ Orientation des constructions
- Extension viaire future possible
- 🌿 Maintien de l'alignement bâti sur la rue du Général Leclerc
- 🌳 Conservation d'un "mur végétal" (massif planté + recul de 5 mètres + clôtures en retrait)
- Réserve pour accroche viaire future (zone non constructible)



## Présentation

Zone **1AU** au début de la rue des Déportés sur une zone de constructions agricoles vouées à être déplacées (sites agricoles de M. DIDIER Régis & M. BLANQUIN Benoît en cours de délocalisation).

## Objectifs

### Urbanisme

Répondre à une **opportunité foncière privée bipartite** en rendant constructibles des terrains en lieu et place de **sites agricoles** qui ont l'intention de se délocaliser.

Profiter de la délocalisation des sites agricoles pour réfléchir à un aménagement en **renouvellement urbain**.

Intégrer la zone à l'**écosystème urbain** préexistant et au **fonctionnement du bourg**.

Permettra une **pérennisation du socle urbain**.

Prévoir la viabilisation et la construction de pavillons individuels répartis autour de **deux axes viaires perpendiculaires** (voirie en « T ») débouchant sur la rue des Déportés (rues en impasses avec aires de retournement à chaque extrémité).

Envisager dans un premier temps une **desserte générale en impasse** tout en créant un **espace public central** en « pivot » entre 2 tranches d'urbanisation : il s'agira pour la 1<sup>ère</sup> tranche (zone 1AU) de mettre en place une réserve non aedificandi pour l'accroche viaire future permettant à long terme une **desserte future** vers une éventuelle extension résidentielle, qui pourra être complétée et remplacée en un espace public d'interface urbaine lorsque la 2<sup>nde</sup> tranche sera réalisée (zone 2AU).

Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante et s'inscrire dans son prolongement, dans l'optique d'ouvrir une future zone 2AU à l'urbanisation dans la continuité de celle-ci

Imaginer une **continuité de l'urbanisation** depuis le rue des Fresques et ce, jusqu'à l'allée des Marronniers et l'allée des Saules (création d'un **vaste bouclage viaire et/ou piétonnier** à long terme autour du bourg).

### Paysage

Appuyer la transition urbaine/environnementale sur la présence d'un **ourlet végétal**.

Prévoir une **frange urbaine végétalisée** par les zones de transition des arrières de constructions afin d'aérer le quartier et de l'intégrer dans le paysage.

Garantir le maintien d'un **front végétal** pour le fond des parcelles qui seront vus depuis l'allée des Marronniers.

Économiser les **espaces agricoles** environnants en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.

Préférer les **plantations d'essences locales** telles que le frêne, le hêtre, le charme, le saule, le chêne, le merisier, les fruitiers, etc...

## Orientations d'aménagement

### Densification

Typologie Habitat	<b>HABITAT INDIVIDUEL</b>
Nombre total de logements	12 à 15
Densité à l'hectare	20 logements

### Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

### Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.

Mettre en place des **lampadaires LED** économes en énergie pour l'éclairage public.

MANONCOURT - Plan Local d'Urbanisme  
OAP - Secteur 1AU "Rue des Déportés"



LEGENDE

- Limite de zone à urbaniser
- Zone constructible : habitat individuel
- ↑ Principe de desserte viaire
- 🌳 Pourtour paysager
- ↔ Orientation des constructions
- Extension viaire future possible
- Plantations d'alignement
- Structuration du front bâti par des clôtures
- Réserve pour accroche viaire future (zone non constructible)

## Présentation

Zone **2AU** entre l'allée des Saules et la rue du Vermois.

## Objectifs

**Urbanisme**

Fermer une **fenêtre d'urbanisation** et créer une **greffe urbaine** entre l'allée des Saules et la rue du Vermois.

Créer une **urbanité dans la continuité de l'existant**.

Réaliser l'aménagement dans le **prolongement « naturel » du bourg** et non comme une entité urbaine créée « ex nihilo ».

Envisager une **desserte en impasse** car la connexion avec le lotissement du Vermois voisin n'est plus réalisable (liaison non anticipée au départ dans le lotissement voisin et désormais impossible).

Favoriser la **mixité des typologies de logement** afin d'attirer une population jeune et néo-rurale en diversifiant la superficie des parcelles, en gérant l'aménagement et l'implantation des pavillons sur les terrains et en augmentant l'offre locative résidentielle. Prévoir une typologie de logements variée pour assurer la **mixité générationnelle** et la continuité du **cycle résidentiel** à l'intérieur même de la commune, le tout bénéficiant d'espaces de convivialité, d'échange et de partage.

Permettre l'**implantation d'habitat sénior** au bout de l'allée des Saules sur des parcelles communales.

Garantir par la gestion en **impasse** de la voirie, la **tranquillité** de la zone résidentielle et le caractère paisible du quartier (sécurité, limitation du trafic automobile, cadre de vie).

Mettre en œuvre un **espace public** au fond de la zone permettant le **retournement aisé des véhicules** (placette aux dimensions normées) et l'appropriation de l'espace public par les riverains.

Privilégier la création d'un **front bâti homogène** des constructions autour d'un **axe viaire central** dimensionné pour limiter la vitesse automobile et assurer le déplacement sécurisé des piétons à l'intérieur de la zone (trottoir agrémenté d'un espace vert).

Intégrer la **problématique de stationnement** au niveau de la conception d'aménagement.

Imaginer une **continuité de l'urbanisation** depuis la rue des Fresques et ce, jusqu'à l'allée des Marronniers et l'allée des Saules (création d'un **vaste bouclage viaire et/ou piétonnier** à long terme autour du bourg) et maintenir des **cheminements piétons** vers l'aire de jeux et le lotissement des Vergers pour intégrer le quartier à son environnement.

**Paysage**

Prévoir une **frange urbaine végétalisée** pour les arrières de parcelles afin d'aérer le quartier et de l'intégrer dans le paysage, en lien avec le lotissement voisin.

Organiser l'aménagement dans le respect de la **topographie naturelle** et du **paysage** afin de ne pas perturber le vallon du ruisseau des Prés Lallemand.

Économiser les **espaces agricoles** environnants en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.

Préférer les **plantations d'essences locales** telles que le frêne, le hêtre, le charme, le saule, le chêne, le merisier, les fruitiers, etc...

## Orientations d'aménagement

**Densification**

Typologie Habitat	<b>HABITAT INDIVIDUEL + HABITAT SENIOR</b>
Nombre total de logements	7 à 10
Densité à l'hectare	15 logements

**Gestion des eaux pluviales**

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

**Performances énergétiques**

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions futures.

Mettre en place des **lampadaires LED** économes en énergie pour l'éclairage public.

MANONCOURT - Plan Local d'Urbanisme  
OAP - Secteur 2AU "Allée des Saules"



**LEGENDE**

- Limite de zone à urbaniser
- ▨ Zone constructible : habitat individuel
- ▨ Zone constructible : habitat senior (propriété communale)
- ↔ Principe de desserte viaire
- 🌳 Pourtour paysager
- ➡ Orientation des constructions
- 👉 Connexion piétonne (liaison douce)