

DEPARTEMENT DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE

Projet :

FRESNOIS LA MONTAGNE PLU

Mission :

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 13 / 01 / 2014 portant approbation de l'élaboration du PLU.

Jacques POIGNON.
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** 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, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de FRESNOIS-LA-MONTAGNE a souhaité mener une réflexion spécifique sur une zone d'extension future. Ainsi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie pour le secteur du chemin rural dit du Petit Douaire et du chemin dit de derrière Hobscheid.

Ce secteur comprend deux zones inscrites dans le zonage du PLU. Il s'agit d'une zone 1AU poursuivie chronologiquement par une zone 2AU. Ces deux zones se situent dans la continuité l'une de l'autre le long du chemin dit de derrière Hobscheid. Cette distinction entre 1AU et 2AU permet de phaser l'opération d'aménagement dans le temps et dans l'espace.

La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte de la zone, le positionnement des équipements publics et des bâtiments d'habitations, la préservation ou la création de jardins.

SITUATION

- ✓ Au lieu-dit « Derrière Hobscheid ».
- ✓ Zones 1AU et 2AU intercalées entre les zones UB de la rue du Général de Gaulle et de la rue d'Hobscheid.
- ✓ Au nord-est du village, en direction de Tellancourt.
- ✓ De part et d'autre du chemin rural dit du Petit Douaire et du chemin dit de derrière Hobscheid.

ENJEUX

- ✓ Mettre en œuvre une **démarche urbanistique de qualité**.
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec la zone urbaine existante.
- ✓ Assurer une **connexion** entre le nouveau quartier et l'impasse actuelle de la rue du Général de Gaulle.
- ✓ Économiser les **espaces naturels** en ouvrant à l'urbanisation des terrains proches de la zone agglomérée actuelle.
- ✓ Préserver les **zones de transition naturelles (jardins, vergers)** entre la zone urbanisée et le grand paysage agricole.
- ✓ Intégrer le quartier dans son **environnement paysager**.
- ✓ Préserver les **caractéristiques urbanistiques de la Lorraine**.
- ✓ Favoriser les **liaisons douces** entre le village et le nouveau quartier.

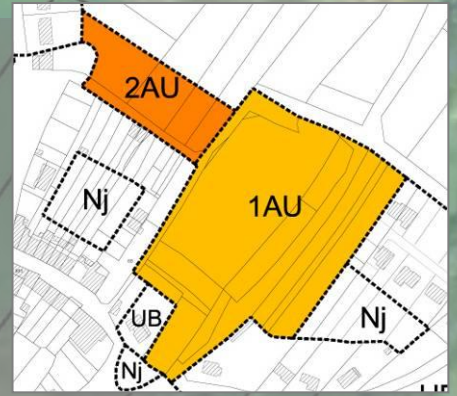
PARTI URBANISTIQUE

- ✓ **Densification :**
 - *Fixer la densité urbaine moyenne à **12 logements/ha**.*
 - *Favoriser la densification urbaine en implantant près de 30 constructions sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU.*
- ✓ **Désenclavement et accessibilité :**
 - *Créer de nouvelles voies de communication sur l'emprise des chemins existants afin de réaliser un bouclage viaire entre la rue du Général de Gaulle et la rue d'Hobscheid.*
 - *Transformer les chemins actuels, tels que le chemin du Petit Douaire, en véritables rues avec des fronts bâtis bilatéraux.*
 - *Gérer la desserte agricole au droit de la zone via le chemin dit de derrière Hobscheid.*
 - *Élargir les chemins actuels pour améliorer le confort de circulation à l'intérieur de la zone.*
 - *Conserver un recul des constructions par rapport au domaine public pour organiser le stationnement automobile.*
- ✓ **Espaces publics :**
 - *Mettre en place des espaces publics pour répondre aux besoins des futurs résidents en matière de stationnement automobile et de lieu de rassemblement.*
 - *Poursuivre la logique d'espaces publics de liaison et de retournement à l'extrémité de chaque secteur (UB, 1AU et 2AU).*
- ✓ **Intégration paysagère :**
 - *Préserver les jardins et les vergers (zone de transition naturelle) au cœur et en pourtour de la zone de projet.*
 - *Préserver les vues sur le grand paysage et proposer une logique d'espace public paysager pour faciliter l'intégration paysagère du projet.*
- ✓ **Préservation des caractéristiques urbanistiques locales :**
 - *Planter les constructions sur l'avant de la parcelle par rapport à la voirie de desserte principale.*
 - *Mettre en place des zones de jardins en cœur d'îlot et sur l'arrière des parcelles.*

FRESNOIS-LA-MONTAGNE - Plan Local d' Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur du Petit Douaire / Chemin derrière Hobscheid



Densité moyenne = 12 logt/ha

- Principe de desserte de la zone
- Création d'une desserte agricole
- Conservation des chemins
- Logique d'espaces publics de liaison + aires de retournement
- Sens d'orientation des constructions
- Mitoyenneté préconisée
- Zones de jardins et d'espaces verts à maintenir dans le projet d'urbanisme
- Parcelles urbanisables
- Nécessité d'élargissement de la voirie

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

Echelle: 1/2000°



COUPE TOPOGRAPHIQUE DE PRINCIPE DES ZONES 1AU ET 2AU

