

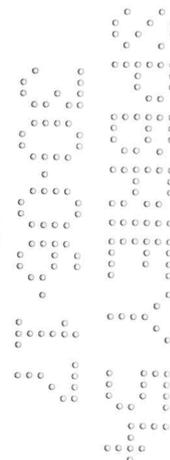


Commune de DONCOURT-LES-CONFLANS (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



E.Space &  
TERRitoires

STUDIOS DE CONCEPTION EN URBANISME ET AMENAGEMENT

240, rue de Cumène  
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87  
Fax: 03 83 50 53 78

*Document conforme à la délibération du Conseil  
Communautaire portant approbation du projet de révision  
du POS valant élaboration du PLU en date du 13.06.2017.*

*M. le Président,*

**Le Vice-Président  
Chargé de l'Aménagement du  
Territoire, Urbanisme, Habitat et  
Cadre de Vie**

**Fabrice BROGI**



## INTRODUCTION

---

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 101-1 à L 101-02 et L 151-5 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques ou le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- les actions ou opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagements des entrées de ville en application de l'article L 111-61-4 du Code de l'Urbanisme, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

La commune de DONCOURT-LES-CONFLANS, afin de maîtriser son développement à la fois urbain et environnemental, doit déterminer et formaliser ses objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la formalisation des intentions de la municipalité pour les années à venir. Il définit ses priorités de développement à court et moyen terme.

La commune souhaite mener des actions dans les domaines suivants :

**1- Orientation générale n°1**

**PRESERVER LE CADRE DE VIE ET FAVORISER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ADAPTEE**

**2- Orientation générale n°2**

**MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE ENDOGENE**

**3- Orientation générale n° 3**

**SE DEPLACER A DONCOURT-LES-CONFLANS**

**4- Orientation générale n°4**

**PRESERVER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISER LE PAYSAGE**

**5- Orientation générale n°5**

**VALORISER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES ET PROMOUVOIR PERFORMANCES ENERGETIQUES**

# Orientation générale N° 1

## / PRESERVER LE CADRE DE VIE ET FAVORISER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ADAPTEE

### ■ Evolution démographique :

*Rappel : Doncourt-les-Conflans compte en 2015 environ 1235 habitants.*

Favoriser une **évolution raisonnable et progressive** en cohérence avec le SCOT nord 54 à savoir, selon la règle du prorata de population, de l'ordre de

- *Objectifs production de logements 2015-2021 :* 85 logements pour DLC et Giraumont  
Giraumont : 1 348 hab soit 53 % donc 45 logements  
DLC : 1 192 hab soit 47 % soit 40 logements  
dont 30 % en dents creuses et sortie de vacance
- *Objectifs production de logements 2021-2035 :* 87 logements pour DLC et Giraumont

L'évolution démographique doit permettre de pérenniser le niveau d'équipements publics

Parallèlement à cette évolution de population, il est nécessaire de faire évoluer l'**habitat collectif** afin de garantir une offre de logements adaptée à la population.

Mettre en œuvre une corrélation entre l'évolution de la population et les équipements publics au sens large (à la fois loisirs, sportifs, scolaires).

Garantir le réseau d'espaces publics sur l'ensemble de la trame urbaine répartis harmonieusement.

Garantir la connexion entre les différents espaces publics et « activer » cette logique en cas de développement urbain.

### ■ Morphologie urbaine :

Privilégier le **développement urbain intramuros** ou en périphérie immédiate de la trame urbaine. Le développement devra être réfléchi et ne pas être linéaire ou favoriser l'étalement urbain (sauf secteur concerné par un Projet Urbain Partenarial – extrémité de la rue Mangin antérieur à la présente révision du document d'urbanisme). Il doit renforcer la compacité de la trame et éviter la consommation des espaces agricoles. Ces espaces doivent garantir une lecture paysagère rurale et naturelle (protection faune et flore).

Le développement urbain devra être organisé chronologiquement de façon à mettre en œuvre une **priorisation concentrique** : les dents creuses puis la zone AU située vers l'extérieur. Cette zone pourra à son tour s'étendre en tant que de besoin dans le prolongement du premier aménagement. Cette extension est à envisagée sur le long terme.

Franges urbaines : ces espaces doivent être protégés y compris des bâtiments avec animaux (type ICPE). Ils doivent être valorisés comme des espaces de transition entre la trame urbaine et l'environnement.

**Centralité** : pérenniser la centralité existante et la valoriser.



Favoriser la **mitoyenneté**.

Revaloriser les traversées du village ancien (couleur des enduits et toiture).

**Cadre de vie de l'existant** : faire émerger une cohérence urbaine à l'échelle de la trame urbaine. Faire disparaître l'image d'écosystème urbain.

**Caractéristiques architecturales** : préserver l'identité architecturale du centre ancien ; notamment les alignements, la hauteur, les couleurs du bâti et des toitures.

Garantir une bonne intégration des nouvelles constructions.

Préserver le petit patrimoine bâti.

En ce qui concerne les **nouvelles voies** : créer de nouvelles voiries intégrant une conception de rue, d'espace de convivialité faisant émerger une multifonctionnalité. Ces nouvelles voiries devront être le support de la trame verte et devront bénéficier d'une mixité fonctionnelle.

Entrées de village : pérenniser les aménagements existants.

#### ■ **Habitat/Logements**

**Cycle résidentiel** : assurer le cycle résidentiel. Ce cycle s'entend particulièrement pour les logements locatifs à destination des jeunes couples et du 3/4<sup>ème</sup> âges.

Favoriser la mixité sociale au niveau de l'ensemble de la trame urbaine y compris au niveau du développement urbain. La densité urbaine devra favoriser la mixité sociale.

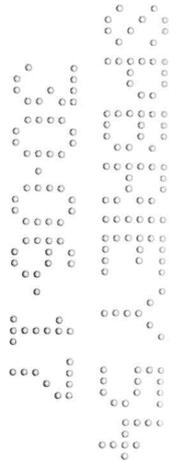
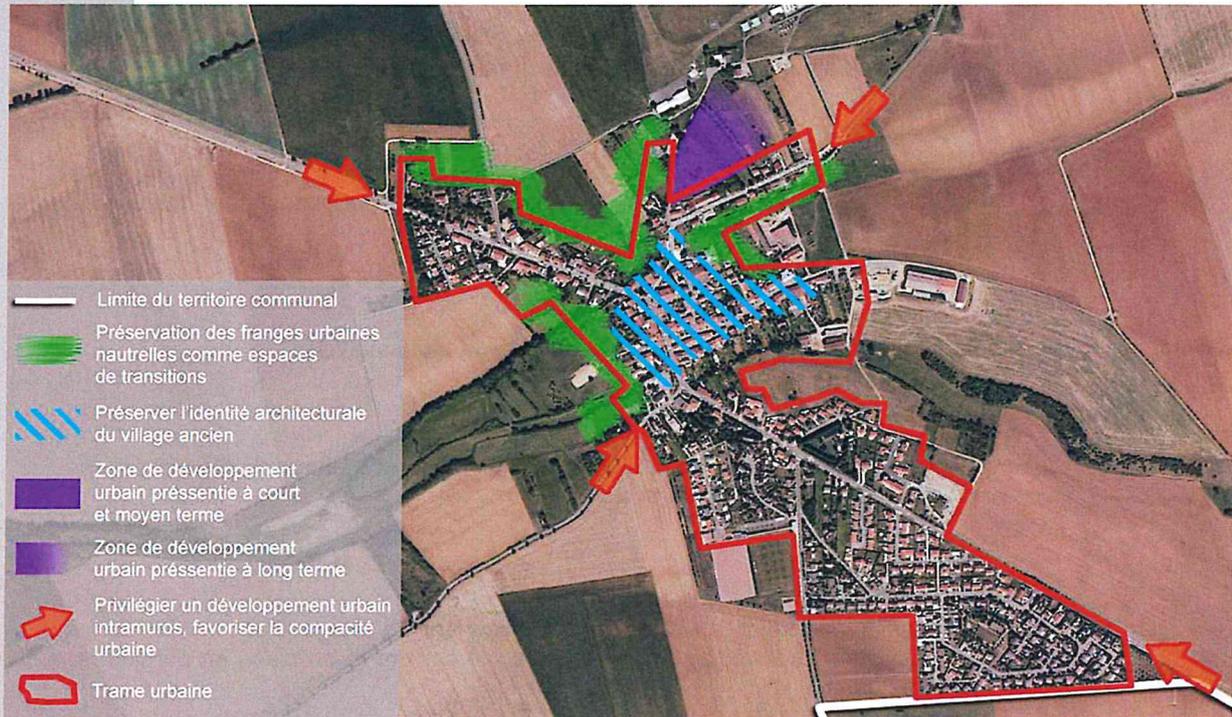
**Principes bioclimatiques** : favoriser les constructions intégrant les énergies renouvelables.

Tout aménagement urbain devra garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle de la trame urbaine.

## ■ Loisirs

Maintenir le niveau existant.

Aérodrome : maintenir la vocation aéromodélisme, aéroclub, parachutisme, ULM.  
Maintenir et pérenniser l'activité existante sans développement du tissu bâti.



## Orientation générale N°2 / MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE ENDOGENE

### ■ Artisanat/Commerce/Tertiaire :

Pérenniser et encourager le développement des entités existantes.  
Le PLU doit garantir la mixité des fonctions dans un souci de bonne compatibilité.

Tout nouveau projet de construction devra bénéficier d'une intégration architecturale afin de ne pas dénaturer la typologie architecturale du bourg.

### ■ Industrie :

Tout projet industriel devra se faire au droit des zones communautaires dédiées à cet effet.

### ■ Tourisme :

Accompagner tout projet notamment en matière de tourisme vert.

### ■ Aérodrome :

Favoriser le développement de projet type restauration et hébergement hôtelier) en lien avec le rayonnement de l'aérodrome.

### ■ Agriculture :

Toute nouvelle installation devra se faire à l'extérieur du village. Pour se faire, une zone de transition intermédiaire non constructible sera mise en place en périphérie de la trame urbaine.

Tout nouveau projet de construction devra bénéficier d'une intégration paysagère.



## Orientation générale N° 3 / SE DEPLACER A DONCOURT-LES-CONFLANS

### ■ Transports en commun :

Accompagner tout projet de la Communauté de Communes (plateforme de covoiturage,....).

### ■ Stationnement :

Gérer et anticiper la problématique du stationnement au niveau des constructions existantes et à venir.

Cette démarche sera également mise en œuvre dans la conception des nouvelles voiries.

### ■ Traversée :

Pérenniser les équipements existants.

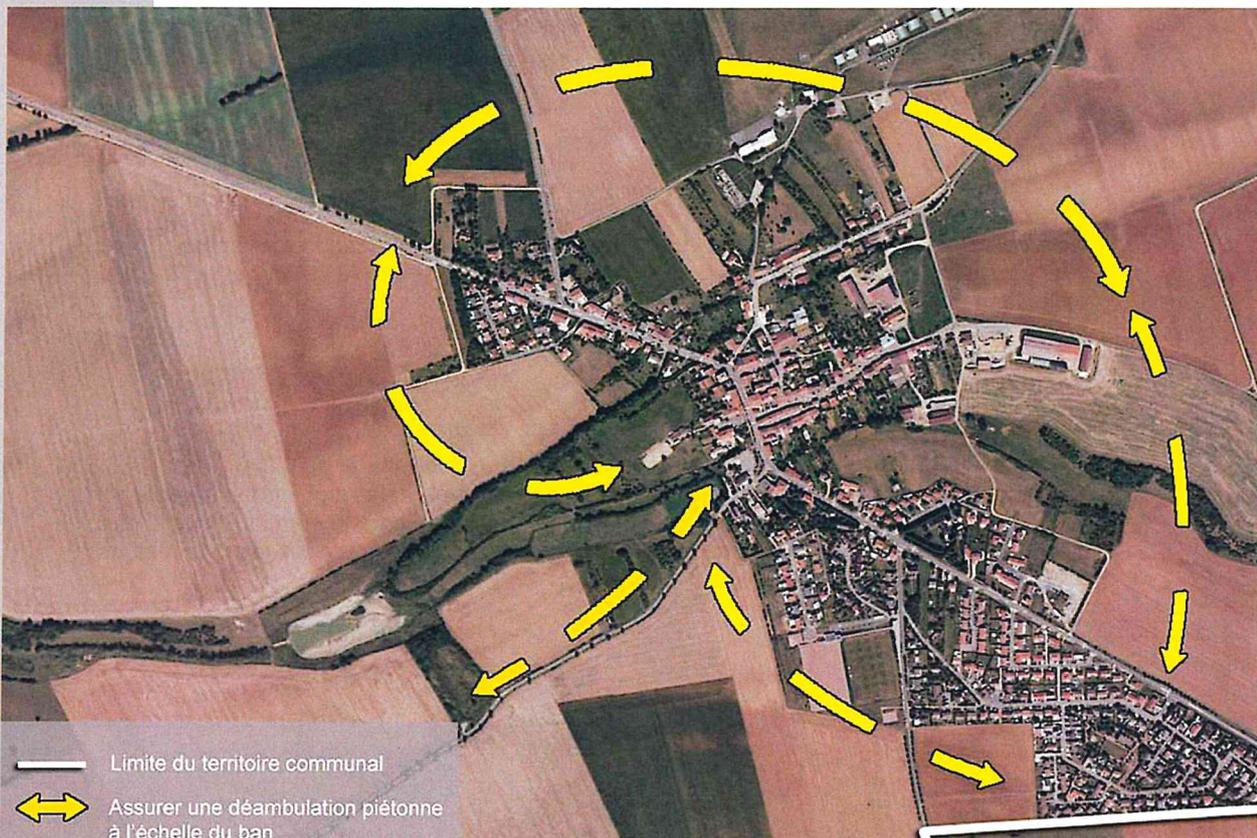
### ■ Desserte agricole :

Optimiser le réseau existant au bénéfice des agriculteurs de la commune et extérieurs.

### ■ Déplacements :

**Réseau piétonnier** : optimiser et développer le réseau existant à l'intérieur de la trame urbaine et sur l'ensemble du ban notamment vers Bruville.  
Créer des connexions piétonnes en cas de développement urbain.

**Réseau cyclable** : maintenir la mixité d'usage sur le réseau viaire. Assurer le stationnement cyclable au niveau des équipements publics par la mise en place d'arceaux.



## Orientation générale N°4

### / PRESERVER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISER LE PAYSAGE

#### ■ Principe général :

Respecter les grands équilibres paysagers existants.

#### ■ Protection renforcée :

Certains espaces doivent être protégés plus fortement comme le vallon du Tagnon.

Dans la partie occidentale du ban, il est nécessaire de protéger l'existant.

Dans la partie orientale, il est nécessaire de reconquérir le talweg notamment par le maintien de la végétation ou par la revégétalisation des berges de voies d'eau.

Cette démarche s'inscrit dans la valorisation et la protection des trames vertes et bleues et doit être menée au droit de l'ensemble des cours d'eau mais aussi au droit des talwegs donc des zones humides.

Protéger les haies à l'échelle du ban pour des raisons paysagères, environnementales et hydrauliques.

Maintenir, préserver et renforcer la ceinture verte autour du village comme zone de transition. Une protection devra être mise en place pour les vergers.

#### ■ Environnement et risques inondables :

Prendre en compte et anticiper la problématique des zones inondables notamment par phénomènes de ruissellement.

Cette volonté doit se traduire par la préservation des fossés drainants déjà existants (ex : Côte de Bût) mais également par la création de nouveaux fossés en cas d'extension(s) urbaine(s).

#### ■ Réservoirs de biodiversité :

Préserver les réservoirs de biodiversité notamment par la protection des passages de gibiers. Une attention particulière sera portée sur les secteurs de l'étang et de la Côte de Beuheuil.

#### ■ Paysage et agriculture :

Maintenir le paysage agricole et donc le préserver de tout mitage bâti.

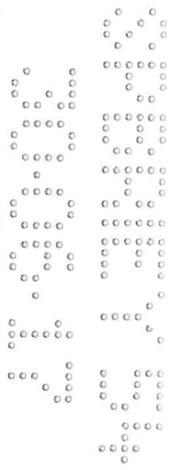
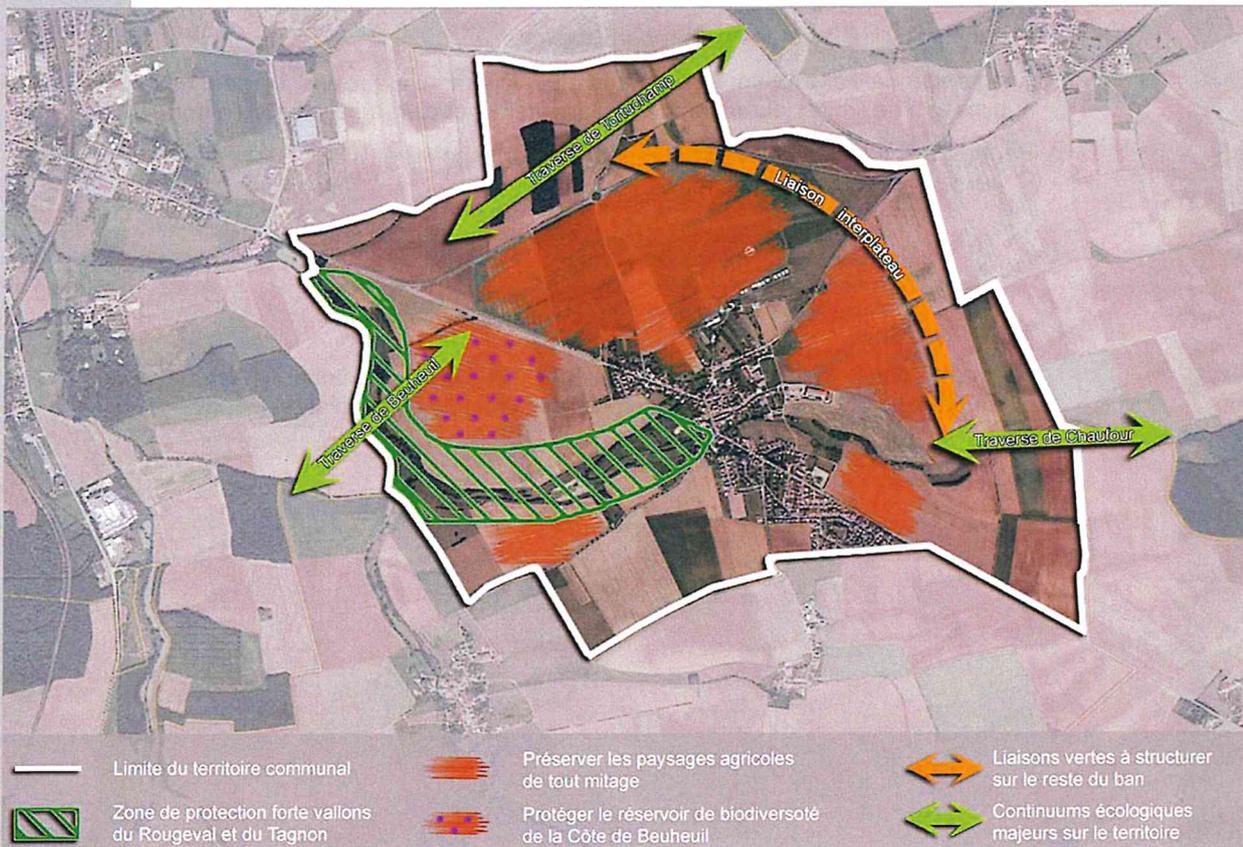
Protéger les cordons végétaux existants et recréer des haies sur certains secteurs « dépouillés » afin de rythmer le paysage. Insuffler une dynamique végétale. Recompartimenter les espaces agricoles très ouverts ; recréer des maillages végétaux (ex : secteur de la franche Raye ».

■ **Moindre consommation d'espace :**

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels notamment par l'intermédiaire de surfaces réduites dédiées au développement urbain.

Articuler cette réflexion en lien avec l'urbanisme et les nouvelles zones à urbaniser, par un phasage cohérent dans le temps.

Tenir compte des réflexions supracommunales (SCoT Nord 54...) engagée au sujet de la moindre consommation d'espaces.



## **Orientation générale N°5** **/ VALORISER LES NOUVELLES TECHNOLOGIES ET PROMOUVOIR** **LES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

### ■ Performances énergétiques :

Encourager la création de bâtiments peu consommateurs d'énergie et permettre la rénovation énergétique de l'ancien :

Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables.

Encourager la rénovation énergétique des logements anciens et des bâtiments publics afin de limiter leur impact environnemental et d'en améliorer le confort.

Permettre la construction des bâtiments à énergie positive (BPOS).

### ■ Nouvelles technologies :

S'inscrire dans la réflexion du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) et le prendre en compte une fois sa réalisation.

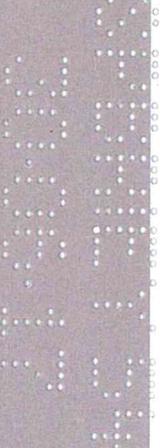
# DONCOURT-LES-CONFLANS - Plan Local d'Urbanisme

PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Fond : Géoportail

Echelle : 0 500m



# DONCOURT-LES-CONFLANS - Plan Local d'Urbanisme

## PADD - LEGENDE

### OG1 : Préserver le cadre de vie et favoriser une évolution démographique adaptée

-  Préservation des franges urbaines naturelles comme espaces de transitions
-  Préserver l'identité architecturale du village ancien
-  Zone de développement urbain pressentie à court et moyen terme
-  Zone de développement urbain pressentie à long terme
-  Privilégier un développement urbain intramuros, favoriser la compacité urbaine
-  Trame urbaine

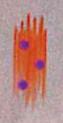
### OG2 : Maintenir un tissu économique endogène

-  Créer une zone intermédiaire en périphérie de la trame urbaine sans construction agricole
-  Péreniser l'activité agricole et réintégrer les recults

### OG3 : Se déplacer à Doncourt les conflans

-  Assurer une déambulation piétonne à l'échelle du ban

### OG4 : Préserver durablement les ressources naturelles et valoriser le paysage

-  Zone de protection forte vallons du Rougeval et du Tagnon
-  Préserver les paysages agricoles de tout mitage
-  Protéger le réservoir de biodiversité de la Côte de Beuheuil
-  Liaisons vertes à structurer sur le reste du ban
-  Continuum écologiques majeurs sur le territoire