

Communauté de Communes

# MEUSE-ROGNON

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durables

Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Illoud,  
Le Président,

**ARRÊTÉ LE :**  
**APPROUVÉ LE :**



réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

Communauté de Communes

# Meuse-Rognon

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME .....</b>	<b>7</b>
1.1	Maintenir la population sur la communauté de communes.....	7
1.2	Impulser une dynamique démographique et atteindre environ 12 270 habitants .....	7
1.3	Structurer le territoire en faisant émerger les pôles et les particularités locales.....	7
1.4	Renforcer les pôles structurants et principaux .....	7
1.5	Permettre à chaque commune de répondre à ses besoins locaux .....	7
1.6	Privilégier le développement de l'urbanisation où les réseaux sont présents .....	8
1.7	Investir le patrimoine délaissé .....	8
1.8	Maintenir l'identité rurale et villageoise du territoire .....	8
1.9	Anticiper et contenir les risques naturels et anthropiques et les pollutions et nuisances potentielles.....	8
<b>2</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT .....</b>	<b>9</b>
2.1	Positionner le territoire dans une perspective de 12 270 habitants.....	9
2.2	Utiliser les potentiels existants pour produire de nouveaux logements .....	9
2.3	Préserver les hébergements touristiques .....	9
2.4	Proposer des logements adaptés aux parcours résidentiels.....	9
<b>3</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIES.....</b>	<b>11</b>
3.1	Anticiper et orienter les restructurations des infrastructures de transport afin de faciliter les flux .....	11
3.2	Mener une réflexion sur l'aménagement de cheminements doux, piétonniers et partagés .....	11
3.3	Sécuriser les déplacements et aménager les voies susceptibles d'être dangereuses .....	11
3.4	Permettre l'implantation et le développement d'énergies renouvelables.....	11
3.5	Offrir une couverture numérique homogène sur l'ensemble du territoire .....	11
<b>4</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.....</b>	<b>12</b>
4.1	Mettre en valeur le territoire dans le but de favoriser le développement touristique .....	12
4.2	Permettre un développement de l'offre en commerces .....	12
4.3	Favoriser le maintien et le développement des entreprises sur le territoire .....	12
4.4	Maintenir le tissu artisanal local.....	12
4.5	Protéger l'outil de production agricole .....	12
4.6	Prendre en compte la filière bois très présente sur le territoire .....	13
4.7	Reconvertir et valoriser les friches (industrielles et agricoles) .....	13
<b>5</b>	<b>ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>15</b>
5.1	Favoriser la préservation du « petit patrimoine » local contribuant à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire.....	15
5.2	Protéger et valoriser les ressources naturelles .....	15
5.3	Décliner la Trame Verte et Bleue locale, en garantissant la préservation, voire la restauration des continuités écologiques.....	15
5.4	Anticiper et contenir les risques naturels et anthropiques ainsi que les pollutions et nuisances potentielles.....	15
5.5	Gérer la ressource en eau qualitativement et quantitativement .....	16

<b>6</b>	<b>OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>	<b>17</b>
6.1	Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel .....	17
6.2	Objectifs chiffrés en matière de développement économique .....	18

## AVANT-PROPOS

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce du PLUi qui traite le territoire concerné dans son ensemble et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



# 1 ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

---

## 1.1 Maintenir la population sur la communauté de communes

- Anticiper les besoins des populations déjà présentes dans l'intercommunalité
- Maitriser et cadrer l'urbanisation afin de préserver l'ambiance rurale et villageoise, atout pour le territoire
- Favoriser progressivement l'évolution d'un niveau d'équipement du territoire, en adéquation avec l'ambition d'accueil du territoire mais aussi pour satisfaire les besoins des populations présentes

## 1.2 Impulser une dynamique démographique et atteindre environ 12 270 habitants

- Avoir une politique intercommunale d'accueil de nouveaux habitants en développant l'attractivité du territoire
- Proposer des capacités d'accueil de nouvelles populations en équilibrant l'offre entre réhabilitation de logements vacants, possibilités de densification ou de requalification de friches et construction en extension

## 1.3 Structurer le territoire en faisant émerger les pôles et les particularités locales

- Conforter les pôles structurants
- Maintenir la position des pôles principaux
- Valoriser les communes relais comme points d'encrages locaux
- Laisser la possibilité aux communes rurales de se démarquer

## 1.4 Renforcer les pôles structurants et principaux

- Valoriser les pôles structurants du territoire grâce à leurs emplois, leurs commerces, leurs équipements et services
- Appuyer le développement du territoire sur les pôles principaux qui complètent localement les pôles structurants
- Conforter les services présents sur le territoire en maintenant l'existant et proposant une offre adaptée aux besoins futurs (vieillesse de la population)
- Mener une réflexion globale sur l'installation des implantations des futurs services

## 1.5 Permettre à chaque commune de répondre à ses besoins locaux

- Permettre à toutes les communes d'accueillir quelques foyers souhaitant se maintenir ou s'installer
- Accompagner les communes dans leurs projets de travaux

## 1.6 Privilégier le développement de l'urbanisation où les réseaux sont présents

- Limiter la consommation foncière
- Préserver les espaces agricoles en privilégiant les extensions cohérentes dans le développement urbain des communes
- Maitriser les investissements publics en priorisant les parcelles équipées ou celle où les réseaux sont à proximité immédiates

## 1.7 Investir le patrimoine délaissé

- Se saisir du Droit de Prémption Urbain afin de mener une politique de requalification du parc bâti en fonction des opportunités
- Valoriser et densifier autant que possible les cœurs de bourgs
- Faciliter les requalifications des cœurs de bourgs délaissés

## 1.8 Maintenir l'identité rurale et villageoise du territoire

- Maîtriser et cadrer l'urbanisation afin de préserver l'ambiance rurale et villageoise qui est un atout pour le territoire
- Préserver les cœurs de bourgs
- Maintenir majoritairement un type de construction villageoise (individuel, voire individuel groupé)
- Entretenir une cohérence architecturale et urbaine entre les secteurs urbains anciens et les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation sans pour autant interdire les nouvelles formes de construction durable

## 1.9 Anticiper et contenir les risques naturels et anthropiques et les pollutions et nuisances potentielles

- Prendre en compte l'existence des aléas à titre préventif
- Encadrer voir interdire la constructibilité dans les espaces soumis à des risques de pollution ou à des risques reconnus



## 2 ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

---

### 2.1 Positionner le territoire dans une perspective de 12 270 habitants

- Organiser l'offre de logement de manière équilibrée en :
  - Valoriser 35% des dents creuses ;
  - Réoccuper 25% des logements vacants ;
  - Proposer une offre de nouveaux terrains constructibles.

### 2.2 Utiliser les potentiels existants pour produire de nouveaux logements

- Optimiser les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés tout en prenant en compte la rétention foncière
- Promouvoir l'utilisation des outils de lutte contre la rétention foncière
- Prendre en compte les potentiels en renouvellement urbain

### 2.3 Préserver les hébergements touristiques

- Maintenir l'offre publique ou privé en matière d'hébergement de groupes sur le territoire

### 2.4 Proposer des logements adaptés aux parcours résidentiels

- Disposer d'une offre d'habitat diversifiée, adaptée aux besoins, qui permettra l'accueil de populations nouvelles et le maintien de la population actuelle, notamment les personnes âgées ou dépendantes :
  - En nombre : créer entre 250 et 270 logements supplémentaires (en adéquation avec le projet démographique intercommunal) ;
  - En fonction des modes de financement : prévoir environ 80% d'accession à la propriété et 20% de locatif ;
  - En forme / type : 80% individuel / 10 individuel groupé / 10% collectif (en requalification)
- L'habitat collectif sera essentiellement réservé à :
  - La réalisation de logements de petites tailles, de type F2 (les F1 ne sont pas adaptés au territoire) ;
  - La location.



## **3 ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET LES RESEAUX D'ENERGIES**

---

### **3.1 Anticiper et orienter les restructurations des infrastructures de transport afin de faciliter les flux**

- Aménager et renforcer la visibilité des portes d'entrée du territoire
- Conforter les axes de desserte majeurs
- Maintenir en bon état l'ensemble des routes afin de faciliter les déplacements

### **3.2 Mener une réflexion sur l'aménagement de cheminements doux, piétonniers et partagés**

- Sécuriser l'axe de communication entre Rimaucourt et Andelot-Blancheville
- Envisager la création de zones 30 dans les villages
- Prendre en compte la question des mobilités douces dans le cadre des futurs projets d'aménagement

### **3.3 Sécuriser les déplacements et aménager les voies susceptibles d'être dangereuses**

- Sécuriser les entrées de ville en organisant des aménagements cohérents

### **3.4 Permettre l'implantation et le développement d'énergies renouvelables**

- Laisser la possibilité aux communes, en respectant les milieux, de développer des énergies renouvelables (éolien, photovoltaïques...)

### **3.5 Offrir une couverture numérique homogène sur l'ensemble du territoire**

- Réduire la fracture numérique : avoir un raccordement haut débit à moyen terme afin d'accroître l'attractivité du territoire (ménages et entreprises)

## **4 ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS**

---

### **4.1 Mettre en valeur le territoire dans le but de favoriser le développement touristique**

- Mener un travail à l'échelle intercommunale voir à l'échelle du SCoT afin de valoriser les atouts des communes
- Promouvoir l'ensemble des atouts touristiques du territoire et « allonger » le temps de passage des touristes
- Multiplier et diversifier les structures d'accueil touristiques
- Développer les loisirs de plein air

### **4.2 Permettre un développement de l'offre en commerces**

- Faciliter le développement des petits commerces de proximité sur l'ensemble du territoire
- Mener une réflexion sur la transmission des fonds de commerce et d'activité
- Développer les capacités de consommation locale

### **4.3 Favoriser le maintien et le développement des entreprises sur le territoire**

- Valoriser prioritairement les zones d'activités identifiées
- Conserver une possibilité de développement économique de proximité dans les communes uniquement s'il y a des projets
- Permettre l'installation ou la relocalisation d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel et en restant dans un cadre modéré
- Offrir la possibilité aux entreprises de se développer ou de venir s'implanter dans la communauté de communes

### **4.4 Maintenir le tissu artisanal local**

- Conforter les activités présentes dans les communes
- Garantir la tranquillité résidentielle du village en privilégiant les activités économiques peu ou pas nuisantes (bruit, odeur, trafic poids lourds...)

### **4.5 Protéger l'outil de production agricole**

- Protéger les terres agricoles en limitant la consommation d'espaces agricoles
- Garantir le maintien de l'agriculture et le développement d'activités annexes dans le cadre d'une diversification (produits de la ferme, agro-tourisme, circuits courts...)
- Protéger les activités agricoles délocalisées

- Laisser la possibilité aux activités agricoles de se développer ou de se diversifier en les protégeant du développement résidentiel

#### **4.6 Prendre en compte la filière bois très présente sur le territoire**

- Gérer durablement la ressource bois et garantir la mixité des usages : économique (bois d'œuvre et/ou bois de chauffage, charbon de bois), récréatif, écologique...
- Maintenir les activités présentes et leur autoriser un développement respectueux de l'environnement

#### **4.7 Reconvertir et valoriser les friches (industrielles et agricoles)**

- Valoriser le potentiel de friches existantes sur le territoire
- Prévoir la reconversion des sites présents à l'intérieur ou à proximité des parties urbanisées en fonction du potentiel de mutabilité et sous réserve de la prise en compte des éventuelles pollutions



## 5 ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

---

### 5.1 Favoriser la préservation du « petit patrimoine » local contribuant à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire

- Identifier et protéger le bâti remarquable des communes : maisons, ponts, calvaires...
- Protéger les principaux cônes de vue du territoire
- Maintenir les principales caractéristiques paysagères structurant le territoire
- Maintenir les secteurs naturels et de jardins à l'intérieur des bourgs

### 5.2 Protéger et valoriser les ressources naturelles

- Préserver les éléments de patrimoine paysager
- Maîtriser la consommation du foncier agricole et forestier
- Encourager, voire prescrire, le recours aux énergies renouvelables

### 5.3 Décliner la Trame Verte et Bleue locale, en garantissant la préservation, voire la restauration des continuités écologiques

- Prendre en compte les préconisations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Veillez à la préservation des réservoirs de biodiversité les plus sensibles, principalement les sites NATURA 2000, les ZNIEFF et les ENS
- Tenir compte des réservoirs de biodiversité d'intérêt local à savoir les massifs forestiers anciens et les boisements, les habitats aquatiques, les zones humides ainsi que les ensembles prairiaux
- Maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques aquatiques le long de la Meuse, du Rognon et de la Sueurre, qui jalonnent le territoire, ainsi que de nombreux ruisseaux affluents
- Préserver et restaurer les corridors écologiques terrestres en s'appuyant sur les boisements et les principaux noyaux des prairies et des pâtures
- Préserver l'ensemble des milieux humides de l'urbanisation

### 5.4 Anticiper et contenir les risques naturels et anthropiques ainsi que les pollutions et nuisances potentielles

- Prendre en compte le risque inondation dans les vallées
- Prendre en compte les aléas et les risques à titre préventif
- Encadrer, voir interdire la constructibilité dans les espaces soumis à des risques de pollution (sols, eau, air) ou à des nuisances reconnues

## 5.5 Gérer la ressource en eau qualitativement et quantitativement

- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle lorsque les conditions géologiques et techniques le permettent
- Intégrer la thématique de gestion alternative des eaux pluviales dans les aménagements urbains
- Protéger les points et aires d'alimentation des captages d'eau potable



## 6 OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

---

### 6.1 Objectifs chiffrés en matière de développement résidentiel

Le développement de l'urbanisation doit se faire en priorité dans les espaces urbanisés et en adéquation avec les besoins de croissance démographique du territoire.

L'objectif est d'optimiser les capacités constructibles dans l'ensemble des communes, de prendre en compte les possibilités de réduction de la vacance et donc d'établir les besoins en logements par rapport à l'ambition démographique de l'intercommunalité.

- 1- **Nombre d'habitants projeté à l'horizon 2035** : 12 280 soit un gain d'environ 1 030 habitants par rapport aux 11 249 habitants de 2014, soit une croissance de 9%.
  
- 2- **Besoin brut en logements supplémentaires pour satisfaire à l'objectif démographique** : 469 logements  
*\* en prenant en compte une taille des ménages à 2,2 individus*
  
- 3- **Nombre de logements possibles en dents creuses** : environ 134 logements  
*\* en prenant en compte une reconquête de 35% des dents creuses identifiées*
  
- 4- **Nombre de logements possibles en reconquête de l'existant** : environ 75 logements  
*\* en prenant en compte un réinvestissement de 25% des logements vacants*
  
- 5- **Besoin net en logements supplémentaires en extension pour satisfaire à l'objectif démographique** : 260 logements
  
- 6- **Emprise foncière nécessaire pour atteindre les objectifs fixés** : entre 25 et 27 ha  
*\* en prenant en compte une densité moyenne de 10 logements/ha*

Ainsi l'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface totale comprise entre 25 et 27 ha de zones d'extension à vocation résidentielle sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Meuse-Rognon.

## 6.2 Objectifs chiffrés en matière de développement économique

- Offrir un potentiel d'urbanisation future en zone à vocation économique sur les communes directement concernées par des zones d'activités identifiées
- Prioriser l'urbanisation des zones desservies et mettre en place un phasage dans les zones à urbaniser afin de maîtriser le développement de l'urbanisation et d'économiser du foncier

Ainsi l'objectif chiffré est de ne pas dépasser une surface totale comprise entre 12 et 14 ha de zone d'extension à vocation artisanale ou industrielle sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Meuse-Rognon.