

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal**
Dossier d'approbation



**Etude d'entrée de ville
L.111-8 du Code de l'Urbanisme**

Vu pour être annexé à la délibération du 09/07/2024
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Montiers-sur-Saulx,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 16/07/2019
APPROUVE LE : 09/07/2024

Etude réalisée par :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
1. LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES	3
2. LE CONTEXTE LOCAL	4
ETUDE DU SITE ET PROPOSITIONS	6
1. LE DIAGNOSTIC.....	6
1.1 LE DIAGNOSTIC ROUTIER	6
1.1.1 <i>La circulation</i>	6
1.1.2 <i>La desserte et l'accès au site</i>	6
1.2 LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	7
1.2.1 <i>Les risques technologiques</i>	7
1.2.2 <i>Les nuisances</i>	7
1.2.3 <i>Les servitudes</i>	7
1.3 LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	8
1.4 LE PAYSAGE ET LES PERCEPTIONS PAYSAGERES	9
1.4.1 <i>Situation de la zone dans le paysage</i>	9
1.4.2 <i>Eléments de patrimoine autour de la zone</i>	12
1.4.3 <i>Perceptions du site résultant de cette situation</i>	16
1.4.4 <i>Conclusion</i>	20
2. LE PARTI D'AMENAGEMENT	21
2.1 LA SECURITE	21
2.1.1 <i>L'accessibilité</i>	21
2.1.2 <i>La vitesse</i>	21
2.2 LE PAYSAGE, LA FORME URBAINE ET L'ARCHITECTURE.....	21

PREAMBULE

1. LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES

Articles L. 111-6 à L.111-8 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues ci-dessus lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les **RD 960 et RD 966** sont classées « **Route à Grande Circulation** » en vertu du décret n°2009-615 du 3 juin 2009 modifié par le décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

Extrait du décret n°2010-578 du 31 mai 2010

Département	Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
55	D 960	D 966	Houdelaincourt	Limite de département 55/52	Bure
55	D 966	N 135	Ligny-en-Barrois	D 960	Houdelaincourt

2. LE CONTEXTE LOCAL

A l'échelle du territoire du Val d'Ornois, les communes de Tréveray, Saint-Joire, Demange-aux-Eaux, Baudignécourt, Houdelaincourt et Bonnet, sont traversées par les tronçons classés à grande circulation des RD 960 et RD 966 et donc l'application de l'article L 111-6 dans le cas où des zones seraient ouvertes à l'urbanisation le long de cet axe en dehors des parties actuellement urbanisées.

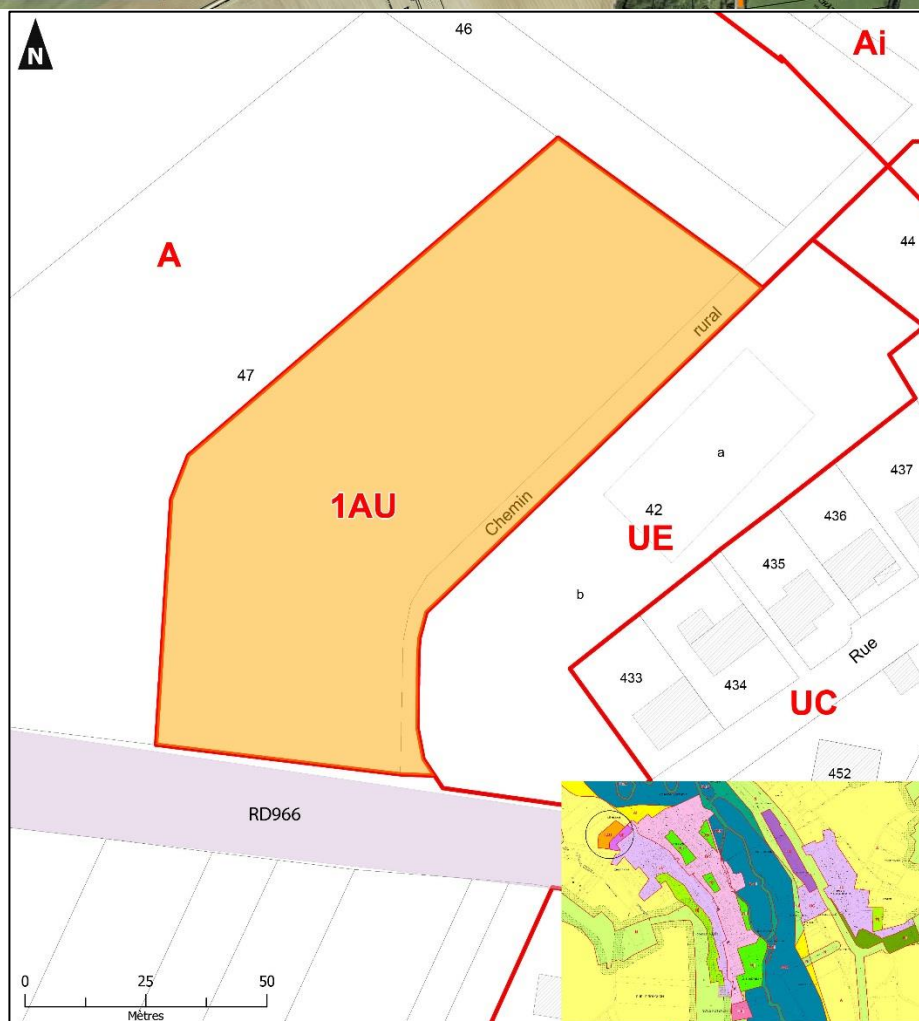
Dans le projet de PLUi, la CC Portes de Meuse définit une zone à urbaniser le long la RD966 et hors Parties Actuellement Urbanisées (PAU), pour la commune de Demange-Baudignécourt (sur l'ancienne commune de Demange-aux-Eaux). Par conséquent, les terrains qui jouxtent la RD 966 sont frappés d'une bande inconstructible de 75 mètres mesurés à partir de l'axe central de la voie.

La zone concernée par la bande inconstructible de 75 mètres

Commune	Zone	Localisation
Demange-Baudignécourt	Zone 1AU	Entrée Nord-Ouest du village de Demange-aux-Eaux, au lieu-dit <i>Le Milan</i>

L'étude d'entrée de ville s'attachera à lever l'inconstructibilité dans la bande de 75 mètres pour la zone à urbaniser. Dans le projet de PLUi, cette zone a une vocation résidentielle. Elle est vouée à accueillir des logements.

Situation du site étudié – Commune de Demange-Baudignécourt (*Demange-aux-Eaux*)



ETUDE DU SITE ET PROPOSITIONS

1. LE DIAGNOSTIC

1.1 Le diagnostic routier

1.1.1 La circulation

La RD 966 relie Gondrecourt-le-Château à Ligny-en-Barrois puis Bar-le-Duc par la vallée de l'Ornain.

C'est l'axe le plus circulé du secteur. Le trafic routier enregistré en 2011 était de 732 TV/jour, dont 73 PL/j, soit 10% du trafic.

Entre 2008 et 2012, quatre des accidents corporels recensés ont eu lieu sur cette route.

1.1.2 La desserte et l'accès au site

Un accès à la zone 1AU existe au niveau des équipements sportifs du village. Cet accès se fait directement depuis la RD 966, au niveau du panneau d'entrée/sortie du village. Le point d'accès principal au terrain est donc situé en agglomération où la vitesse est limitée à 50 km/h.

Le terrain se situe quant à lui hors agglomération, dans une zone où la vitesse est limitée à 80 km/h.



1.2 Les risques et les nuisances

1.2.1 Les risques technologiques

La zone est soumise au risque transport de matières dangereuses via la présence de la RD 966.

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne essentiellement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (1/3 du trafic) ; la voie d'eau (maritime et les réseaux de canalisation) et la voie aérienne participent à moins de 5 % du trafic.

Le transport routier est le plus exposé au risque. Sur la route, le développement des infrastructures de transports, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplient les risques d'accidents. Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. Alors, l'accident de TMD combine un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols).

1.2.2 Les nuisances

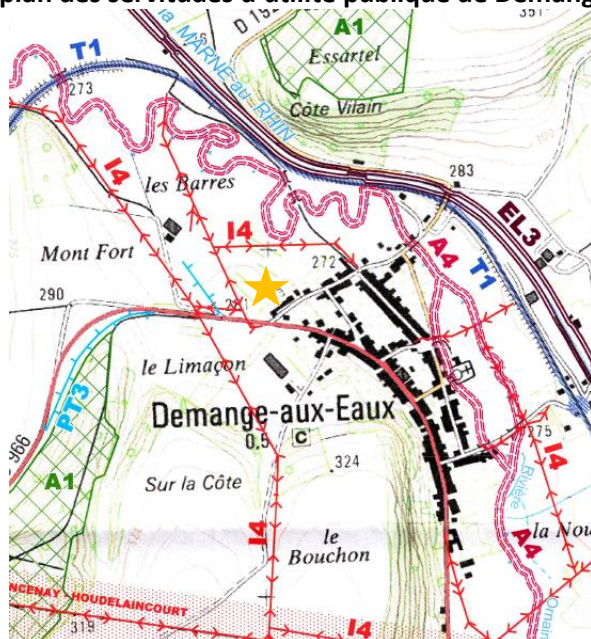
Il n'existe pas de nuisance spécifiquement recensée sur cette partie du territoire communal.

Par ailleurs, aucun arrêt de bruit n'impacte la RD 966.

1.2.3 Les servitudes

La zone n'est grevée par aucune servitude d'utilité publique.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique de Demange-aux-Eaux



Site d'étude 

Source : PAC de l'Etat – 2014

1.3 La qualité urbaine et architecturale

Il n'y a actuellement aucun bâtiment sur la zone. Il s'agit d'une prairie pâturée.

Les seules constructions existantes à proximité sont un ensemble de maisons d'habitations (pavillons) et des installations sportives (cours de tennis...). La Ferme de Montfort se trouve à quelques centaines de mètres en arrière-plan du site.



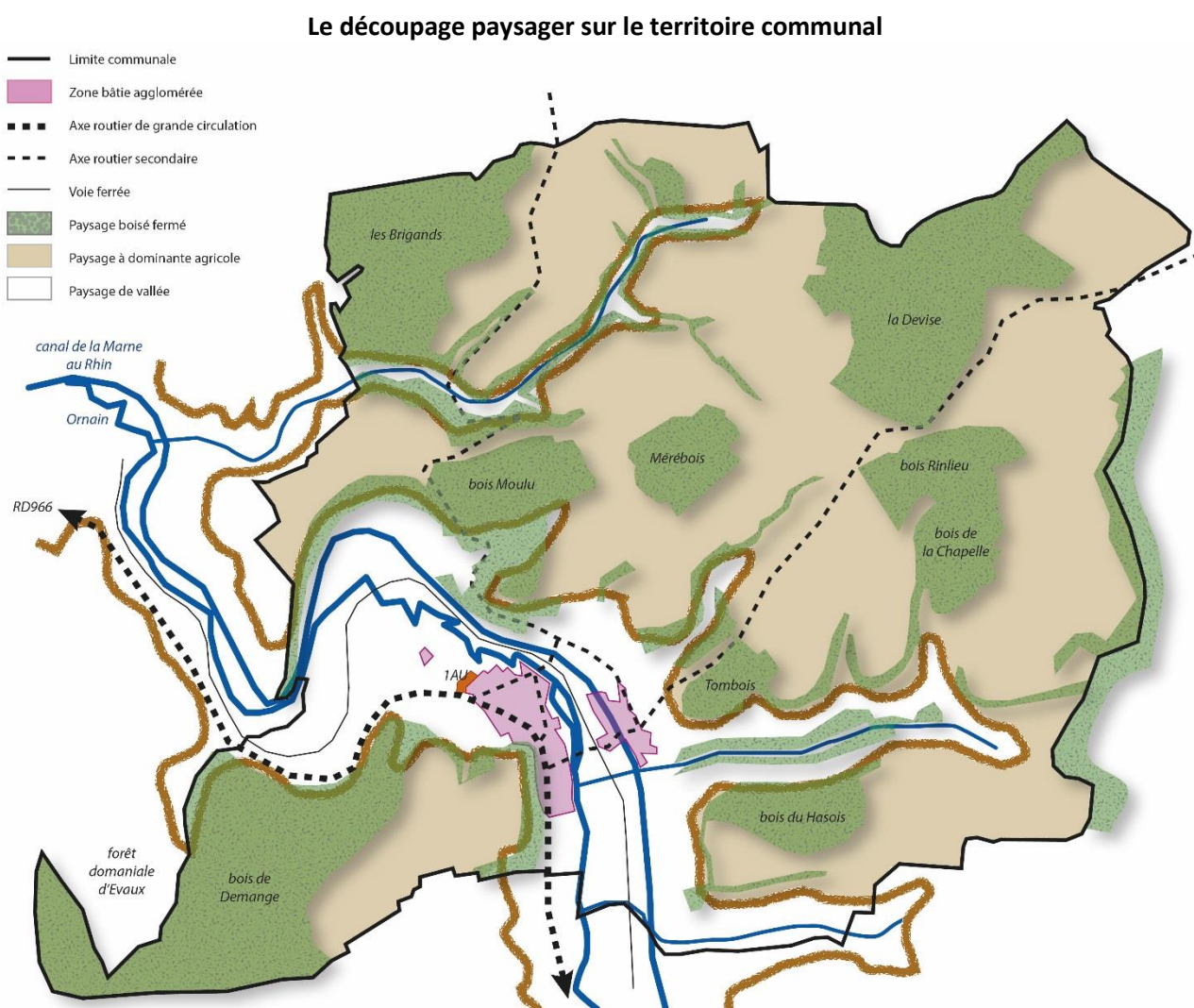
1.4.1.2 Découpage paysager du territoire communal

La situation de la commune dans la vallée de l'Ornain, cernée des plateaux surélevés, et le long de la RD966 concoure à la diversité paysagère du territoire communal.

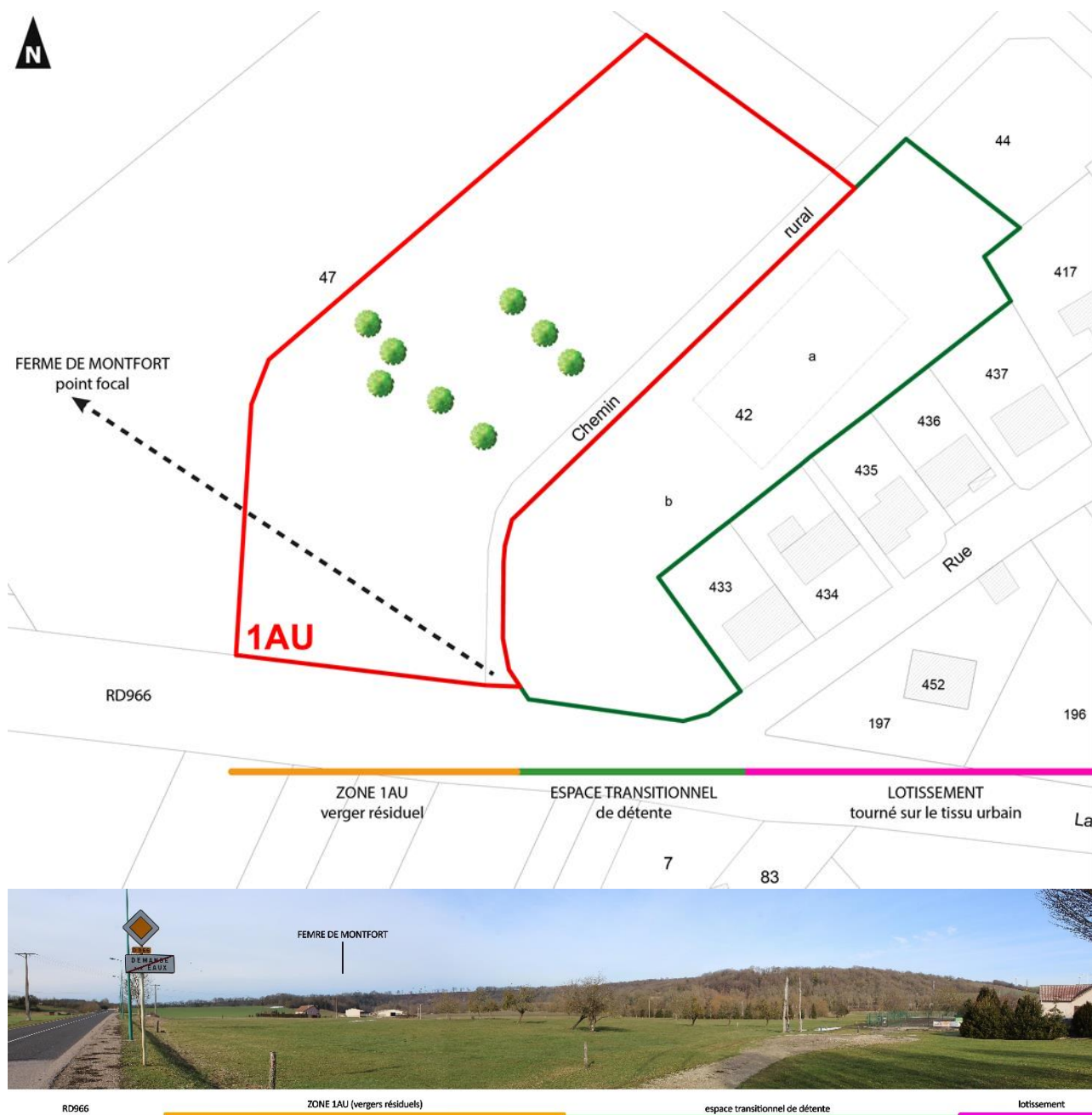
Le village de Demange-aux-Eaux s'est développé au bord de l'Ornain, dans une configuration suivant le tracé du cours d'eau. Le paysage urbain est marqué du passage de la rivière, au travers des ponts et autres patrimoines liés à l'eau, qui jalonnent son territoire. L'urbanisation semble parfois intimement liée à la présence de l'eau, comme c'est le cas autour de l'église.

La perception du village est assez intimiste, son paysage proche étant contraint par la présence des versants boisés dessinant les plateaux supérieurs. Ces versants donnent par ailleurs lieu à des perspectives visuelles aux sorties du village, cadrant le regard sur le fond alluvial de la vallée.

Les fronts de côte sont soulignés de boisements, appuyant la présence végétale dans le champ visuel. Elle reste importante, malgré la présence de zones d'agriculture intensive, venant fermer les horizons et filtrer les vues.



1.4.1.3 Inscription du site dans le paysage local



La zone étudiée prend place en sortie Nord du village de Demange-aux-Eaux, le long de la RD966.

Actuellement, le tissu urbain se termine sur un lotissement tournant le dos au paysage extérieur, la transition avec la campagne étant effectuée par un espace communal de détente (tennis) et d'un verger marqué de fruitiers résiduels (future zone 1AU).

La ferme isolée de Montfort dessine un repère visuel, qui attire le regard vers le cœur de la vallée, plutôt que dans l'axe de la départementale.

1.4.2 Eléments de patrimoine autour de la zone

1.4.2.1 Patrimoine architectural

- **Patrimoine réglementaire**

Aucun édifice n'est protégé réglementairement (au titre des Monuments Historiques, des Sites, des Sites Patrimoniaux Remarquables, ...) sur l'ancienne commune de Demange-aux-Eaux.

Il n'en reste pas moins que le village est riche d'un patrimoine non protégé, à l'image de son église implantée en frange urbaine le long de l'Ornain, ou encore de sa mairie à l'architecture particulière.

Eglise et mairie de Demange-aux-Eaux



- **Patrimoine vernaculaire**

Le petit patrimoine, restauré ou non, donne une atmosphère particulière aux villages. C'est le témoin d'une vie passée de ces communes, d'us et coutumes révolus ou encore pratiqués. Il possède une importance certaine dans l'image qu'il véhicule et l'attrait touristique qu'il possède.

Ce patrimoine est **riche sur la commune** et peut être classifié selon trois grandes thématiques : patrimoine lié à l'eau (ponts, lavoir, canaux traversant le tissu urbain et barrages associés,...), patrimoine bâti (rue à l'architecture typique, mails, église et son porche, mairie à la façade particulière,...), patrimoine naturel et végétal (vergers, contexte paysager environnant,...).

Citation :

« La richesse d'un paysage tient en grande partie à la capacité des espaces à évoquer une histoire, un passé, l'enracinement d'une culture émergée de la terre. Le petit patrimoine rural est un trait d'union remarquable qui établit un lien fort entre l'activité d'une population et sa terre d'implantation. »

Source : Inventaire des paysages de l'Aisne

Patrimoine lié à Demange-aux-Eaux

Patrimoine lié à l'eau



Patrimoine bâti



Patrimoine naturel et végétal



1.4.2.2 Sentiers de randonnée et points de vue

- **Sentiers de randonnée**

Les sentiers de Grande Randonnée (GR) sont des itinéraires balisés à travers la France. Ils forment un large réseau complété par les GR de Pays.

Aucun sentier de Grande Randonnée ne concerne le territoire communal.

Par contre, la commune est dotée de nombreux chemins et routes inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR / voir page suivante).

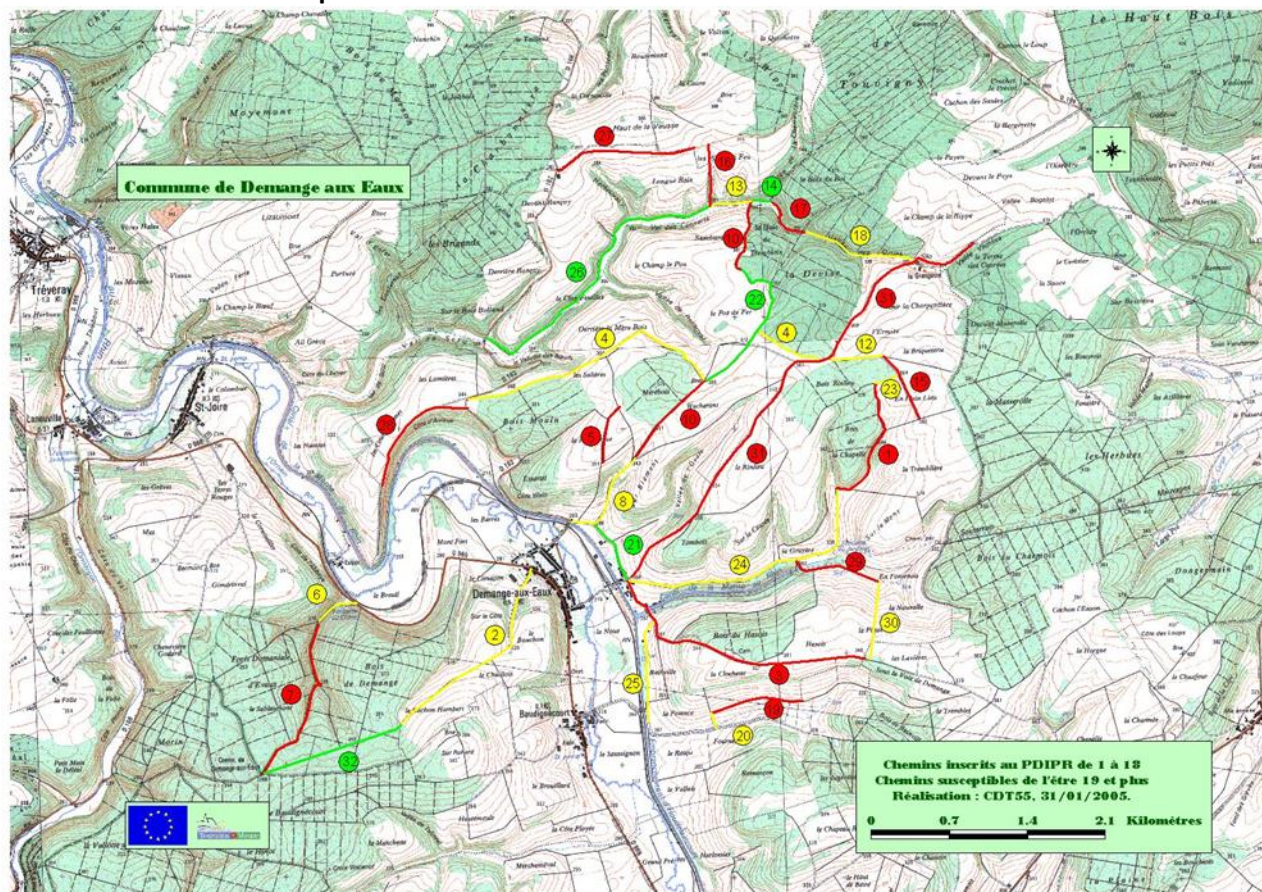
Aucun ne passe à proximité de la zone 1AU étudiée pour cette entrée de ville, mais le nombre de ces chemins est un indicateur de l'attractivité touristique du territoire.

Aparté réglementaire :

Toute commune, communauté de communes voire association, peut demander l'inscription d'un itinéraire de petite randonnée au PDIPR, qui offre une porte d'entrée vers les topoguides et une valorisation touristique.

L'inscription d'un sentier au PDIPR engage le conseil municipal ou communautaire à l'entretenir de manière qu'il soit toujours praticable, à ne pas l'aliéner sauf à proposer un itinéraire public de substitution, à accepter le passage des randonneurs pédestres, équestres et VTT, ainsi que le balisage et le panneauage selon la norme fédérale des disciplines concernées.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée



Les itinéraires de randonnée traversant le territoire de la commune emprunteront les voies suivantes :

CHEMIN RURAL DIT DU BOIS DE LA CHAPELLE
 CHEMIN RURAL DIT DE LA VOIE DES LIMES
 CHEMIN RURAL DE DEMANGE AUX EAUX A DELOUZE
 CHEMIN RURAL DE ST JOIRE A MAUVAGES
 CHEMIN RURAL DIT AUX SENTIERS DE REFFROY
 CHEMIN RURAL DIT DE LA FONTAINE AU CRIBLE
 CHEMIN RURAL DIT D'ORMANSON
 CHEMIN RURAL DIT DE LA VAUX DES FOSSES
 CHEMIN RURAL DIT SUR ESSARTEL
 CHEMIN RURAL DIT DE LA HAIE DE TREMBLOIS
 CHEMIN RURAL DIT DE WACHERANT
 CHEMIN RURAL DE DEMANGE AUX EAUX A MAUVAGES
 CHEMIN RURAL DIT HAUT DU VAL DES COUVERTS
 CHEMIN RURAL DE DEMANGE A BOVEE
 CHEMIN RURAL DIT DE LA BRIQUETTERIE
 CHEMIN D'EXPLOITATION DIT AU CARREAU GRANDJEAN
 CHEMIN D'EXPLOITATION DU PRE MORIN
 CHEMIN D'EXPLOITATION DIT DE LA VALLEE DES ORTIES

Fait à... ~~DEMANGE-AUX-EAUX~~... Le 18 Juin 1986...

Source : Conseil Départemental de la Meuse

1.4.3 Perceptions du site résultant de cette situation

Malgré sa situation en sortie de village, le site ne se découvre que dans un périmètre immédiat, la configuration urbaine et paysagère limitant les perceptions.

Ainsi, depuis le paysage éloigné, les coteaux marquant les abords du site, ainsi que la présence végétale, empêchent les visibilités vers la zone, limitant de ce fait les éventuelles perceptions de modification de lecture paysagère, liée à l'aménagement de ce secteur.

La situation du site en sortie de village, à la transition avec le paysage de la vallée, nécessite une réflexion sur le projet d'aménagement de la zone, afin de permettre une intégration visuelle réussie du projet, dans le prolongement du tissu urbain et en accord avec la configuration paysagère environnante.

1.4.3.1 Accès à la zone par le Sud (depuis le village)

Il n'y a aucune perception possible de la zone depuis cet accès, avant d'avoir franchi le village. En effet, le tissu urbain dense filtre les vues et limite la portée du regard, qui bute sur le front bâti des habitations.

L'urbanisation en cœur de village est typique, avec des façades accolées, souvent séparées de la route par un usoir dégagé. En périphérie du cœur urbain, le développement urbain présente une architecture plus récente, mais la densité reste importante (murs, haies, ...). Le regard ne peut s'affranchir de cette architecture, qui ne laisse pas la place à des percées vers le paysage extérieur.

Il faut attendre de passer la rue du Dahout, en sortie Nord, pour apercevoir le site. Une fois la zone urbaine franchie, le regard s'ouvre largement sur la zone 1AU.

La situation de la zone est soumise à deux événements paysagers :

- L'ouverture visuelle en sortie urbaine marque une perspective sur la vallée fermée du coteau boisée, avec la ferme isolée de Montfort comme point d'ancrage.
- La zone est située sur un espace transitionnel entre le tissu urbain dense et la campagne environnante, permettant de lier le village au paysage proche.

Il est important de considérer cette configuration dans la définition du projet, afin d'éviter une rupture trop franche du village dans son écrin paysager.

Localisation des photos présentées ci-après

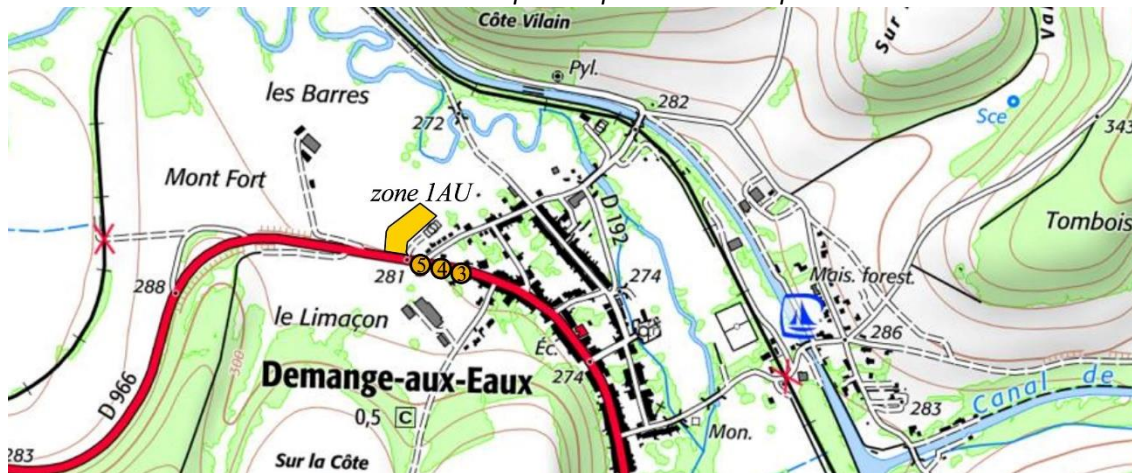


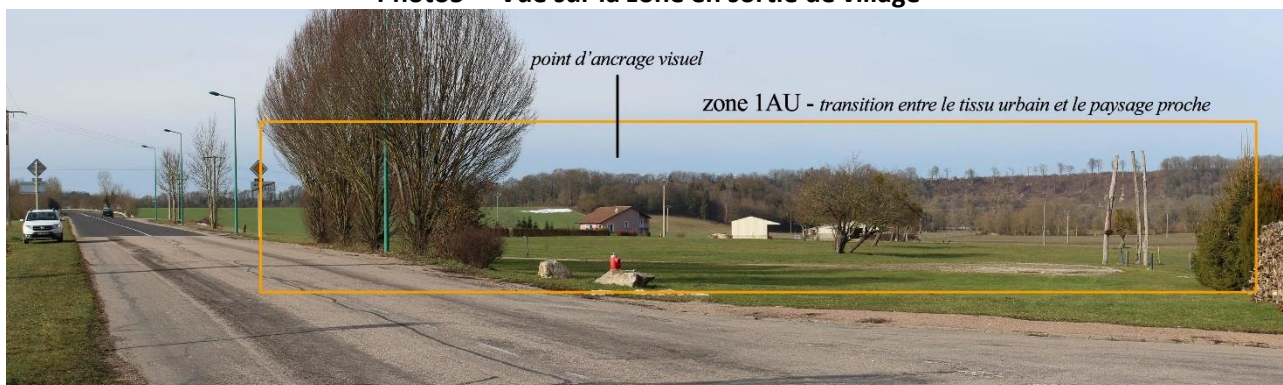
Photo 3 – Vue vers la zone depuis le tissu urbain



Photo 4 – Vue vers la zone depuis les abords de la rue Dahout



Photo5 – Vue sur la zone en sortie de village



1.4.3.2 Accès à la zone par le Nord (depuis Saint-Joire)

L'accès sur Demange-aux-Eaux par le Nord (depuis la RD966) présente également des vues sur le village rendues difficiles par la configuration paysagère et topographique.

La RD966 suit le contour du versant Sud de la vallée, selon un tracé sinueux et bordé de végétation. Des vues s'ouvrent parfois en balcon sur la vallée, mais jamais vers la zone et l'entrée du village de Demange-aux-Eaux.

Il faut franchir le dernier virage, bordé d'un talus végétalisé, pour apercevoir la zone. Le regard s'ouvre alors pleinement sur la silhouette villageoise, cadrée par les versants de la vallée et posée aux abords de la rivière de l'Ornain.

La zone prend place au premier plan du champ visuel, le tissu urbain venant s'inscrire en arrière-plan. La vue est assez bucolique, la végétation de la vallée dessinant un écran au village.

La zone crée un tampon entre la campagne et le tissu urbain, évitant de ce fait une limite trop abrupte entre les deux et permettant une transition douce. Cette transition est appuyée par la présence résiduelle de quelques fruitiers, ainsi que par la coulée verte créée par le chemin rural et la zone de détente (tennis).

Il est important de considérer cette configuration dans la définition du projet, afin d'éviter une rupture trop franche du village dans son écran paysager.



Photo 6 – Vue vers la zone depuis le croisement routier en venant de Houdelaincourt



Photo 7 – Vue vers la zone depuis le tissu urbain proche à l'Est

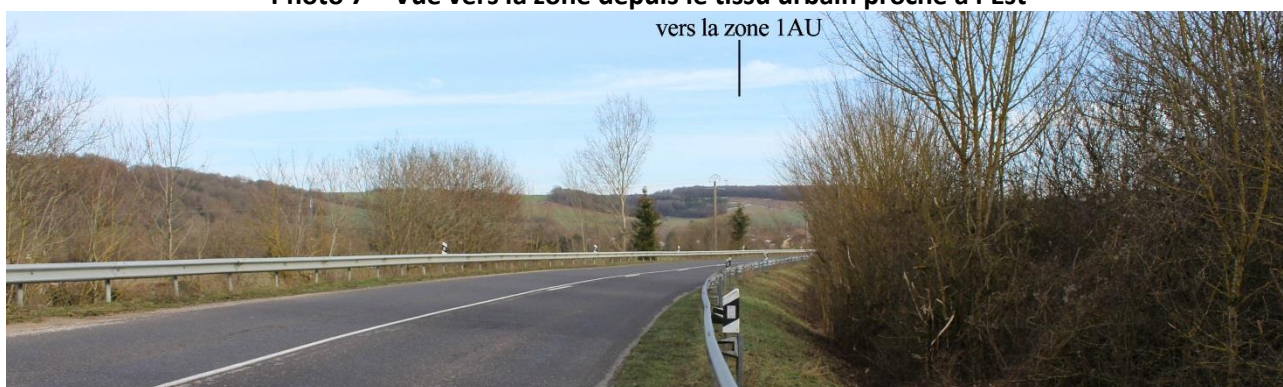


Photo 8 – Vue directe sur la zone depuis son abord immédiat



1.4.4 Conclusion

La zone d'étude est située en sortie Nord du village de Demange-aux-Eaux, à la transition entre le tissu urbain et la campagne environnante.

La zone s'inscrit notamment dans le prolongement du tissu urbain et d'une zone de détente, dans un espace de liaison entre le paysage et le village. La ferme isolée de Montfort marque un point focal depuis la sortie du village.

Des fruitiers résiduels ponctuent la zone, longée par un chemin rural enherbé. L'ensemble crée une zone tampon entre le tissu urbain et le paysage proche.

Conclusion :

Le diagnostic paysager et patrimonial conclue que le projet de création d'une zone d'urbanisation à vocation résidentielle sur la commune de Demange-Baudignécourt (*village de Demange-aux-Eaux*) est faisable.

Les mesures prises au travers des orientations d'aménagement favoriseront l'obtention d'une urbanisation présentant une qualité paysagère satisfaisante. Le traitement des abords de la zone est primordial, afin de conserver une cohérence visuelle, pour un espace s'inscrivant comme une transition entre le paysage environnant et le tissu urbanisé du village.

2. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

2.1 La sécurité

2.1.1 L'accessibilité

L'accès à la zone se fera depuis un carrefour aménagé sur le terrain communal, en dehors de l'emprise de la chaussée de la RD 966. Il est possible d'imaginer ce carrefour sous la forme d'un giratoire (ou autre). Il constituera l'unique point d'accès à la route départementale. Il faudra ensuite réaliser des voiries de desserte internes à l'opération sur lesquelles les futures constructions pourront se desservir.

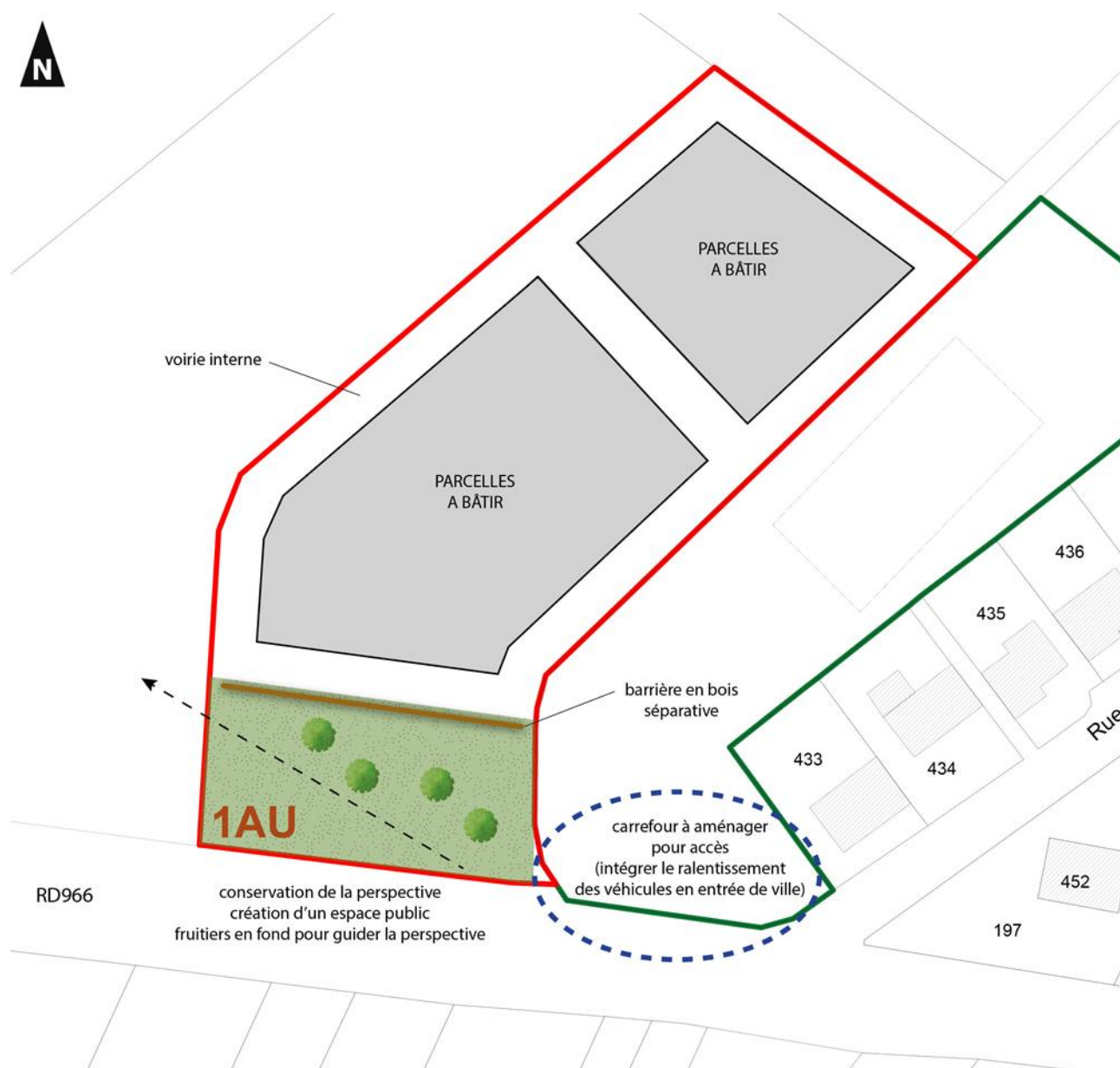
2.1.2 La vitesse

Le carrefour aménagé doit permettre de ralentir la vitesse des véhicules en entrée de ville. Sa configuration et son emplacement exact seront à étudier avec le Conseil Départemental, gestionnaire de la voirie.

2.2 Le paysage, la forme urbaine et l'architecture

Les enjeux à considérer sont les suivants :

- Préservation de la perspective en sortie du village, en liaison avec la ferme de Montfort comme point focal > **Création d'un espace tampon non urbanisé entre la départementale et le bâti** ;
- Intégration dans le paysage environnant le village > Mise en place d'un espace agrémenté de fruitiers en entrée de site (perspective) et recommandations sur les plantations de haies internes à chaque parcelle (**éviter la haie mono spécifique type thuyas**) ;



Remarques :

- Distance de plantation entre deux fruitiers : 7 à 8 m minimum.
- Distance de retrait des plantations par rapport à la départementale définie en fonction de la section du tronc : si le diamètre du tronc est supérieur ou égal à 10 cm à l'âge adulte, l'arbre est alors considéré comme un obstacle latéral et devra par conséquent être planté en-dehors de la zone de sécurité soit à une distance minimum de 7 mètres du bord de chaussée.
- **Il est recommandé d'éviter toute plantation de haies mono spécifiques et de privilégier la diversité et les végétaux locaux, dans le cadre des plantations des parcelles bâties.**