



DIEULOUARD PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°5
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Janvier 2022



Rappel

Les orientations particulières d'aménagement sont des outils créés par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 dont la portée a été précisée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces public » (article L. 123-1 du Code de l'urbanisme).

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 » (article R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme).

La commune de Dieulouard a défini quatre secteurs à aménager à court et moyen terme :

- **Orientation n°1 : « Les Chauffours » ;**
- **Orientation n°2 : « Quemine » ;**
- **Orientation n°3 : « Milandri »**

Pour chacun de ces secteurs, d'une superficie variable, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence des futures opérations avec l'urbanisation existante en termes de formes urbaines et de liaisons fonctionnelles.

Les futures opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme est applicable sur toutes les zones du PLU, y compris sur des secteurs concernés par des orientations d'aménagement, ces dernières ne fixant pas de règle.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 – Les Chauffours

Caractéristiques du site

Le site est localisé à +/- 1 km du centre bourg, en frange du bourg et en second rang de l'avenue Charles Roth sur un espace dévolu à une zone de jardins familiaux et de bosquets.

Il jouxte une large coulée verte constituée par le parc, les maisons de maîtres de l'ancienne usine Saint-Gobain et le massif forestier des Regains quienserre l'usine.

Le site est implanté en second rang d'un quartier d'habitat collectif datant des années 60 composé principalement d'immeuble collectifs en R+3 et R+4 et de quelques maisons en bande. Il ne bénéficie pas d'un accès direct, mais oblige à traverser le quartier des Chauffours, via des rues souvent étroites et peu « adaptées » en l'état à la circulation automobile. En effet, le maillage constitué par les rues Chopin, Bizet et des Chauffours ne sont pas des rues de traverse, mais de petites voies de desserte interne.

Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur des Chauffours répond à l'objectif de développer l'habitat dans la continuité de l'enveloppe urbaine de Dieulouard et en compacité tout en favorisant la mixité sociale et les parcours résidentiels avec en particulier, celui des seniors.

Le projet est l'occasion d'aménager des connexions de qualité avec la rue Charles Roth et de créer un quartier « vert » à l'interface des zones bâties et du massif forestier voisin. Un effort particulier devra être apporté aux conditions d'accès moyennant le réaménagement de certaines voies pour permettre aux habitants de circuler en toute sécurité.

Enfin, le projet devra intégrer les enjeux de l'environnement et du développement durable (économie de la ressource en eau, principes bioclimatiques, énergies renouvelables, gestion et aménagement écologiques...).

Éléments de programmation :

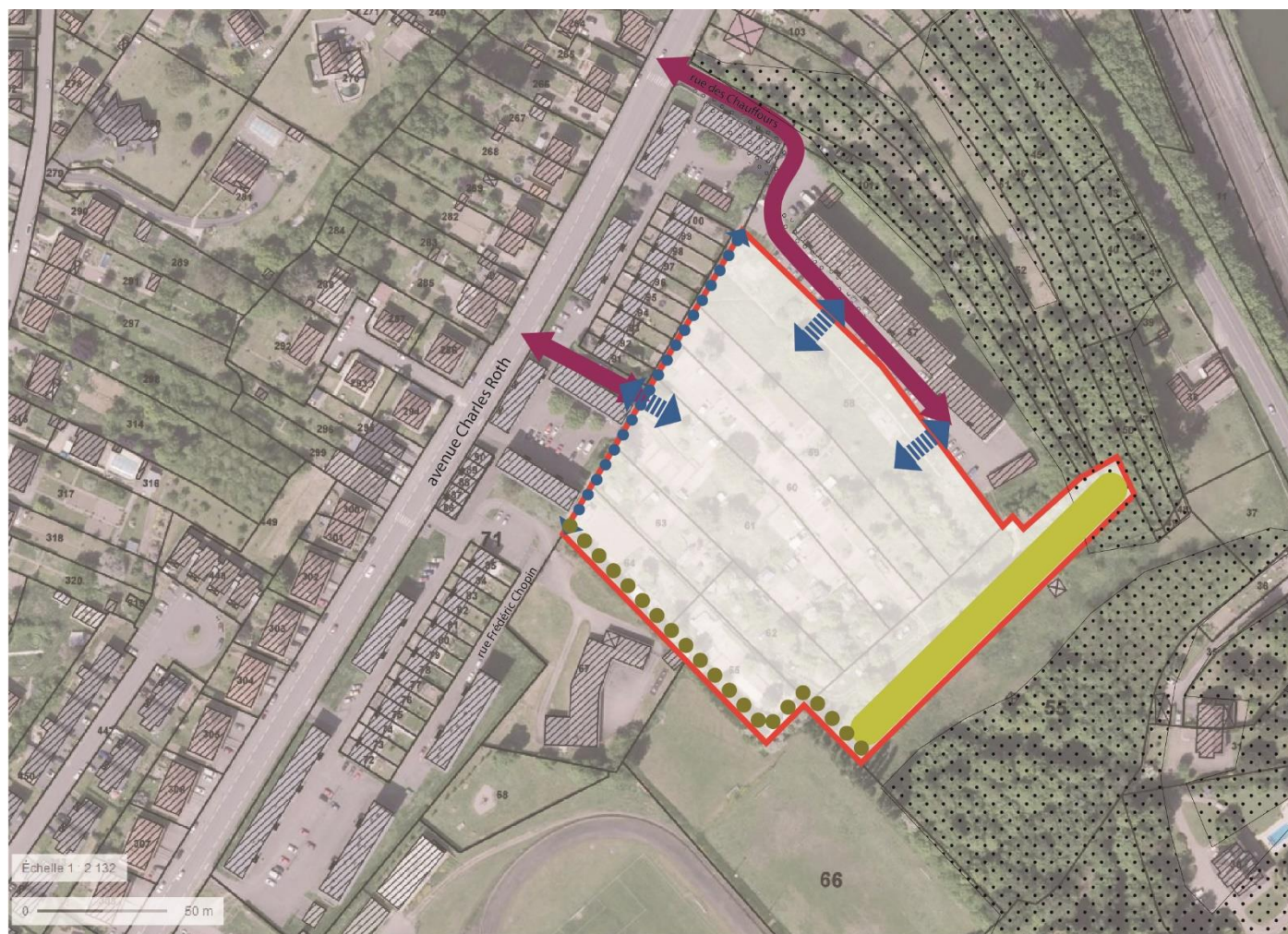
Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en extension

Densité résidentielle SCOT : 20 logements / ha

Surface de la zone : +/- 2.8 hectares

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP

◻ boisements périphériques
qui participent à la coulée verte

**Garantir la qualité de l'insertion urbaine,
architecturale et paysagère**

— desserte principale à requalifier

⇄ principe d'accès à créer

••• principe de liaison douce à maintenir
et prolonger

Garantir la qualité environnementale

— frange végétalisée à créer

••• frange boisée à conserver

Principes d'aménagement

1/ Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier,
- Favoriser l'intégration architecturale des constructions,
- Rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...),
- Veiller à l'articulation avec le tissu urbain voisin en assurant une bonne accessibilité depuis la rue Charles Roth tout en réaménageant les rues Chopin et du rond-point des Chauffours pour en sécuriser les différents usages (véhicules et piétons).

Option : étudier la possibilité de créer un second accès principal à partir du stade communal Marcel Crusem et sur les arrières de l'école. Permet d'avoir une voie adaptée à la circulation de tous les usagers du secteur équipements et habitat.

2/ De par la situation du futur quartier à l'interface des zones bâties et naturelles, il s'agira de garantir la qualité environnementale :

Concevoir une opération en répondant aux enjeux du développement durable (économie et gestion de la ressource en eau, principes bioclimatiques...) :

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues, utilisation de matériaux drainants pour les espaces de stationnement ou les allées piétonnes etc.) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- Promouvoir le développement et la mise en place des énergies renouvelables :
 - o En incluant la RT 2020 sur les nouvelles constructions ;
 - o En favorisant la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- Projeter des interfaces paysagères et environnementales en préservant les franges plantées existantes et en créant de nouvelles,
- Développer la gestion et l'aménagement écologiques des espaces publics en favorisant la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis,
- Prendre en compte et valoriser l'activité vivrière au sein du projet ou à son interface (jardins, vergers d'arbres fruitiers).

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 – « Quemine »

Contexte

Le site d'environ 1.1 ha qui constitue en cœur d'îlot vert en second rang d'urbanisation sans voie de desserte, il est donc partiellement enclavé.

La rue René Cassin qui présente un profil particulièrement étroit ne saurait suffire, à elle seule, à irriguer le futur lotissement.

Objectifs généraux d'aménagement

Le secteur de Quemine permet de créer de l'habitat tout en densifiant l'enveloppe urbaine de Dieulouard sous forme de lotissement. Le projet, situé en cœur d'îlot et partiellement enclavé, devra veiller à la bonne insertion de l'opération dans le site et le contexte environnant tout en assurant une desserte adaptée et sécurisée en lien avec la trame viaire périphérique.

Enfin, le projet devra intégrer les enjeux environnementaux et du développement durable (économie de la ressource en eau, principes bioclimatiques, énergies renouvelables, gestion et aménagement écologiques...).

Éléments de programmation :

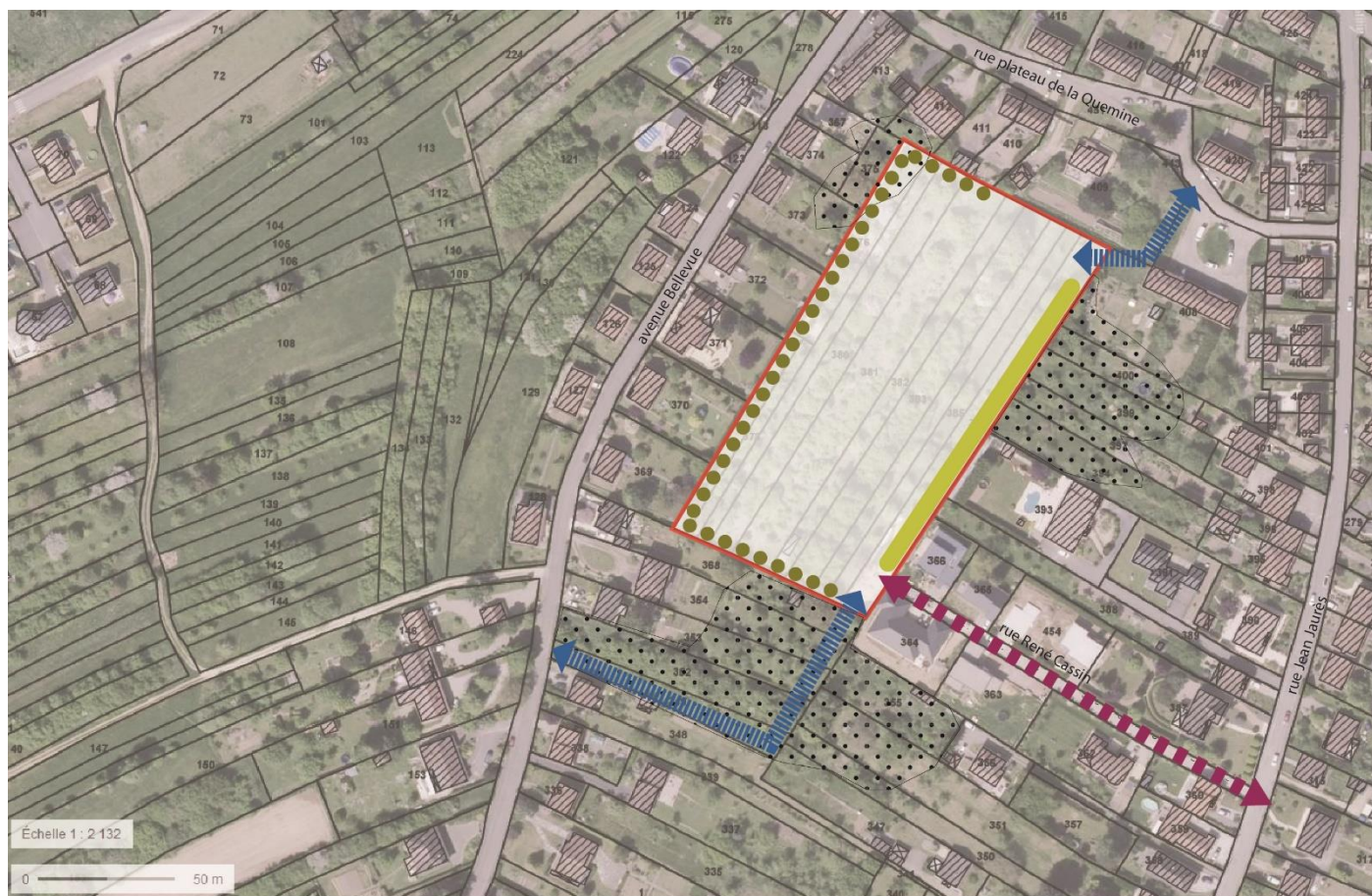
Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en remplissage de l'enveloppe urbaine

Densité résidentielle SCOT : 30 log/ha

Surface de la zone : +/- 1.2 hectare

Orientation d'Aménagement et de Programmation



— périmètre de l'OAP
 □ boisements périphériques
 qui participent à la coulée verte

**Garantir la qualité de l'insertion urbaine,
 architecturale et paysagère**

— — — — — desserte secondaire à requalifier
 <—|—|—|—> principe d'accès à créer
 ●●●●● principe de liaison douce à créer

Garantir la qualité environnementale

— — — — — frange végétalisée à créer
 ●●●●● frange boisée à conserver

Principes d'aménagement :

1/ Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches répondant à des objectifs de désenclavement du site et d'optimisation du foncier,
- Réaliser l'accroche du projet avec la rue Bellevue et/ou la rue du plateau de la Quemine pour ne pas reporter les flux rue Jean Jaurès,
- Ne pas créer de voie en impasse dans l'opération d'aménagement,
- Projeter des interfaces paysagères et environnementales en préservant les franges plantées existant et en créant de nouvelles
- Rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...)

2/ garantir la qualité environnementale :

Concevoir une opération en répondant aux enjeux du développement durable (économie et gestion de la ressource en eau, principes bioclimatiques...) :

- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues, utilisation de matériaux drainants pour les espaces de stationnement ou les allées piétonnes etc.) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- Promouvoir le développement et la mise en place des énergies renouvelables :
 - o En incluant la RT 2020 sur les nouvelles constructions ;
 - o En favorisant la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- Développer la gestion et l'aménagement écologiques des espaces publics en favorisant la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 – « Milandri »

Contexte

Le site (0,29 ha) se trouve sur une friche industrielle en cours de réaménagement. Le quartier de la Bouillante se situe en entrée Nord de la commune, à proximité de la gare de Dieulouard et du centre-bourg, ce qui en fait un lieu d'habitat à privilégier.

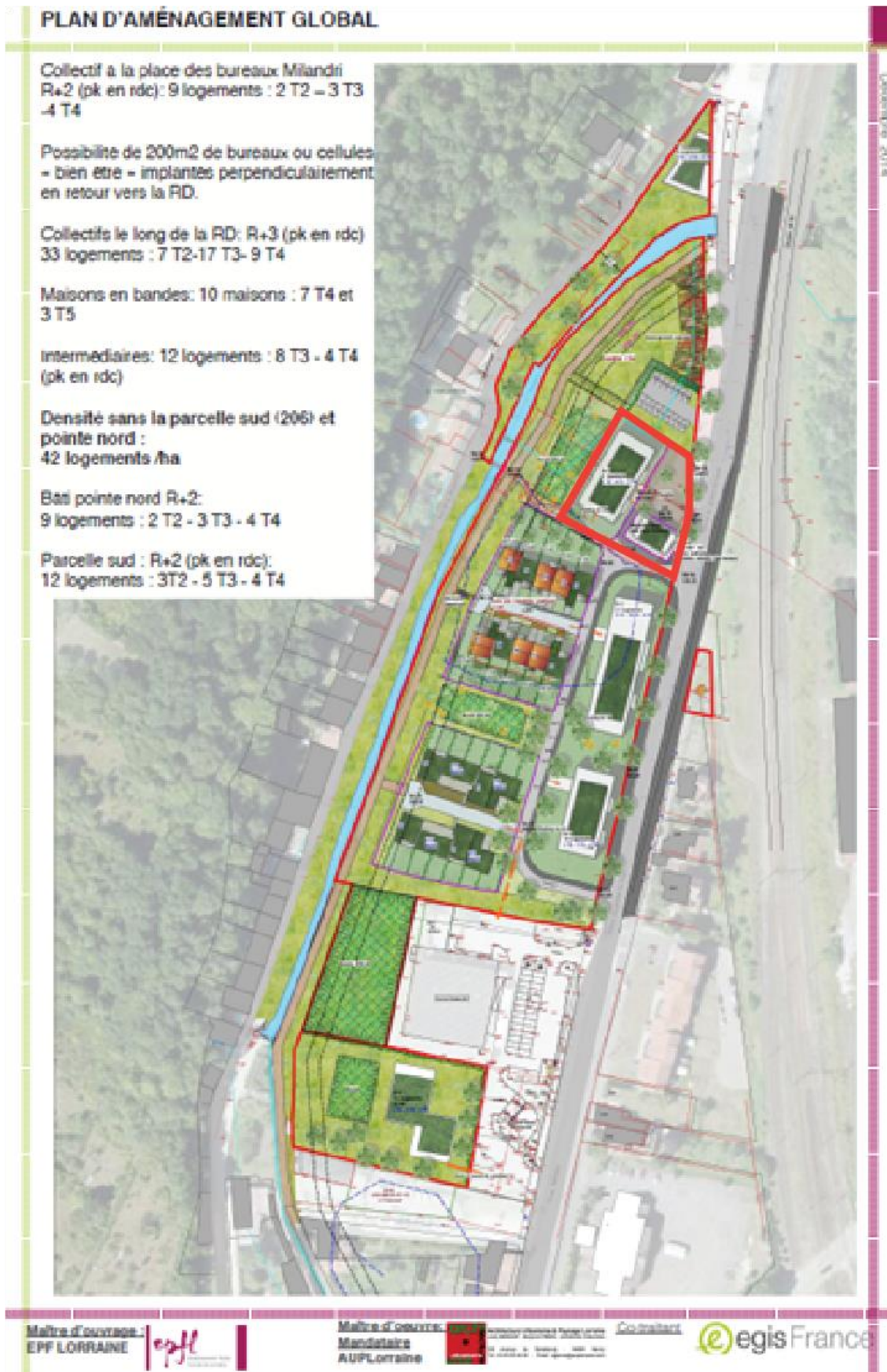
Objectifs généraux d'aménagement

Il s'agit de compléter l'offre en logements collectifs de la commune de Dieulouard tout en permettant le renouvellement urbain sur une friche industrielle. La pollution des sols et le risque inondation doivent être pris en compte lors de la réalisation du projet.

Le site Milandri s'insère dans le plan global d'aménagement du quartier de la Bouillante et son aménagement doit être penser comme tel : voiries, cheminement doux, coulées vertes ...

Enfin, le projet devra intégrer les enjeux de l'environnement et du développement durable (économie de la ressource en eau, principes bioclimatiques, énergies renouvelables, gestion et aménagement écologiques...).

Site Milandri dans le schéma global d'aménagement – Schéma à titre indicatif
Source : EPFL 2014



Éléments de programmation :

Armature urbaine : bourg centre urbain

Opération en remplissage de l'enveloppe urbaine

Densité résidentielle SCOT : 30 log/ha

Surface de la zone : +/- 0.29 hectare

Principes d'aménagement :**1/ Rechercher la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet :**

- Favoriser l'intégration architecturale des constructions avec son environnement (contexte d'entrée de ville, constructions existantes, topographie) ;
- Prendre en compte la proximité de la Route Départementale 657 et créer un accès au site sécurisé ;
- Rechercher la qualité d'usage des espaces publics (végétalisation, matériaux écologiques, ...).

2/ Garantir la qualité environnementale :

Concevoir une opération en répondant aux enjeux du développement durable (économie et gestion de la ressource en eau, principes bioclimatiques...) :

- Prendre en compte le risque inondation sur le secteur et notamment les prescriptions du PPRi de la commune de Dieulouard et son article 3.3 ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - o En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - o En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par l'installation de dispositifs concourant à une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel (noues, utilisation de matériaux drainants pour les espaces de stationnement ou les allées piétonnes etc.) ou de récupération des eaux pluviales (bacs, citernes, etc.) ;
- Promouvoir le développement et la mise en place des énergies renouvelables :
 - o En incluant la RT 2020 sur les nouvelles constructions ;
 - o En favorisant la production d'énergies renouvelables pour les nouvelles constructions ;
- Développer la gestion et l'aménagement écologiques des espaces publics en favorisant la place du végétal et de la biodiversité au cœur des espaces bâtis.