



Commune de L'HÔPITAL (57)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET TRANSFORMATION EN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Espace & TERRitoires
Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY
Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Approbation

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du ... / ... / ... portant approbation de la révision du POS valant élaboration du PLU.

Le Maire :

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Les OAP peuvent être thématiques, sectorielles ou hybrides. Le Code de l'Urbanisme liste les thématiques sur lesquelles peuvent porter les OAP à l'article L.151-6 et également à l'article L.151-7. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que les OAP peuvent porter sur « l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». La notion d'aménagement permet aux OAP de porter sur un ensemble très vaste de thématiques. L'article L.151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune », « favoriser la densification », « favoriser la mixité fonctionnelle », porter sur « la réalisation des équipements », « préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Cette large habilitation législative permet aux OAP du PLU de porter sur l'ensemble des thématiques du Code de l'Urbanisme, notamment pour traduire les différents objectifs prévus à l'article L.101-2 mais également au sein du PLUi pour traduire les enjeux spécifiques du PADD.

Ainsi, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** ont été définies pour des secteurs inscrits dans le PLU. Une OAP concerne la zone 1AU à vocation résidentielle (seniors), au nord du lotissement « Les Horizons ». Une zone 1AUUY à vocation artisanale a également fait l'objet d'un schéma d'aménagement sous forme d'OAP.

Les représentations graphiques suivantes font apparaître le principe de desserte viaire des zones, l'état d'esprit de l'aménagement, les connexions au reste de la trame urbaine, les typologies d'habitat le cas échéant, les prescriptions paysagères ainsi que les principes de composition urbaine attendus dans chaque zone.

Une **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique** a également été définie sur le thème « Trame Verte & Bleue et environnement ». Elle fait apparaître les grandes orientations portées par le territoire.

ECHEANCIER

Nom de la zone	Classement PLU	Vocation	Echéancier	Principe d'aménagement
Les Horizons	1AU	Vocation résidentielle	Aménagement à court terme, situé entre 0 et 3 ans à partir de l'approbation du PLU	Cf OAP sectorielle n°1
Allée des Roses	2AU	Vocation résidentielle	Aménagement à moyen terme, entre 3 et 6 ans à partir de l'approbation du PLU	Cf Rapport de présentation page 120
Rue de Metz	1AUUY	Vocation artisanale et économique	Aménagement à court terme, situé entre 0 et 3 ans à partir de l'approbation du PLU	Cf OAP sectorielle n°2

Présentation

Zone 1AU

Localisation dans le prolongement du lotissement des Horizons vers la rue Louis Pahler

Surface : **0,75 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Assurer un **prolongement** logique au lotissement des Horizons vers le nord et la rue Louis Pahler, en offrant un nouvel accès et un désenclavement de la rue du 19 Mars 1962 qui se termine actuellement en impasse.

S'inscrire dans la continuité de la trame urbaine existante et imaginer la zone comme la prolongation de la morphologie actuelle du quartier, comme une **seconde phase d'urbanisation** des Horizons.

Accompagner un projet privé de **résidence seniors** « Maisons Zéro Energie ».

Optimiser le foncier en **cœur urbain**, en permettant la réalisation d'un **habitat spécifique**.

Assurer la continuité du **parcours résidentiel**.

Offrir des **logements adaptés aux personnes âgées** et leur permettre de rester sur le ban communal.

Limiter la consommation d'espaces en urbanisant sur des **terrains en friche**.

■ Paysage

Intégrer **paysagèrement le bâti** et conserver une **zone verte de transition** à l'arrière de la zone de manière à l'isoler de la voie ferrée.

Sauvegarder un **poumon vert** entre le nouveau quartier et l'urbanisation de la rue Louis Pahler, Maintenir en place le **bassin de rétention** au nord.

Orientations d'aménagement

Typologie Habitat	HABITAT GROUPÉ
Nombre total de logements sur la zone	12
Densité à l'hectare	16 logements/ha
Echéancier	Court terme situé entre 0 et 3 ans

■ Gestion des eaux pluviales

Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.

■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.

Encourager la création de maisons zéro énergie, c'est-à-dire des maisons dont les besoins pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité domestique sont compensés par une production photovoltaïque, sur une base annuelle.

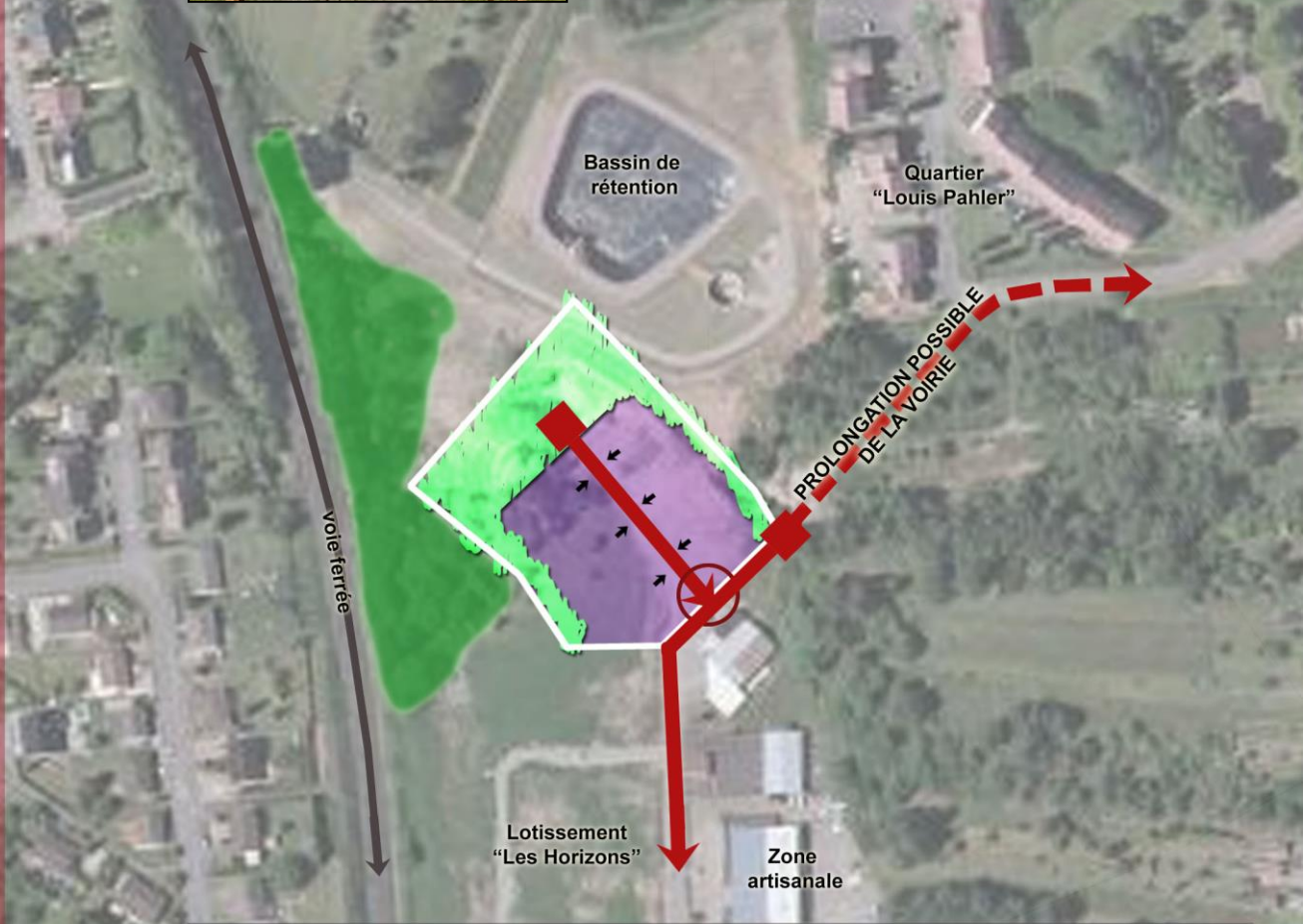
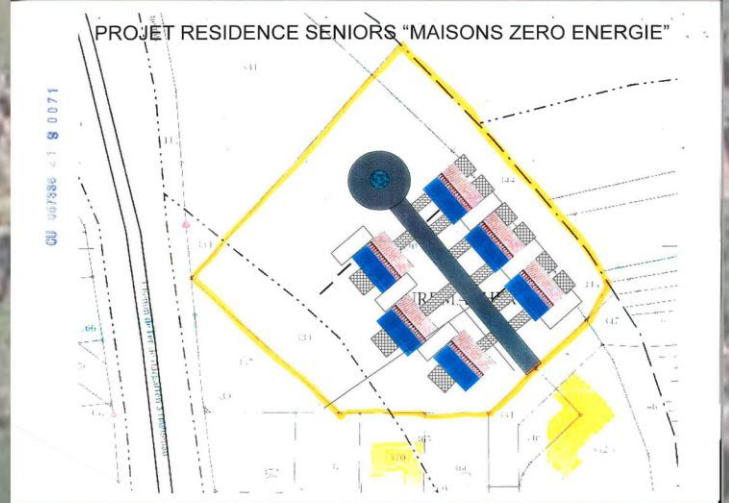
L'HOPITAL PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Les Horizons"

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le

ID : 057-215703364-20231213-231213_4-DE



- Limite de la zone 1AU
- Principe de desserte de la zone
- Aire de retournement
- Hypothèse d'implantation des constructions
- Zone réservée à de l'habitat groupé pour personnes âgées
- Maintien d'une zone arborée aux abords de la voie ferrée
- Végétalisation des abords
- Raccordement sur la voirie existante

Zone artisanale future

OAP sectorielle n°2

Présentation

Zone 1AUY
Localisation rue de Metz et rue de Sarrelouis
Surface : **1,35 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

Offrir au territoire une **plateforme dédiée aux activités économiques et artisanales futures** en entrée de ville, le long de l'axe principale de desserte de la ville à l'emplacement de l'ex projet de déchetterie.

Baser le fonctionnement urbain sur une **logique de desserte directe des surfaces économiques sur le réseau viaire**, en respectant un recul d'implantation apportant confort et visibilité en entrée de ville.

Optimiser le foncier en **entrée de ville**.

■ Paysage

Conserver des fonds de parcelles non bâtis pour éviter l'urbanisation en second rideau et assurer une transition douce avec le **paysage naturel** à l'arrière.

Mettre à distance la zone de la voie ferrée en conservant une **frange arborée** à l'arrière-plan.

Conserver les **poumons verts** de part et d'autre de la voie ferrée.

Prévoir de **végétaliser** les pourtours des constructions et les zones de stationnement ou de stockage afin d'intégrer les futures zones d'activités économiques dans leur environnement urbain.

Orientations d'aménagement

■ Gestion des eaux pluviales

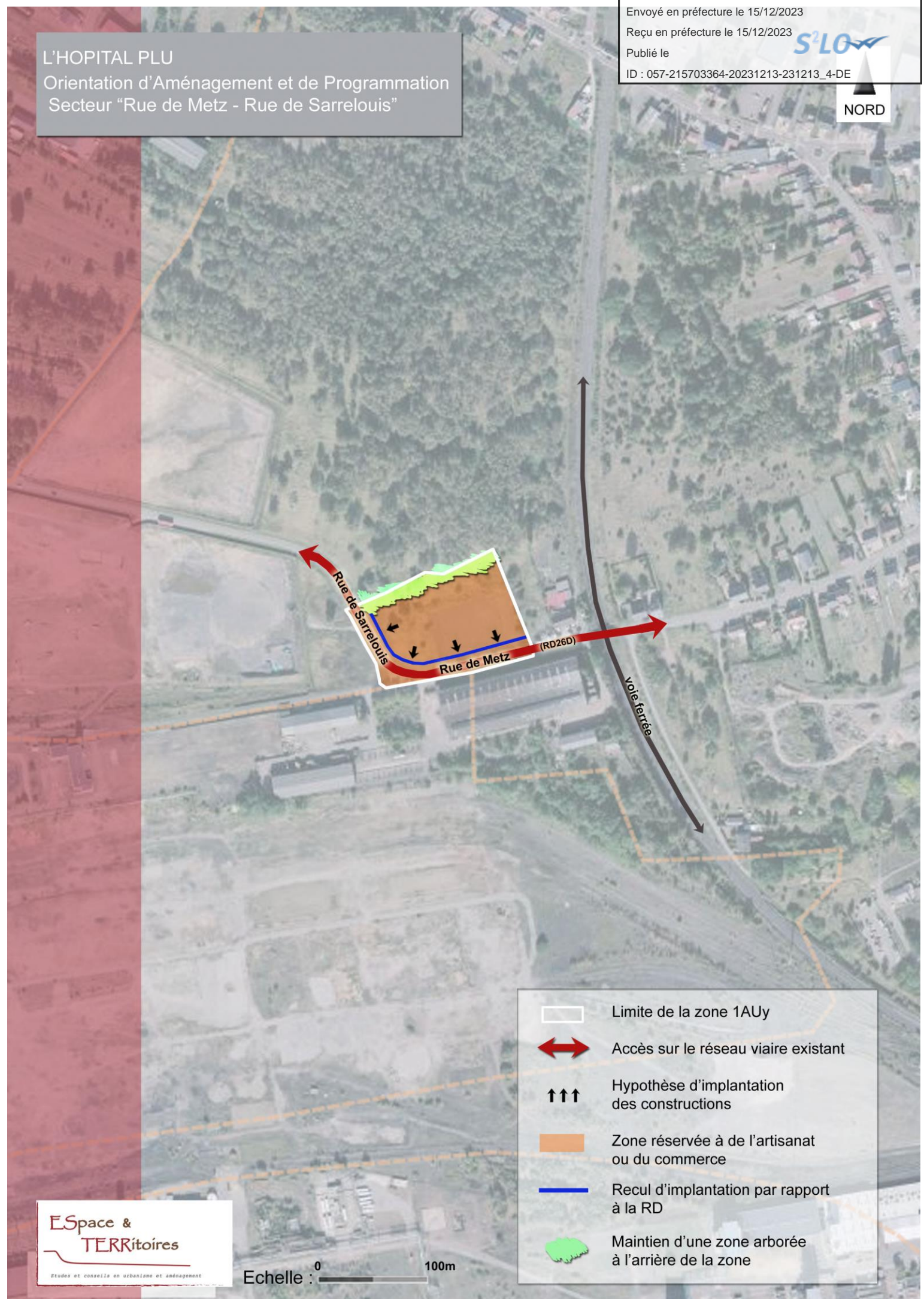
Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.







■ Performances énergétiques

Favoriser les bonnes **performances énergétiques** des constructions.

L'HOPITAL PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Rue de Metz - Rue de Sarrelouis"

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le
ID : 057-215703364-20231213-231213_4-DE
S²LO
NORD



-  Limite de la zone 1AUy
-  Accès sur le réseau viaire existant
-  Hypothèse d'implantation des constructions
-  Zone réservée à de l'artisanat ou du commerce
-  Recul d'implantation par rapport à la RD
-  Maintien d'une zone arborée à l'arrière de la zone

Trame Verte & Bleue et environnement

OAP thématique n°1

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques couvrent le plus souvent l'ensemble du territoire et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière. L'OAP thématique TVB & environnement va permettre d'édicter des principes applicables sur le territoire communal à l'ensemble des autorisations d'urbanisme et ainsi de conforter l'armature paysagère et environnementale de la ville.

L'objectif de cette OAP thématique environnement est de préserver la fonctionnalité des milieux identifiés de la trame verte et bleue et également d'améliorer la connectivité entre eux et avec ceux des communes voisines. Il s'agit également de répondre aux objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) visant à identifier, préserver, voire recréer un réseau écologique à l'échelle régionale.

Objectifs

- Objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques
- Objectifs de réponse aux enjeux de bien-être et de lutte contre le réchauffement climatique

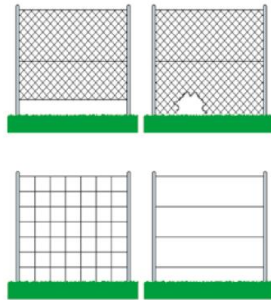
Orientations d'aménagement

- **Orientation 1 : Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité du territoire**
 - Préserver les réservoirs de biodiversité
 - Préserver les paysages sensibles dans toute approche liée à l'urbanisation : implantation, hauteur et qualité architecturale des bâtiments isolés et des équipements divers
 - Avoir un regard particulier sur les lisières urbaines qui forment les limites de ces paysages sensibles, pour conserver leurs qualités ou pour les requalifier quand celles-ci sont dégradées
 - Favoriser, pour délimiter les parcelles en zones urbanisées, les haies constituées d'essences indigènes qui attirent une faune nombreuse et diversifiée, et qui représentent de véritables corridors de déplacement de la faune
 - Eviter les haies constituées d'essences exogènes ne possèdent qu'un intérêt très faible pour la faune



- Créer des zones refuge pour la petite faune et permettre les échanges et le retour d'espèces de milieux urbains (passage à petite faune, crapauduc, nichoir, hôtel à insectes, gîtes à chauves-souris,...)
- Limier les obstacles infranchissables pour la faune et rendre obligatoire la pose de clôtures ajourées pour favoriser le libre écoulement des eaux et laisser la libre circulation de la petite faune (mailles, espaces ou trous suffisamment grands : 15 x 15 cm minimum, au pied des murs et palissades)

Exemple :



Déplacements de la petite faune

Source : Plateforme Genevoise de la Nature en Ville | <https://www.1001sitesnatureenville.ch>

▪ **Orientation 2 : Garantir les fonctionnalités de la trame verte et la préservation du paysage**

- Préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale
- Renforcer le continuum des milieux ouverts et des milieux forestiers
- Maintenir les points de vue remarquables et valoriser les éléments paysagers « repères »
- Sauvegarder des coupures vertes qualitatives et pérennes, sans mitage bâti qui viendrait perturber la lecture du paysage agro-naturel
- Assurer la gestion des espaces verts de façon différenciée et politique du zéro-phyto.
- Mettre en valeur les entrées de ville (entrées et sorties)
- Maintenir la biodiversité au sein des milieux urbains et périurbains
- Développer des cheminements doux et des sentiers d'interprétation
- Proposer gratuitement aux riverains la création de plates-bandes de 0,15 à 0,20 m de large au pied de leurs façades ou murets et l'installation de plantes vivaces dans ces nouveaux espaces (lavande, roses trémières, euphorbes...).
- Maintenir, préserver ou restaurer l'ensemble des continuités identifiées sur le territoire
- Maintenir et (re)créer les points de vue
- Se référer à une palette végétale des essences locales pour l'intégration paysagère des projets



Programme de végétalisation du centre-ville de Toul
 Source : Site internet de la Ville de Toul | <https://www.toul.fr>

▪ **Orientation 3 : Garantir les fonctionnalités de la trame bleue**

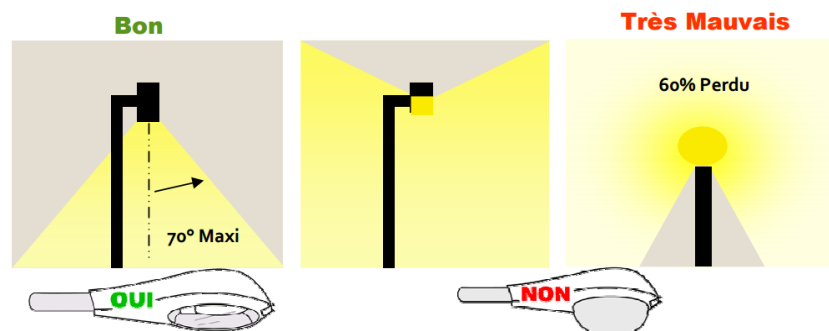
- Optimiser la gestion des eaux pluviales
- Renforcer le continuum des milieux aquatiques et des milieux humides
- Protéger et mettre en valeur les zones humides
- Prévenir les inondations
- Améliorer la qualité de l'eau
- Faire disparaître les obstacles et les embâcles sur les cours d'eau
- Restaurer la transparence des ouvrages de franchissement pour la biodiversité
- Maintenir, préserver ou restaurer la trame bleue et ses sous-trames

▪ **Orientation 4 : Concilier les activités humaines et les continuités écologiques**

- Promouvoir et mettre en œuvre la production d'énergies renouvelables
- Gérer les eaux pluviales dans les nouveaux quartiers grâce à des noues paysagères
- Développer une « trame noire », adapter l'éclairage des projets d'aménagement et limiter la pollution lumineuse en privilégiant une utilisation ponctuelle et en favorisant la minimisation des éclairages inutiles, notamment en lisière forestière, la mise en place d'un minuteur ou d'un système de déclenchement automatique, l'utilisation d'un système d'éclairage au sodium à basse pression ou à LED, l'orientation des réflecteurs vers le sol et l'utilisation d'un abat-jour total avec un verre protecteur plat et non éblouissant,...

Exemple :

Adaptation de l'éclairage urbain en faveur des chiroptères



▪ **Orientation 5 : Agir pour la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique**

- Lutter contre les îlots de chaleur urbain
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sous réserve de la gestion des risques.
- Végétaliser les toits plats
- Privilégier les surfaces perméables et/ou enherbées pour les stationnements
- Privilégier les revêtements de sol de couleur claire tout en tenant compte du risque d'éblouissement
- Végétaliser les espaces non-bâties de l'espace public