

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE

COMMUNE DE LOUPERSHOUSE



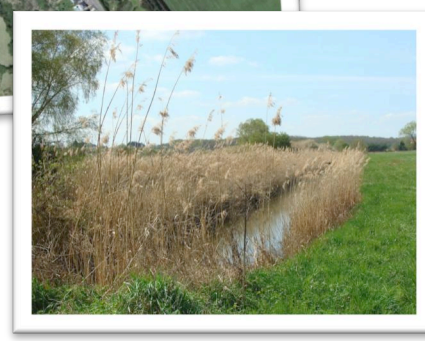
PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à celui
annexé à la délibération du Conseil
Municipal de LOUPERSHOUSE en
date du 04 mai 2018

APPROUVANT
le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire
Jean-Claude KRATZ



APPROBATION DU P.L.U. PAR DCM DU 04/05/2018

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet de la commune de LOUPERSHOUSE identifie une **zone à aménager dans le prolongement des dernières opérations de lotissement de la collectivité, au Nord du village de Loupershouse.**

Par ailleurs, la commune identifie un projet de zones d'activités sur la partie Sud du territoire, à la sortie de l'échangeur autoroutier de l'A.4.

Le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir les **conditions d'urbanisation du principal secteur amené à connaître un développement urbain.** Celui-ci est **principalement destiné à accueillir de l'habitat**, mais il admet également l'installation de certaines activités économiques, de manière à permettre une mixité fonctionnelle.

Le **secteur à aménager** couvert par des OAP **correspond aux zones 1AU/2AU** situées au Nord du village de Loupershouse.

La commune de LOUPERSHOUSE a souhaité **y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement** (notamment en ce qui concerne l'accès, la desserte, la qualité urbaine et l'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

La **programmation** (programme de logements, ...) et les **principes d'aménagements** sont représentés sur le **schéma joint ci-après** et sont précisés dans les **textes qui l'accompagnent**. Ils sont à respecter pour l'aménagement du secteur visé.

Quant au projet d'**aménagement d'une future zone d'activités (2AUx)** sur la partie Sud du territoire, au bord de l'A.4, il est prévu à moyen ou long terme.

Si besoin, sa mise en œuvre nécessitera la réalisation d'une étude spécifique, dite "entrée de ville", qui définira des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme (à savoir 100 mètres de recul des constructions par rapport à l'A.4), et qui justifiera 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 (cf. article L.111-8 du Code de l'Urbanisme). Ces règles pourront alors être intégrées dans le PLU, à l'occasion du reclassement de la zone 2AUx en 1AUx.

Aucune OAP n'est donc inscrite sur la zone 2AUx dans le présent PLU.

Vocation principale de la zone : habitat, admettant une mixité fonctionnelle (certaines activités économiques autorisées)

Surface de la zone à aménager : environ 4,1 hectares = zone 1AU (2 ha) + zone 2AU (2,1 ha)

Nombre de logements minimum à créer :

- 50 logements, dont au moins 30% d'habitat dense (habitat intermédiaire, groupé, jumelé, petit collectif), le reste pouvant être du type habitat individuel

Densité urbaine minimale attendue : environ 14 lgts/ha (densité nette)

Programmation : court à moyen terme (15 ans)

Foncier : maîtrise communale importante

Particularités du site : secteur en friches ; frange Ouest de la zone occupée par le talus de l'ancienne voie ferrée ; secteur situé dans le prolongement d'opérations d'aménagement communales (lotissements pavillonnaires)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

• Phasage :

Aménagement de la zone en plusieurs phases : au minimum 2 phases (cf. zones 1AU/2AU), possibilité de 3 ou 4 phases.

• Voirie :

Desserte de la zone depuis les trois rues du lotissement voisin (côté Est) et la rue Erckmann Chatrian ; possibilité de réaliser des voies secondaires à circulation limitée ou partagée.

• Cheminements doux :

Voies piétonnes à aménager pour relier le secteur aux rues périphériques et créer un réseau, tel qu'indiqué sur le schéma ci-contre.

• Forme urbaine et densité des constructions :

Une mixité des formes urbaines est attendue sur le site : habitat intermédiaire, jumelé, groupé, et/ou petit collectif de préférence au cœur de la zone (cf. schéma ci-contre) ; habitat individuel possible sur le reste du secteur.

• Traitement de la transition avec le monde agricole ou les espaces naturels (biodiversité, ...) :

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement paysager des fonds de parcelles des terrains à bâtir (transition avec les jardins limitrophes).

• Gestion des eaux pluviales :

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle est, si possible, à privilégier (cf. en fonction de la nature des sols, plutôt argileux).

• Orientation du bâti :

Autant que possible, vu la configuration topographique du terrain naturel, un bâti qui tient compte de l'orientation bioclimatique sera privilégié.

• Desserte numérique :

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés à la fibre optique.

