

**commune de  
Hadol**

---

# **élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
DOCUMENT DE TRAVAIL ET DE RÉFLEXION**

**OAP / Aménagement du site des « Grands Champs »**

**DOSSIER de PLU approuvé par délibération du  
Conseil Municipal de Hadol  
en date du 03 septembre 2015**



**Aménagement du territoire et Urbanisme**

115 rue d'Alsace 88100 SAINT-DIE-DES-VOSGES  
téléphone : 03-29-56-07-59

**studiolada**  
architectes  
74 rue saint-dizier 54000 nancy  
tel & fax : 03 83 33 92 13 - <http://www.studiolada.fr>

**Rodolphe WACOGNE**  
Géologue Consultant



1. Objet des OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmations)	03
2. OAP n°1 / Hadol Centre : aménagement du site des « <b>Grands Champs</b> »	06

# 1. Objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme distingue des objets généraux et particuliers :

« Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement (...).

L'article L.123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) précise que « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclaration préalable. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner.

## > Les objets généraux

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement inscrits dans les OAP peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics. Ainsi, des OAP ont été mises en place sur le territoire communal afin que la collectivité puisse définir les principes d'aménagements à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle de son tissu bâti.

## > Les objets particuliers

Certaines OAP peuvent « comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L.123-4-1 du Code de l'urbanisme).

Aux termes de l'article R.123-6 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, dans les zones AU : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

# 1. Objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

## > Des OAP pour un développement durable du territoire

Les principes énoncés ci-après n'ont pas de valeur opposable. Déclinés en plusieurs thématiques, ils visent à une meilleure prise en compte du développement durable dans les futurs projets d'aménagement du territoire communal.

### Diversifier l'offre résidentielle, la typologie des logements et favoriser la mixité des fonctions urbaines

- Proposer une diversité d'habitat (individuel, semi-collectif, collectif, principe de mitoyenneté...) pour assurer l'accueil d'un large public (jeunes couples avec ou sans enfant, seniors, familles nombreuses...), favoriser le parcours résidentiel communal tout en renforçant le lien social.
- Faire en sorte que l'opération puisse conforter les équipements existants tout en articulant les différentes fonctions urbaines entre elles et au sein de l'opération.

### Veiller à l'intégration du projet dans son site

- Toute opération doit être réfléchie pour viser des compositions urbaines économes en espace. Percevoir le génie du lieu et s'inscrire dans la continuité du territoire pour une meilleure intégration du projet dans son site.
- L'OAP nécessite aussi de s'appuyer sur les milieux naturels et les paysages afin de comprendre et de poursuivre les continuités écologiques présentes sur le site, trame verte et bleue du territoire.
- Améliorer la qualité de l'habitat et les fonctions des espaces publics dès la conception du projet.
- Axer le projet d'aménagement sur la promotion de la performance énergétique et de la qualité de construction (RT2012, HQE, BBC Passivhaus ou encore éco-quartier).

### Porter une attention particulière à la gestion de l'eau

- Le recensement des zones humides doit permettre une meilleure connaissance du fonctionnement hydrologique du milieu et doit faire apparaître ces espaces naturels d'intérêt à préserver dans un projet d'aménagement.
- Organiser la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel (zones humides, puit perdu, noue paysagère...)
- Infiltrer ou garder l'eau le plus possible (inciter à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'emprise).
- Retenir et ralentir le ruissellement de l'eau (limiter l'imperméabilisation des sols, multiplier les systèmes de rétention des eaux de ruissellement...)

### Favoriser les déplacements doux

- Intégrer dans le projet d'aménagement des infrastructures qui privilégient les modes de déplacement doux (piétons, cycles).
- Organiser et limiter les déplacements en voiture (création d'espaces de stationnement collectifs...).
- Optimiser l'usage des transports en commun.

### Avoir une démarche de projet pour aménager durablement le territoire

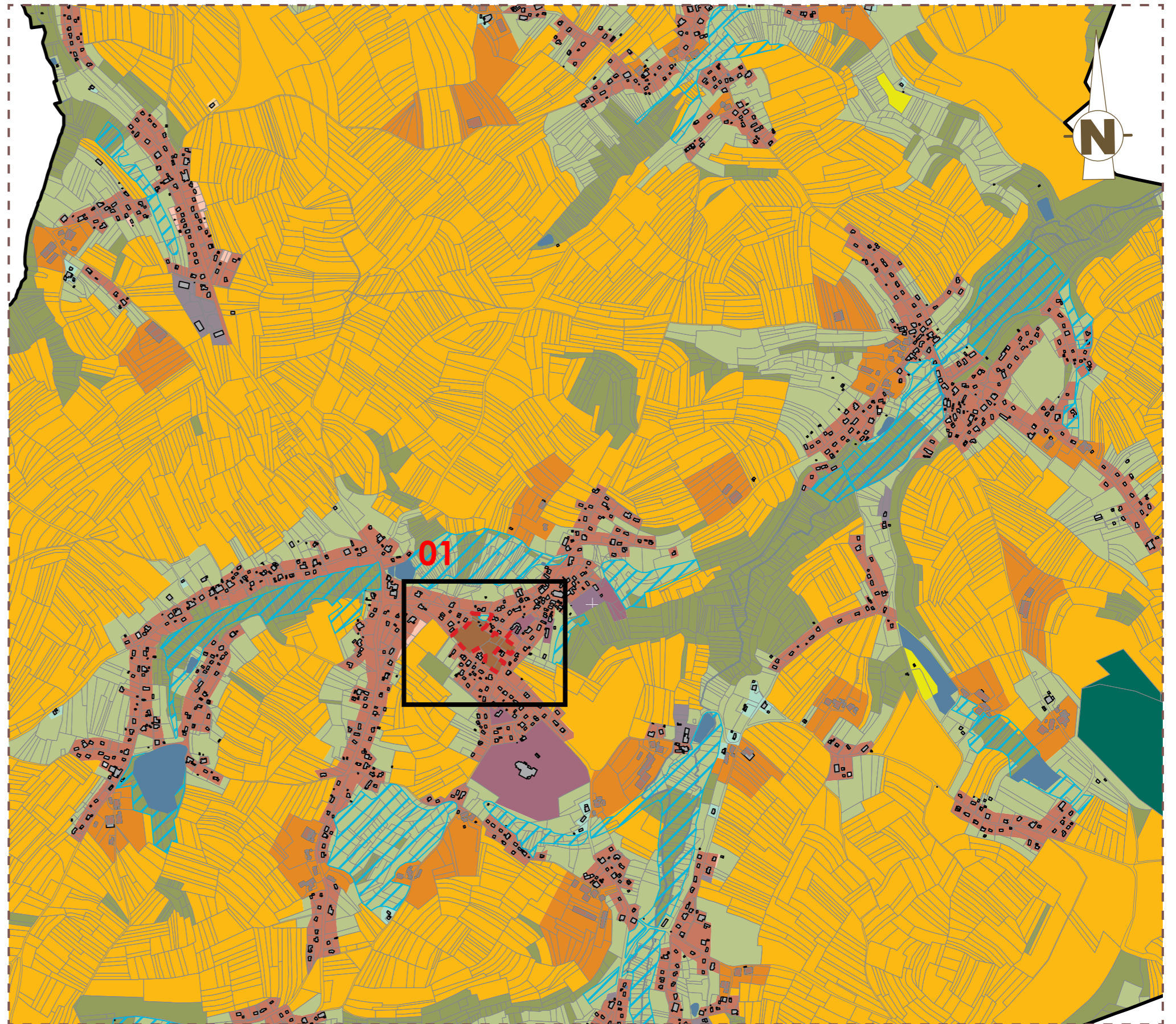
- Accompagner ou construire un projet d'aménagement et associer les habitants par une concertation.
- Valoriser les savoir faire locaux et ressources locales dans les projets de construction
- Exiger et garantir une qualité des espaces, des architectures et des matériaux.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée à HADOL comprenant une zone à urbaniser (1AU) continue et grande dimension, au cœur du hameau situé au centre du territoire, point clé du développement urbain de la commune.

Ce secteur constitue un enjeu fort pour le développement urbain de la commune de HADOL, en offrant une réelle opportunité pour conforter la structure urbaine dense et centrale, développé au centre de trois axes majeurs que sont la rue de la Poste - RD44 - la rue de l'Église et la rue de la Croix Georges RD 34. Ce secteur offre, à proximité directe de tous les équipements, une surface foncière importante et continue qui doit aujourd'hui être qualifiée afin de permettre une densité réelle de construction connectées aux quartiers résidentiels existants limitrophes par un réseau de liaisons douces continues.

# 1. Objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°1 / Hadol Centre,  
Aménagement du site des  
Grands Champs

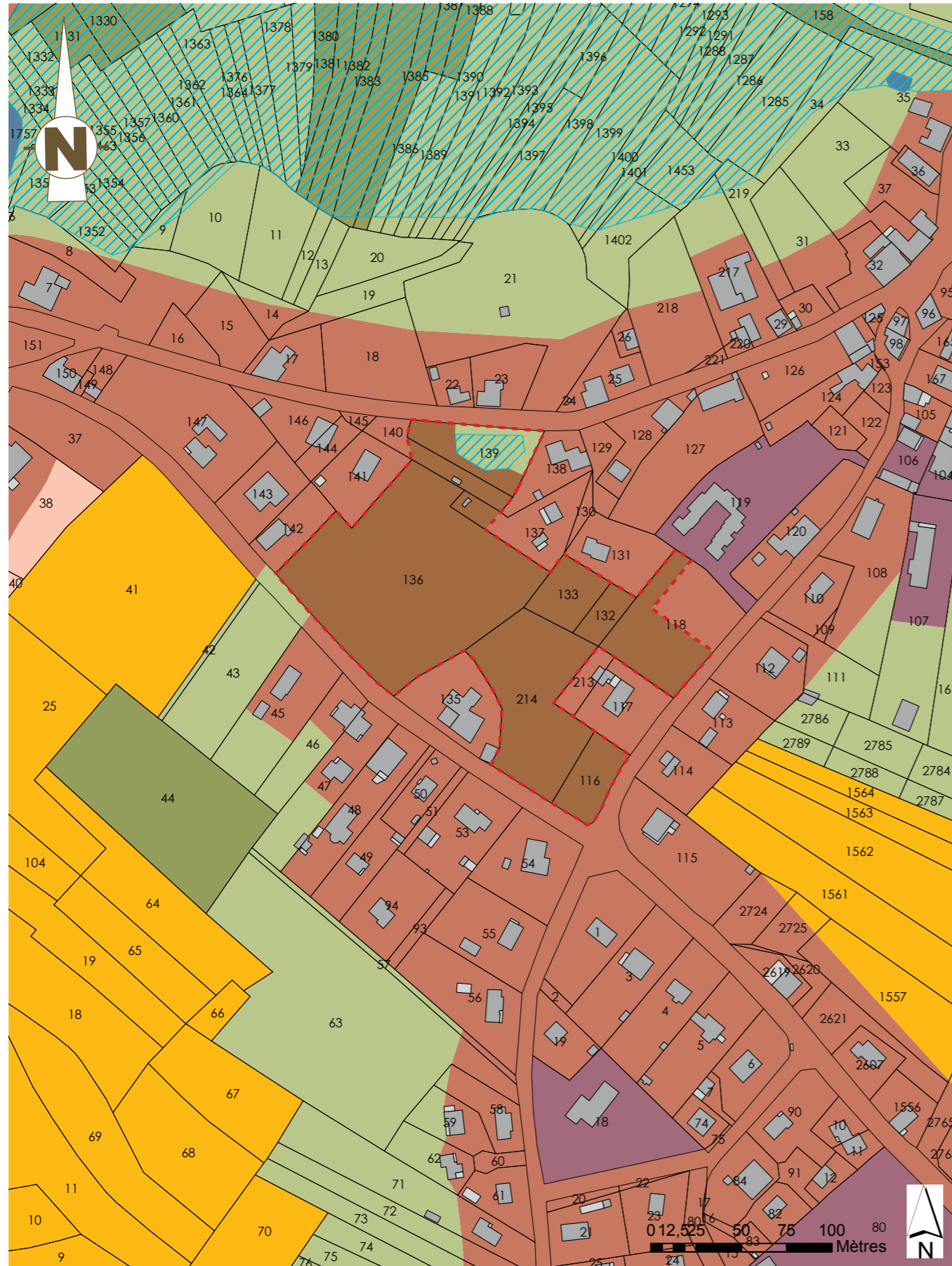


PLAN DE ZONAGE DE HADOL

Vue générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le contexte communal

sans échelle

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE HADOL  
Extrait sans échelle sur la zone AU de l'OAP



## OAP n°1 – HADOL centre, aménagement du site des grands champs.

### 1- LOCALISATION

Ce secteur se situe au centre de HADOL, au cœur d'une zone d'habitat résidentiel composé majoritairement de maisons d'habitations individuelles. Le site de l'OAP est constitués de parcelles naturelles, actuellement terrains fauchés,

Ces parcelles sont contiguës à des arrières de jardins, facilement accessibles aux véhicules puisqu'aucune voie de desserte ne découpe le site.

Cette OAP s'étend, tout ou en partie (cf.plan de zonage), sur

- 9 parcelles privées : section 00 AD n° 116, 118, 132, 133, 136, 137, 138, 139, 214.

Classé en zone 1AU, ce secteur défini au sein du périmètre de l'OAP couvre une surface de 21 967 m<sup>2</sup>.

### 2- OBJECTIFS

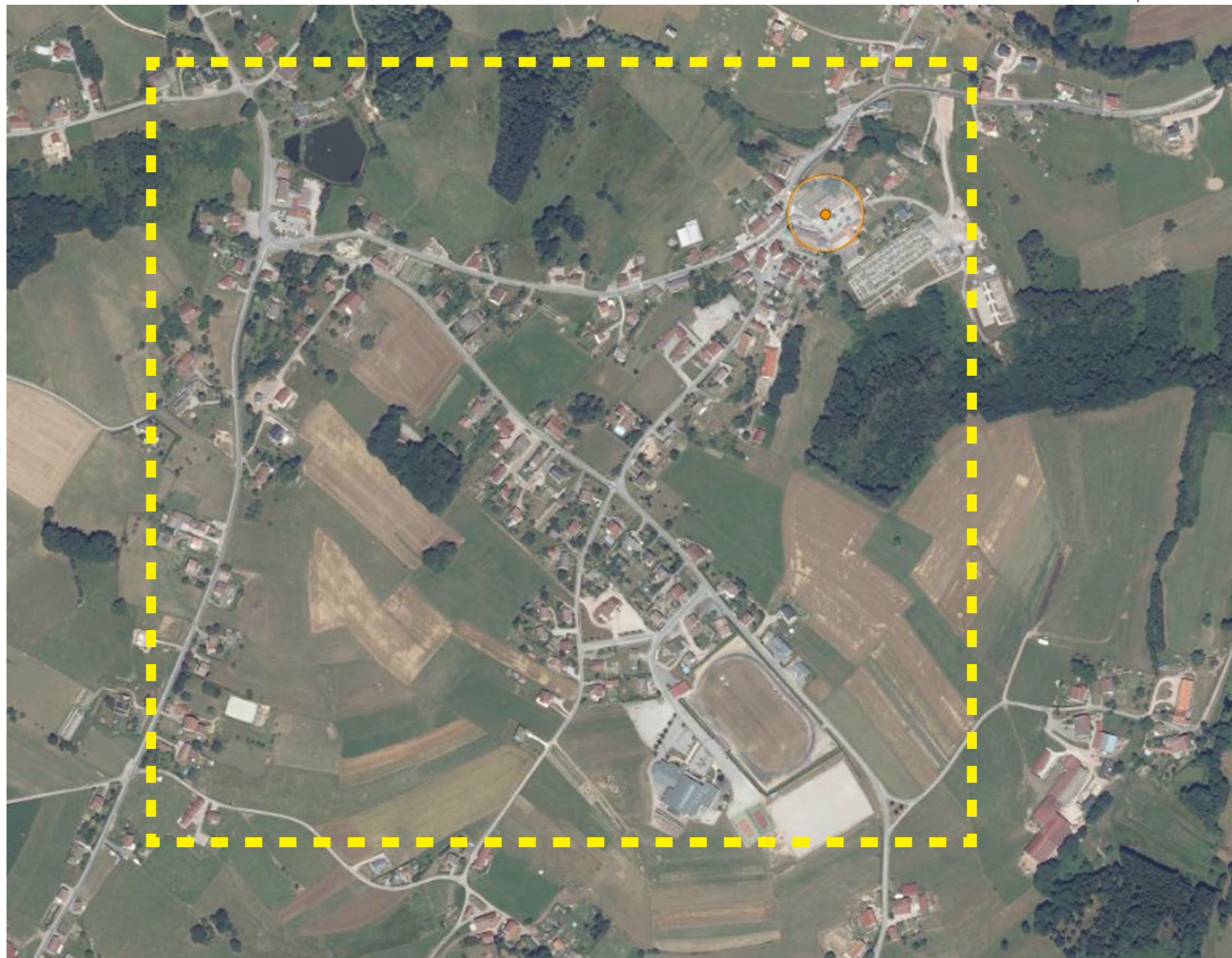
De manière générale, l'OAP présentée ici cherche à tendre vers un quartier qui intègre les préconisations du développement durable (implantation des constructions, qualité de la mise en œuvre, gestion des eaux pluviales, intégration des déplacements doux et de la gestion de la circulation automobile...) et plus particulièrement :

- ➔ Réinvestir une « dent creuse en attente », foncier disponible à urbaniser à proximité du centre dynamique de HADOL et de ses équipements.
- ➔ Faire perdurer un cœur d'îlot « vert », lieu particulier d'une biodiversité, en lien avec les vergers et chemins ruraux préexistants.
- ➔ Promouvoir un projet d'aménagement de qualité par une composition urbaine économe en espace.
- ➔ Assurer une mixité sociale au sein des quartiers d'habitations par l'installation de typologies de logements variés (taille de pièces, locaux communs et partagés...) et permettre à de nouvelles familles de s'installer mais aussi aux anciens habitants de HADOL de trouver un logement adapté à leur besoin actuel (village sénior, maisons partagées, habitat groupé...)
- ➔ Tisser des liens avec les équipements de proximité existants permettant aux habitants de se retrouver et de générer du lien social.
- ➔ Réaliser des logements en développant une typologie plus dense de la maison individuelle.
- ➔ Offrir des espaces extérieurs à investir à chaque habitant ; que ce soit jardin, potager, parc, jeux...
- ➔ Favoriser les déplacements doux sur le centre, en lien avec les équipements présents à proximité.
- ➔ Gérer l'impact de la voiture au cœur de la structure urbaine par un traitement concentré et paysager des aires de stationnement.
- ➔ Développer des aménagements urbains à fort caractère paysager et maîtriser leur impact dans le paysage communal, patrimoine de HADOL.

# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## CONTEXTE & ENJEUX

extrait photo aérienne



# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## DIAGNOSTIC URBAIN : Plan de synthèse des composants du site



l'école



l'espace agricole

la grotte

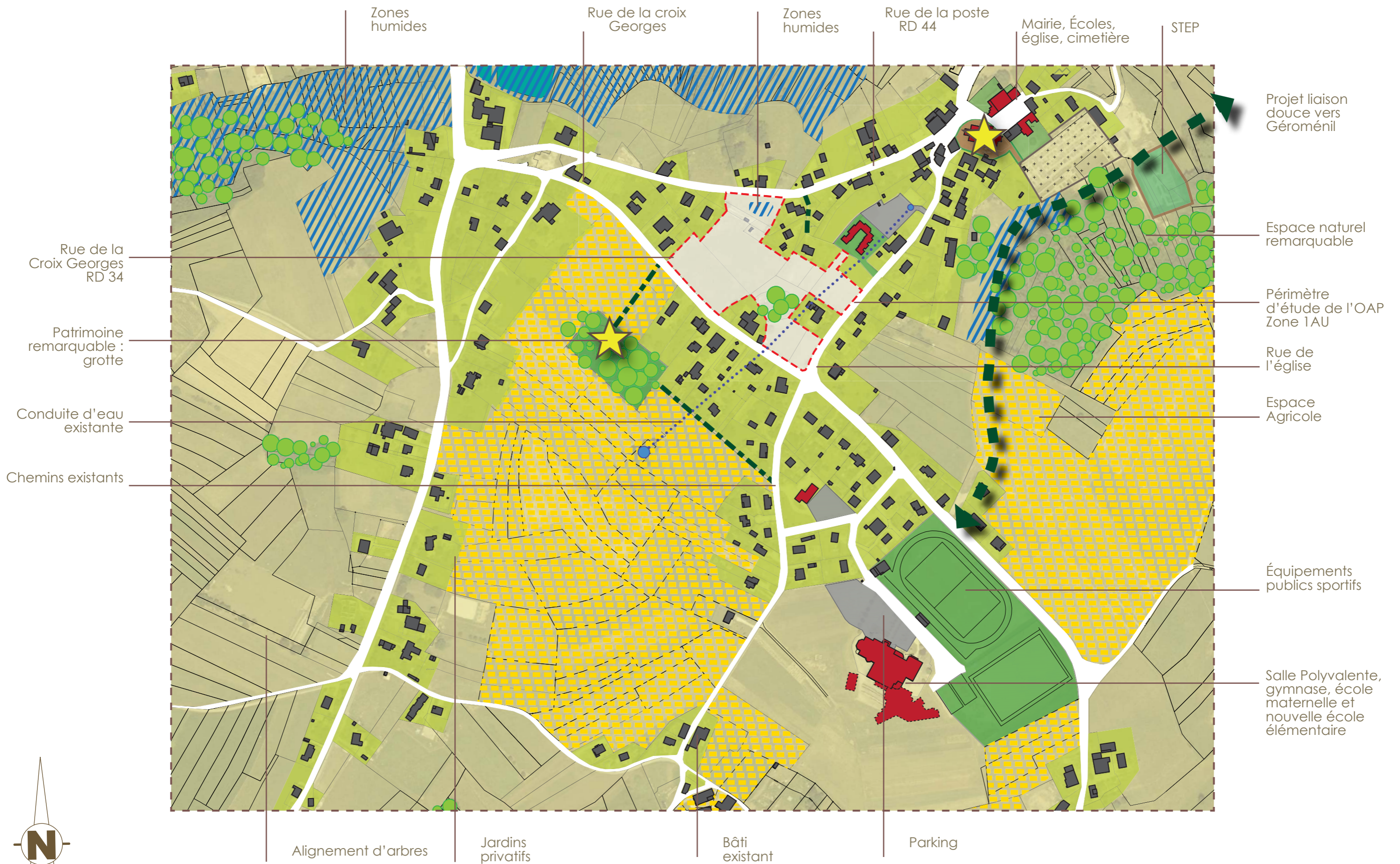
### 3- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT et ENJEUX

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du document de l'OAP, la légende commentée ci-dessous présente par thématique les enjeux et principes d'aménagements à prendre en compte de le développement des projets futurs sur la zone.

#### • CONTEXTE

- ➔ Le périmètre de projet s'installe en cœur d'îlot, à proximité du centre bourg de la commune, au centre d'un espace urbanisé composé majoritairement par des maisons individuelles. Le site de projet se développe sur un espace foncier dessiné par les tracés de trois voies de communication. Terrain vierge, lieu naturel de qualité, cet espace est majoritairement en herbe. La topographie du site est marqué par une différence de niveau, ascendant vers la rue de la l'église.
- ➔ Des zones humides ont été localisée à proximité et sur le site. Une attention particulière doit être portée sur la gestion des eaux de pluies dans le cadre des aménagements de la zone (voirie, habitation et parking). La zone humide présente sur le site doit être préservée et intégrée dans l'aménagement future de la zone. Cet espace naturel à conserver doit rester en l'état afin de continuer à jouer son rôle naturel de régulation du cycle de l'eau.
- ➔ Un bosquet d'arbres a été identifié sur le site. Sa prise en compte en tant qu'espace naturel à conserver prévoit son intégration dans l'aménagement de la zone, à préciser dans le cadre de l'aménagement de la liaison douce.
- ➔ Le site de projet présente une morphologie compacte, avec des possibilités de sortie sur les rues qui le ceinturent. L'OAP a pour objectif premier de créer une voie de desserte locale permettant de desservir des parcelles libres potentiellement constructibles.
- ➔ Le site dispose de l'ensemble des réseaux à proximité compte tenu de sa situation au centre bourg de la commune.

# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs un aménagement urbain cohérent en lien avec la pratique quotidienne du centre bourg



## OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs PHOTOGRAPHIES DU SITE :



le stade - 2013

# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## PHOTOGRAPHIES DU SITE :



Site d'étude

# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## PHOTOGRAPHIES DU SITE :



# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## PHOTOGRAPHIES DU SITE :

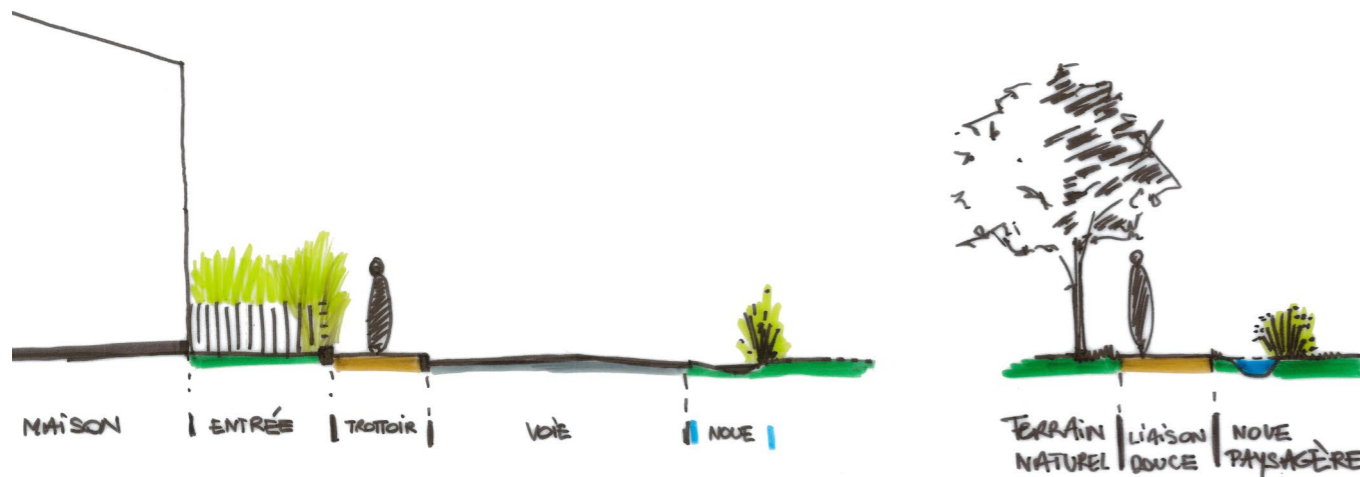


# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs un aménagement urbain cohérent en lien avec la pratique quotidienne du centre bourg

## Principes de profil sur voirie et liaison douce



Le Vallon, parking bocager de la Cité Médiévale  
01800 PÉROUGES  
Agence Paysage  
Ménard à LYON



## Typologies des habitats et dimensions

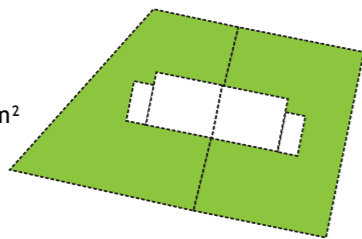
### Bâti type A

#### Maisons jumelées R+1

Surface parcelle totale : 650 m<sup>2</sup>

Surface habitable : 160 m<sup>2</sup>

Surface jardin : 490 m<sup>2</sup>



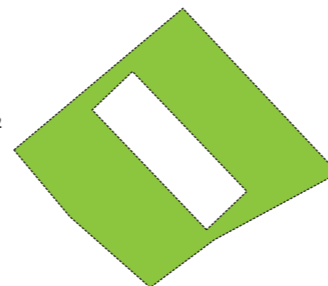
### Bâti type C

#### Logements collectifs R+2

Surface parcelle totale : 2 100 m<sup>2</sup>

Surface habitable : 430 m<sup>2</sup>

Surface jardin : 1670 m<sup>2</sup>



### Bâti type B

#### Maison isolé R+1

Surface parcelle totale : 500 m<sup>2</sup>

Surface habitable : 160 m<sup>2</sup>

Surface jardin : 340 m<sup>2</sup>



## • TYPOLOGIE RÉSEAU

- ➔ L'enjeu est ici d'aménager les espaces de circulation au cœur du quartier afin de permettre de sécuriser les déplacements doux et de les faire cohabiter avec les circulations automobiles nécessaires à la desserte des habitations.
- ➔ Cet aménagement prévoit l'accès aux bâtiments situés en cœur d'îlot par la création d'une voie de desserte locale de faible dimension à double sens. Une petite voie de desserte permettant l'accès aux habitations situées en cœur d'îlot pourra être envisagée sans toutefois permettre l'aménagement d'une aire de retournement, celle-ci étant considérée comme une voie privée d'accès (enlèvement des ordures ménagères prévu en bord de voie principale à double sens). Le profil de la voie de desserte doit prévoir une circulation piétonne au moins d'un côté de la voie. La voie de desserte locale pourra intégrer des aménagements de type « noue paysagère » permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- ➔ La place du piéton et du cycliste sera particulièrement étudiée (déplacement doux) ainsi que les déplacements automobiles afin de les optimiser (création d'espaces de stationnement collectifs, groupement de garages individuels...). La perméabilité des déplacements doux au sein du quartier doit garantir l'accès facilité aux équipements de proximité du centre de HADOL. C'est pourquoi l'OAP précise la création d'une liaison douce au cœur du site afin de développer un parcours piéton de proximité.
- ➔ De manière générale, la prise en compte de la sécurité des usagers, aux interfaces entre les circulations douces et les voies de circulation automobile, est primordiale.
- ➔ La réalisation du projet est subordonnée à l'aménagement de voiries conformes aux caractéristiques nécessaires permettant l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassages des ordures ménagères.

## • PRINCIPALES AFFECTATIONS

- ➔ Espace foncier à proximité directe du centre bourg de HADOL, ce secteur offre une réelle opportunité pour densifier la structure urbaine existante. Le choix de poursuivre le développement par l'installation de typologies de logements variés (collectifs, individuels groupés et équipement) aux dimensions variées, est une priorité afin d'accueillir un plus grand nombre de personnes, d'âges et de revenus différents.
- ➔ L'enjeu est aussi de répondre aux objectifs de mixité de l'habitat (part de logements locatifs conventionnés dans les logements créés) fixés par le SCOT des Vosges Centrales à 20 % pour HADOL. De plus, le SCOT des Vosges Centrales, dans le cadre du Grenelle de l'environnement, préconise l'installation d'un habitat groupé. **Les opérations d'aménagement dans les OAP auront une densité minimum de 12 logements à l'hectare pour du logement individuel et 25 logements à l'hectare pour du logement groupé.**
- ➔ Le projet d'aménagement devra présenter une volumétrie et un aspect architectural satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui y sont implantées. Le positionnement des constructions doit s'harmoniser avec les orientations énoncées sur le document graphique de l'OAP. Les espaces de transition entre le projet d'aménagement du site et les espaces bâtis et naturels limitrophes

# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## SCHEMA D'ORIENTATIONS, D'AMÉNAGEMENT et DE PROGRAMMATION



# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## SCHEMA D'ORIENTATIONS, D'AMÉNAGEMENT et DE PROGRAMMATION

### Principes de densification de l'habitat



1



2



3



4

1\_ Logements Sociaux PLUS à Country (77)  
DANDREL architecte + ATELIER DA.U - 2007

2\_

3\_ maison jumelée -2009  
Adeline Rocheteau #  
246 m2 Coût HT des travaux : 391 090 € HT

4\_ Brustel-Lahu  
architecte  
maisonjumelées

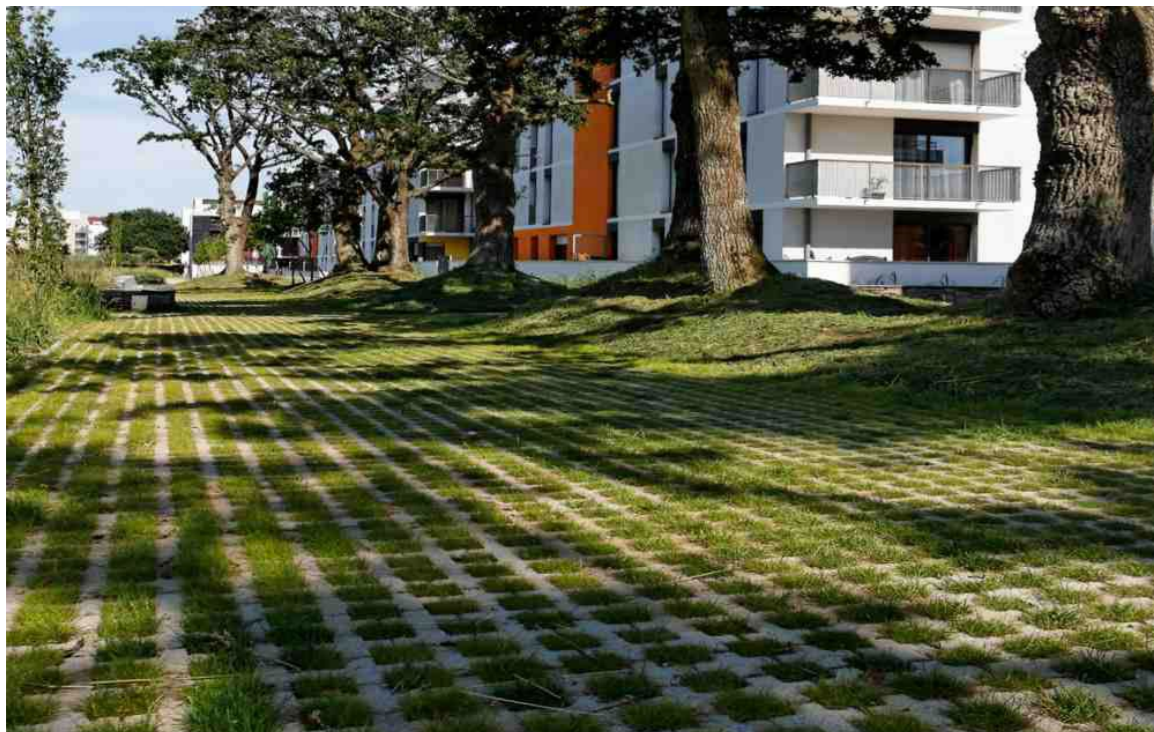
doivent être particulièrement étudiés afin de créer de véritables continuités.

- ➔ Le découpage du site de projet doit impérativement privilégier des parcelles de taille réduite à modérée afin d'optimiser le foncier disponible. L'implantation des constructions (étudiée à l'échelle globale du projet) doit favoriser l'alignement ou le recul modéré avec le domaine public et l'implantation sur limite(s) séparative(s) pour inciter à la construction d'un bâti mitoyen.
- ➔ La densification des parcelles doit permettre une orientation sud optimisée des futures constructions. Chaque habitation individuelle doit avoir un prolongement extérieur direct ; ainsi chaque bâtiment d'habitation doit offrir à rez-de-chaussée des espaces de jardins privés, ouverts au sud et à l'étage des prolongements de l'espace intérieur par des balcons ou loggia orientés au sud.
- ➔ Une attention particulière devra être portée sur la performance énergétique des bâtiments (implantation par rapport à l'exposition, systèmes de chauffage et d'isolation thermique RT 2012 et acoustique...), afin de répondre aux enjeux de consommation réduite d'énergies et permettre l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### • ESPACES LIBRES

- ➔ L'enjeu est de localiser et limiter l'impact de la voiture au sein du quartier par l'installation de parkings paysagers aériens et la gestion privée du stationnement des véhicules sur chaque parcelle privée de maisons et d'immeubles d'habitation.
- ➔ Des espaces de stationnement à proximité des habitations et des zones de stationnement supplémentaires pour les visiteurs seront créés. L'objectif est de limiter l'impact visuel des véhicules au sein du site de projet, c'est pourquoi les parking aériens seront végétalisés à + de 50% et favoriseront l'utilisation des matériaux perméables aux eaux de pluies. Des solutions techniques permettent aujourd'hui de concevoir et de réaliser des sols végétalisés tout en permettant une circulation quotidienne des véhicules. Ces dispositifs garantissent une perméabilité du sol, permettant la régulation naturelle des eaux de pluie et de ruissellement.
- ➔ Le Projet d'aménagement du site doit être conçu de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.
- ➔ Les arbres et les éléments naturels d'intérêt sur le site seront conservés dans la mesure du possible. La desserte douce pourra intégrer des aménagements de type « noue paysagère » permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### Principes de parking paysager



L'aménagement des quartiers des Rives du Blossne  
35572 CHANTEPIE  
Cedex  
Ville de Chantepie  
SCE Aménagement & Environnement à NANTES

# OAP / Hadol Centre, aménagement du site des Grands Champs

## SCHEMA D'ORIENTATIONS, D'AMÉNAGEMENT et DE PROGRAMMATION

