



Commune de DABO (57)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de Programmation

Dossier Approbation

Document conforme à celui annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 11 décembre 2015 portant
approbation de l'élaboration du PLU

Espace &
TERRitoires

Études et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 55 87
Fax : 03 83 50 53 78

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du 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.

La commune de Dabo a souhaité mener une réflexion spécifique sur :

- Schaeferhof : 1 zone urbaine et 1 zone ouverte à l'urbanisation :



– Neustadmühle : 1 zone ouverte à l'urbanisation



– La Hoube : 3 zones ouvertes à l'urbanisation :



- Dabo : 1 zone ouverte à l'urbanisation :



La représentation graphique suivante fait apparaître le principe de desserte du secteur, l'état d'esprit d'aménagement ainsi que les principes de composition urbaine.

Les OAP permettent en substance de quantifier le potentiel urbanisable, de définir les moyens de desserte, d'identifier les atouts des zones, de déterminer le bouclage viaire, de définir le découpage parcellaire et d'anticiper la gestion des contraintes.

Elles ont permis notamment d'étayer le choix et la hiérarchie des zones AU.

L'urbanisation de toutes les zones AU peut être réalisée « au coup par coup » dans la limite du respect de l'OAP définie.

SCHAEFERHOF

Présentation

Zone UB située rue de la Vallée.
Superficie : 3.73 ha



Objectifs

Urbanisme

- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie : Prévoir un développement urbain dans une dent creuse.
- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour proscrire l'étalement urbain linéaire le long des axes viaires.

Environnement et agriculture

- ✓ Optimiser la consommation d'espace agricole engendrée dans un secteur plat favorable à l'agriculture mais également à la construction.

Orientations d'aménagement

Desserte

- ✓ **Créer un bouclage viaire** depuis la rue de la Vallée. Aucun accès à la rue de la source n'est possible.

Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** en tenant compte des **contraintes topographiques fortes** qui s'appliquent sur la commune : **12 logements/ha minimum**.
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logements** pour faciliter le parcours résidentiels et la mixité sociale.

Performances énergétiques

- ✓ L'**orientation Sud** des bâtiments devra être privilégiée.
- ✓ Améliorer les performances énergétiques des constructions.

Réseaux

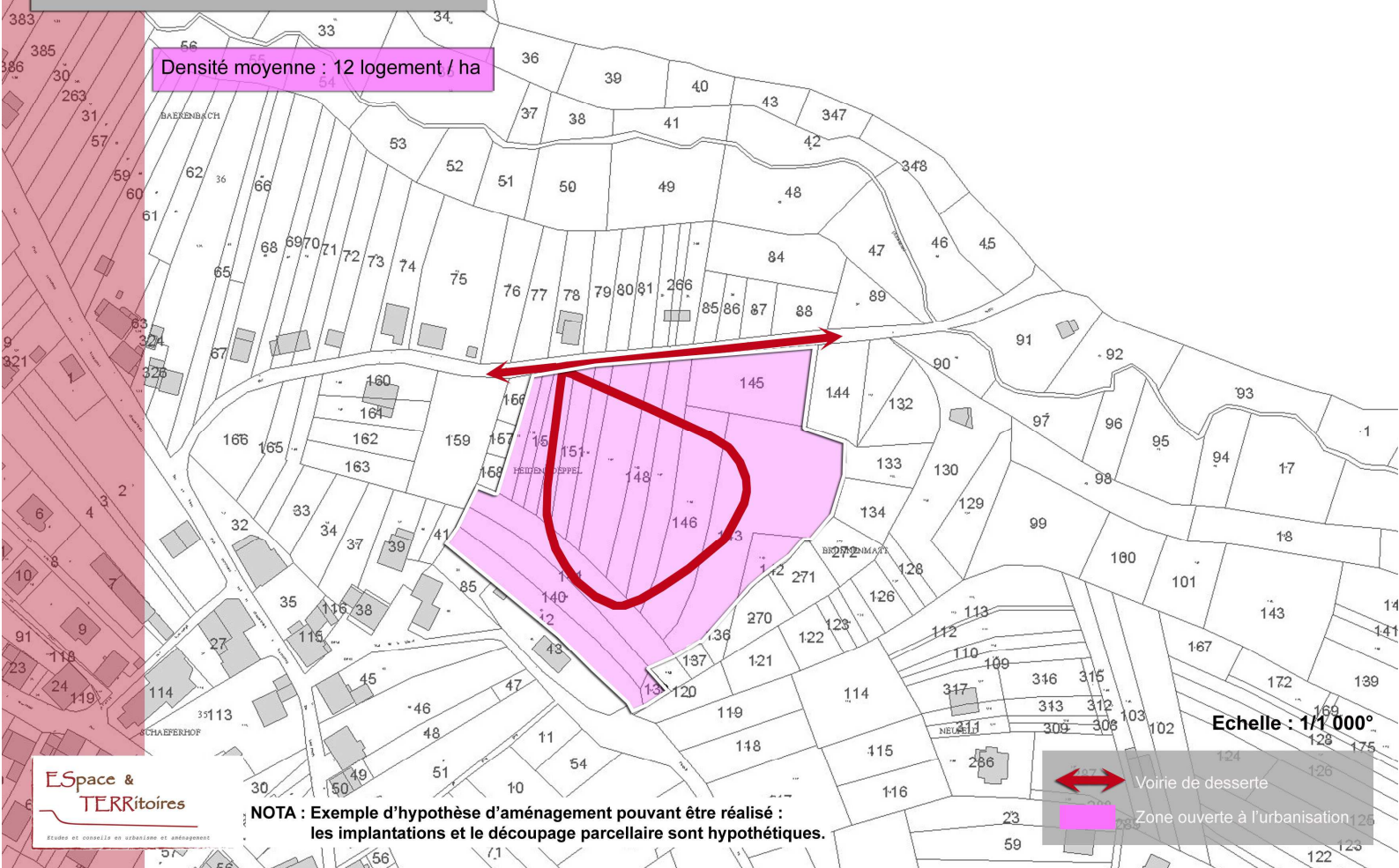
- ✓ Le réseau d'eau potable devra être enterré à 1 m de profondeur pour éviter le gel.
- ✓ Les compteurs seront positionnés en limite de parcelle avec le domaine public.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone (puits, noue, bassin de rétention à l'échelle du lotissement...).
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols.



Densité moyenne : 12 logement / ha



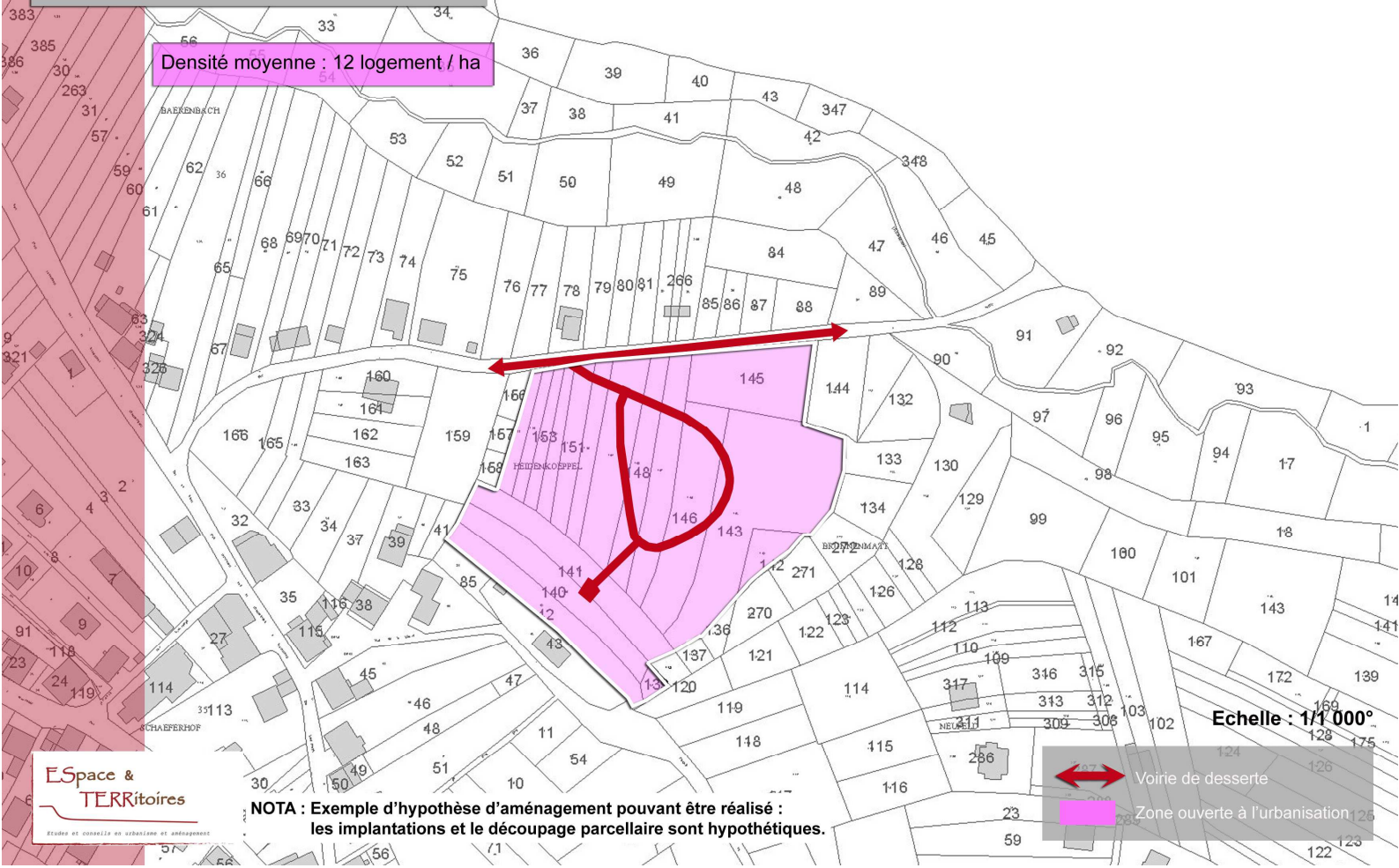
Echelle : 1/1 000^e

**NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé :
les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.**

↔ Voire de desserte
■ Zone ouverte à l'urbanisation



Densité moyenne : 12 logement / ha



Echelle : 1/1 000^e

**NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé :
les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.**

↔ Voire de desserte
■ Zone ouverte à l'urbanisation

SCHAEFERHOF

Présentation

Zone 1AU située entre la rue des Tulipes, la D.45 et la rue des Tranchées.
Superficie : 1.2 ha



Objectifs

Urbanisme

- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie : Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation**.
- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour proscrire l'étalement urbain linéaire le long des axes viaires.
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec l'urbanisation existante : en prévoyant notamment des connexions viaires avec la rue des Tulipes et la rue des Tranchées.

Environnement et paysage

- ✓ Organiser l'aménagement dans le respect de la **topographie naturelle** afin de ne pas perturber la partie basse de la zone.
- ✓ Maintenir une zone de jardins & vergers en fond de parcelles pour favoriser la **transition verte** et faciliter l'intégration paysagère.
- ✓ **Gérer les eaux de pluie à l'échelle de la parcelle.**

Orientations d'aménagement

Desserte

- ✓ **Créer une connexion viaire** entre la rue des Tulipes et la rue des Tranchées : une **placette de retournement temporaire** pourra être créée dans l'attente de l'aménagement global de la zone (2AU). Le dimensionnement de la placette de retournement temporaire devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie, les véhicules de collecte des ordures ménagères ainsi que les véhicules de déneigement.

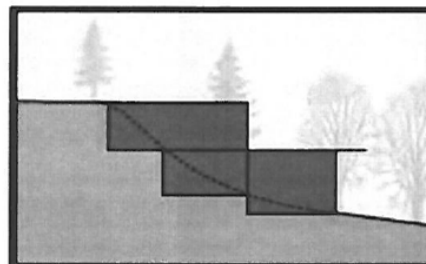
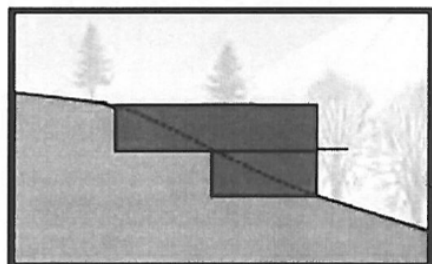
Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** en tenant compte des **contraintes topographiques fortes** qui s'appliquent sur la commune : **12 logements/ha minimum**.
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logements** pour faciliter le parcours résidentiels et la mixité sociale.

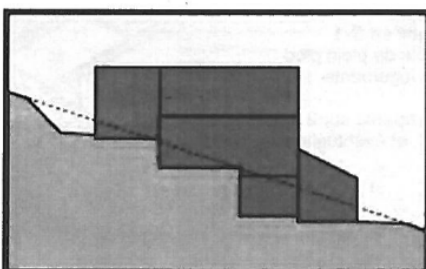
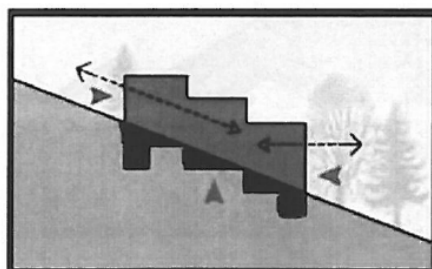
Insertion paysagère

- ✓ **Intégrer le bâti au maximum à la pente** selon les exemples ci-dessous.
- ✓ Limiter au maximum les affouillements du sol et les terrassements.

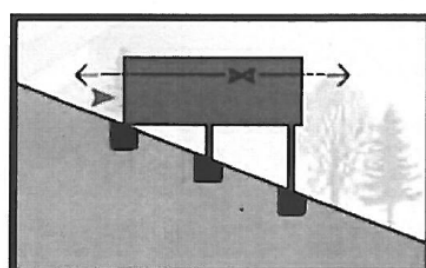
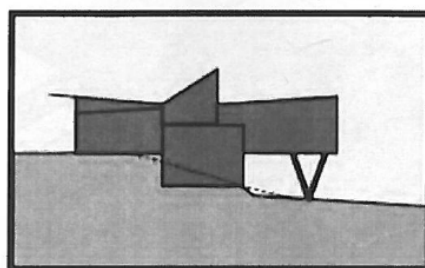
- par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



Performances énergétiques

- ✓ L'**orientation Sud** des bâtiments devra être privilégiée.
- ✓ Améliorer les performances énergétiques des constructions.

Réseaux

- ✓ Le réseau d'eau potable devra être enterré à 1 m de profondeur pour éviter le gel.
- ✓ Les compteurs seront positionnés en limite de parcelle avec le domaine public.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone (puits, noue, bassin de rétention à l'échelle du lotissement...).
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols.



Densité moyenne : 12 logement / ha



Echelle : 1/2 000°

Voie de desserte

Zone ouverte à l'urbanisation

NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé :
les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.

DABO

Présentation

Zone 1AU située entre la rue des Roeseren et le chemin rural dit Walscheiderweg.
Superficie : 2 ha



Objectifs

Urbanisme

- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec l'urbanisation existante : en prévoyant notamment un bouclage viaire entre la rue des Roeseren et le chemin dit Walscheiderweg.
- ✓ Préserver le calvaire de la rue des Roeseren.

Environnement et agriculture

- ✓ Optimiser la consommation d'espace agricole engendrée dans un secteur plat favorable à l'agriculture mais également à la construction.

Paysage

- ✓ Etre attentif à l'intégration paysagère du bâti du fait de la visibilité de la zone depuis le rocher de Dabo.

Orientations d'aménagement

Desserte

- ✓ **Créer une connexion viaire** entre la rue des Roeseren et le chemin rural dit Walscheiderweg.

Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** en tenant compte des **contraintes topographiques fortes** qui s'appliquent sur la commune : **12 logements/ha minimum**.
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logements** pour faciliter le parcours résidentiels et la mixité sociale.

Insertion paysagère et environnement

- ✓ Prendre en compte le talus présent le long du chemin rural dit Walscheiderweg : adapter la voirie et les accès.
- ✓ Privilégier la création de transition douce entre l'espace bâti et agricole (jardin, verger, haie).

Performances énergétiques

- ✓ L'**orientation Sud** des bâtiments devra être privilégiée.
- ✓ Améliorer les performances énergétiques des constructions.

Réseaux

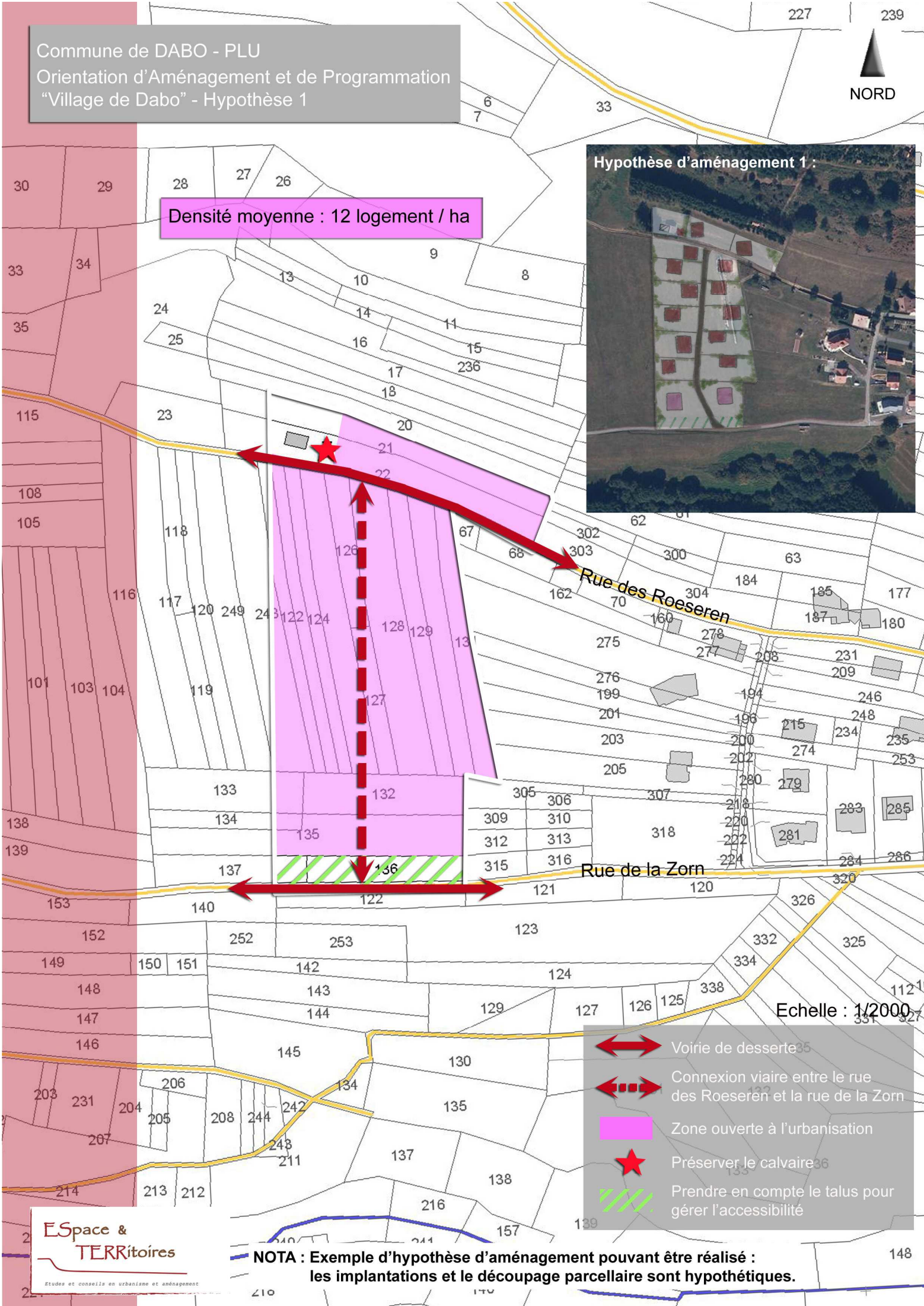
- ✓ Le réseau d'eau potable devra être enterré à 1 m de profondeur pour éviter le gel.
- ✓ Les compteurs seront positionnés en limite de parcelle avec le domaine public.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone (puits, noue, bassin de rétention à l'échelle du lotissement...).
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols.



Densité moyenne : 12 logement / ha



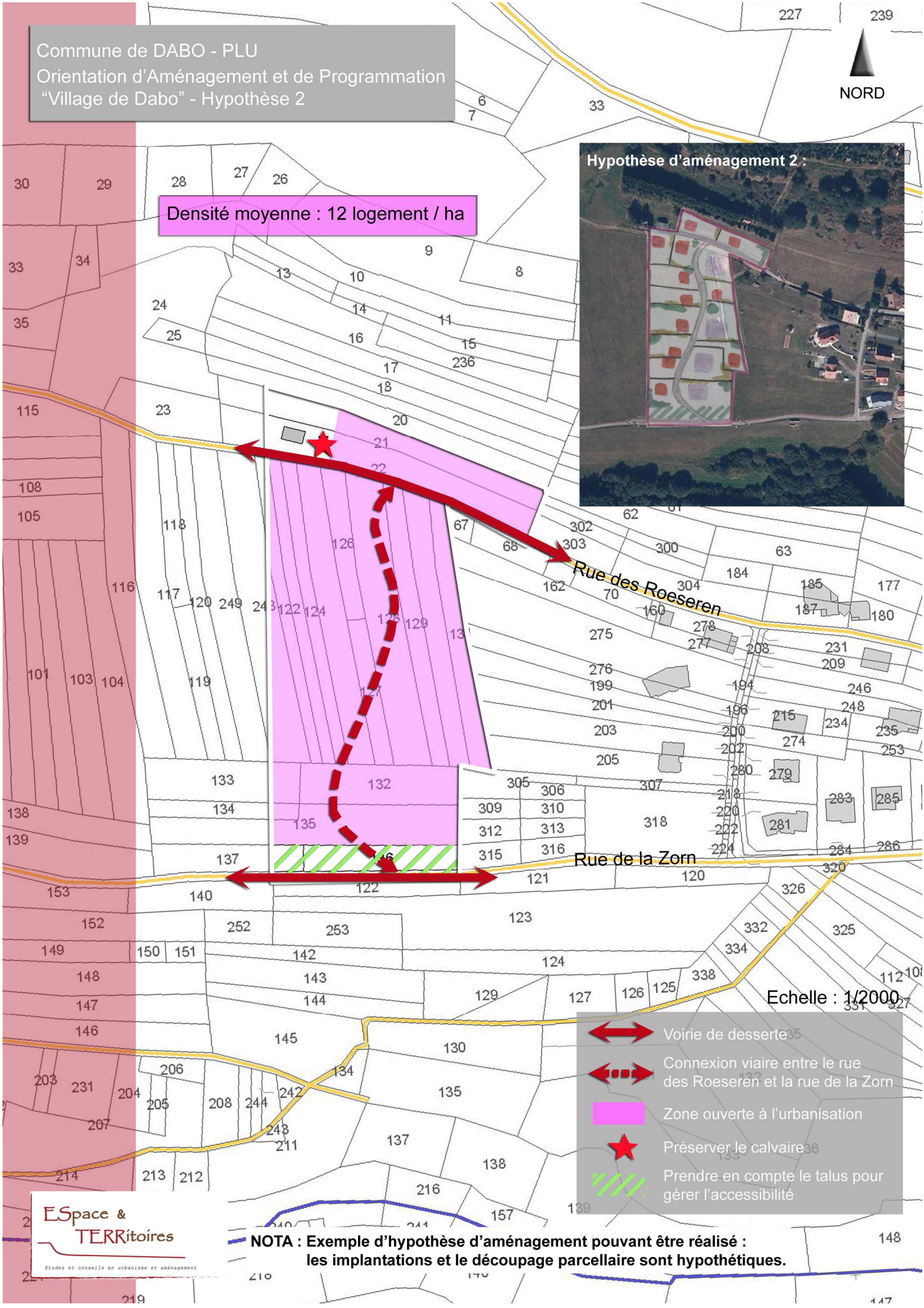
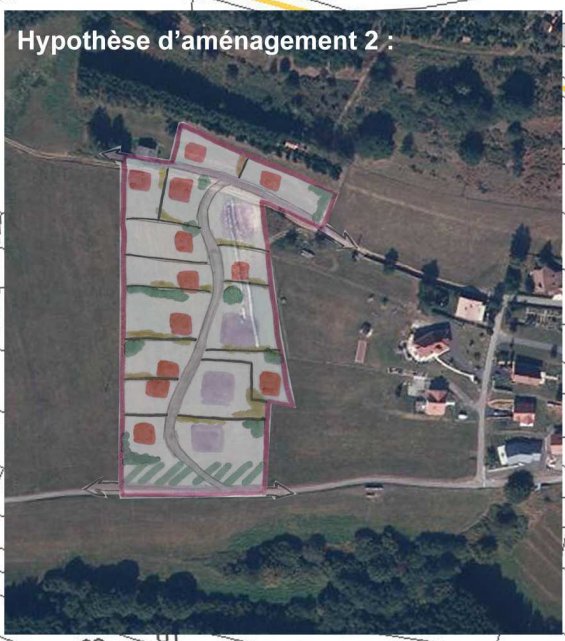
-  Voirie de desserte
-  Connexion viaire entre le rue des Roeseren et la rue de la Zorn
-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Préserver le calvaire
-  Prendre en compte le talus pour gérer l'accessibilité

Echelle : 1/2000

NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé : les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.



Densité moyenne : 12 logement / ha



-  Voirie de desserte
-  Connexion viaire entre le rue des Roeseren et la rue de la Zorn
-  Zone ouverte à l'urbanisation
-  Préserver le calvaire
-  Prendre en compte le talus pour gérer l'accessibilité

Echelle : 1/2000

NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé : les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.

La Hoube- Bellevue

Présentation

Zone 1AU située le long du chemin rural perpendiculaire à la rue Bellevue.
Superficie : 0.93 ha



Objectifs

Urbanisme

- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie : Prévoir un développement urbain au droit d'une **fenêtre d'urbanisation**.
- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour proscrire l'étalement urbain linéaire le long des axes viaires.
- ✓ Obtenir une **cohérence** du projet avec l'urbanisation existante : en prévoyant notamment des connexions viaires avec la rue de Bellevue et l'impasse du Moulin.

Environnement et paysage

- ✓ Organiser l'aménagement dans le respect de la **topographie naturelle**.
- ✓ Maintenir une zone de jardins & vergers en fond de parcelles pour favoriser la **transition verte** et faciliter l'intégration paysagère.
- ✓ **Gérer les eaux de pluie à l'échelle de la parcelle.**

Orientations d'aménagement

Desserte

- ✓ **Créer un bouclage viaire à long terme** entre la rue de Bellevue et l'impasse du Moulin : une **placette de retournement temporaire** pourra être créée dans l'attente de l'aménagement global de la zone (zone 2AU). Le dimensionnement de la placette de retournement temporaire devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie, les véhicules de collecte des ordures ménagères ainsi que les véhicules de déneigement.
- ✓ **Créer un bouclage viaire à long terme** entre la rue de Bellevue et l'impasse du Moulin. A ce titre une/des amorce(s) viaire(s) sera(ont) préservé(es) pour connecter l'impasse du Moulin.

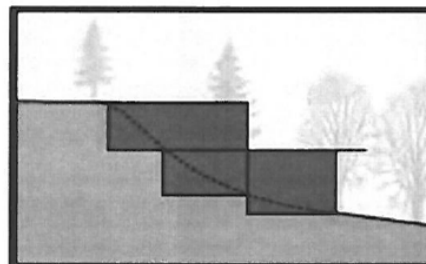
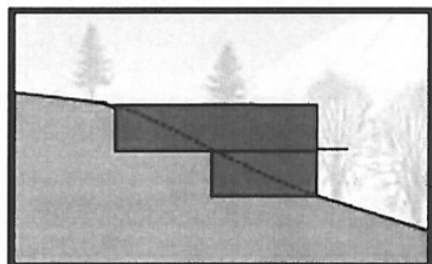
Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** en tenant compte des **contraintes topographiques fortes** qui s'appliquent sur la commune : **12 logements/ha minimum**.
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logements** pour faciliter le parcours résidentiels et la mixité sociale.

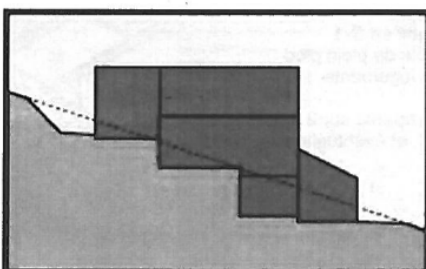
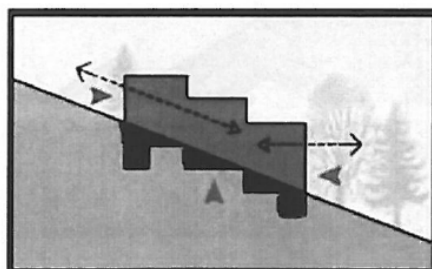
Insertion paysagère

- ✓ **Intégrer le bâti au maximum à la pente** selon les exemples ci-dessous.
- ✓ Limiter au maximum les affouillements du sol et les terrassements.

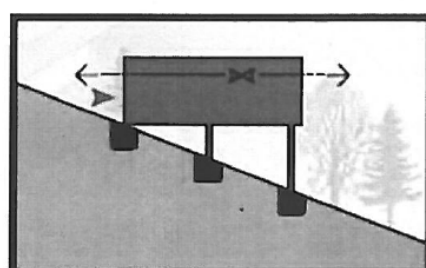
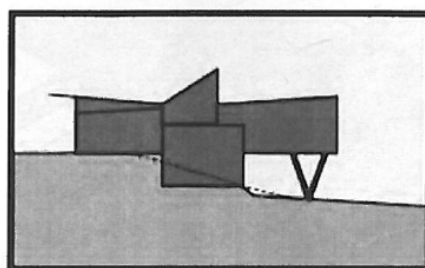
- par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



Performances énergétiques

- ✓ L'**orientation Sud** des bâtiments devra être privilégiée.
- ✓ Améliorer les performances énergétiques des constructions.

Réseaux

- ✓ Le réseau d'eau potable devra être enterré à 1 m de profondeur pour éviter le gel.
- ✓ Les compteurs seront positionnés en limite de parcelle avec le domaine public.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone (puits, noue, bassin de rétention à l'échelle du lotissement...).
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols.



Densité moyenne : 12 logement / ha






Hypothèse d'aménagement 1:

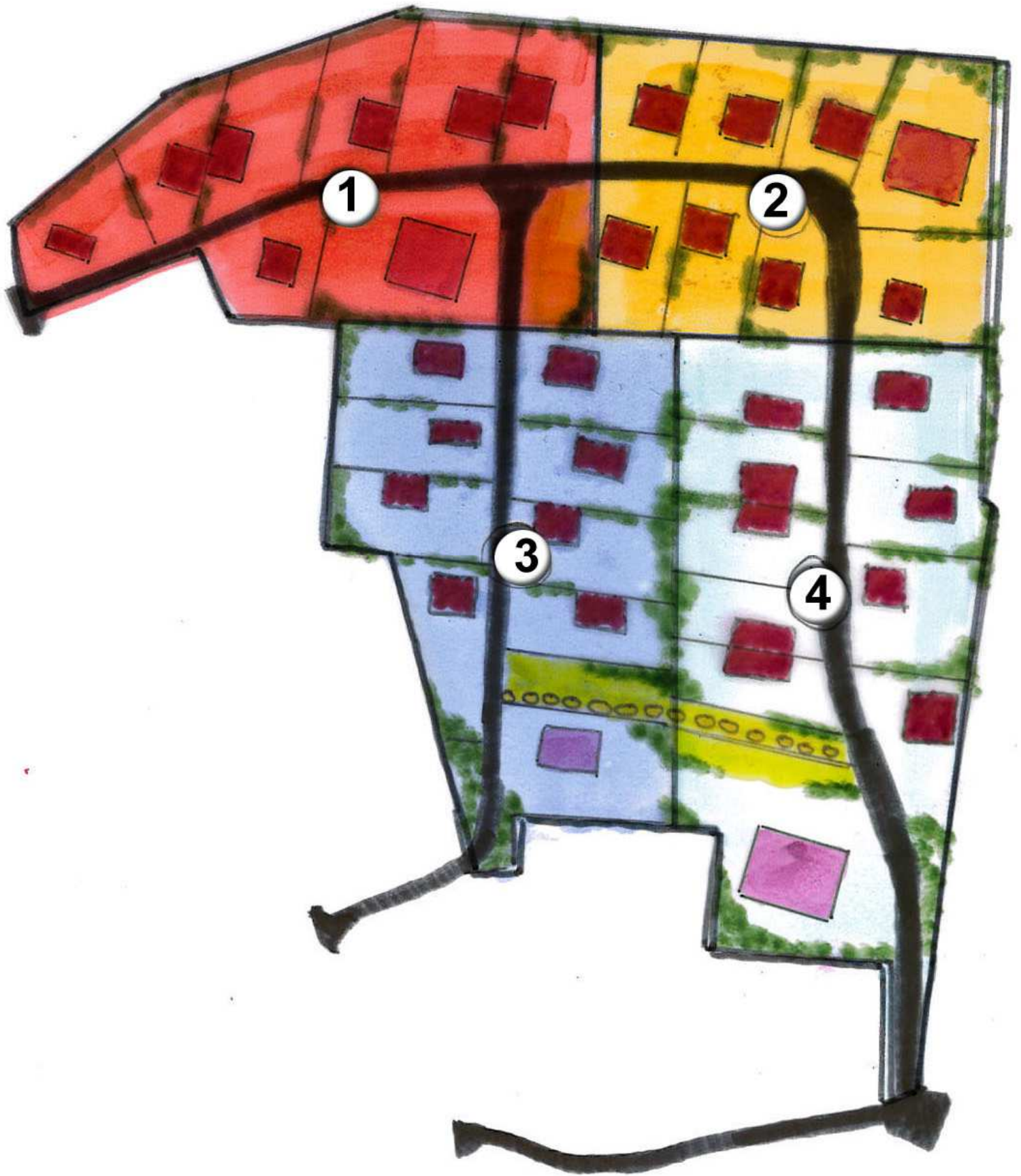


Hypothèse d'aménagement 2:



NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé :
les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.

-  Placette de retournement temporaire
-  Connexion viaire
-  Zone ouverte à l'urbanisation



Neustadmuhle

Présentation

Zones 1AU situées entre la D45 et la rue Sainte Odile
Superficie : 0.6 ha



Objectifs

Urbanisme

- ✓ Garantir par la localisation de la zone, la **compacité de la trame urbaine** et asseoir la limite de la trame bâtie : Prévoir un développement urbain dans une dent creuse.
- ✓ Densifier **au cœur de la trame urbaine existante** pour proscrire l'étalement urbain linéaire le long des axes viaires.

Orientations d'aménagement

Desserte

- ✓ L'accès devra être réalisé depuis la rue Sainte Odile. Aucun nouvel accès à la D45 ne sera autorisé.
- ✓ Une **placette de retournement** sera nécessaire et son dimensionnement devra permettre le retournement des véhicules de secours et d'incendie, les véhicules de collecte des ordures ménagères ainsi que les véhicules de déneigement.

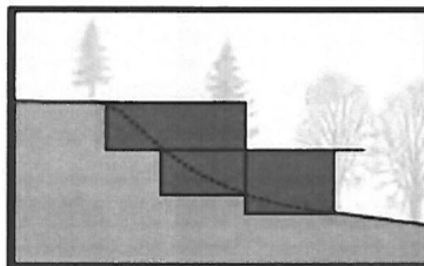
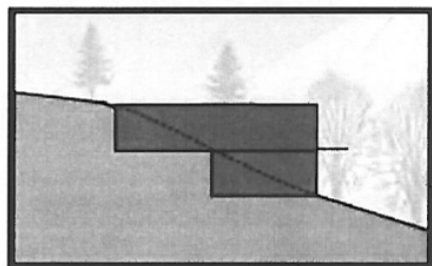
Densification et mixité sociale et fonctionnelle

- ✓ Favoriser la **densification urbaine** en tenant compte des **contraintes topographiques fortes** qui s'appliquent sur la commune : **12 logements/ha minimum**.
- ✓ Favoriser la **mixité des typologies et des statuts de logements** pour faciliter le parcours résidentiels et la mixité sociale.

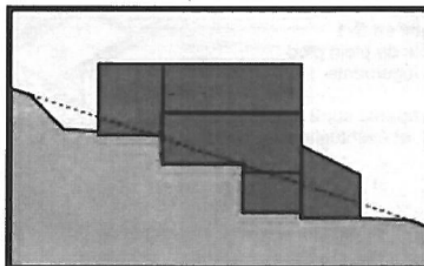
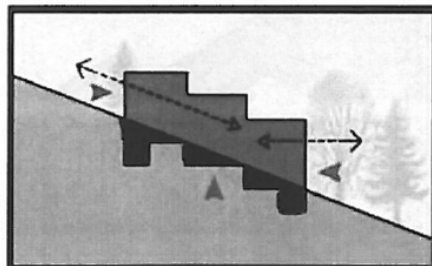
Insertion paysagère

- ✓ Limiter au maximum les affouillements du sol et les terrassements.
- ✓ **Intégrer le bâti au maximum à la pente** selon les exemples ci-dessous.

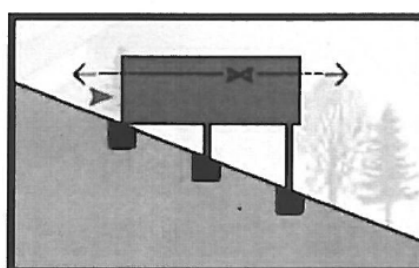
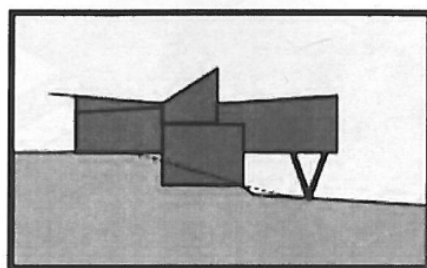
- par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



Performances énergétiques

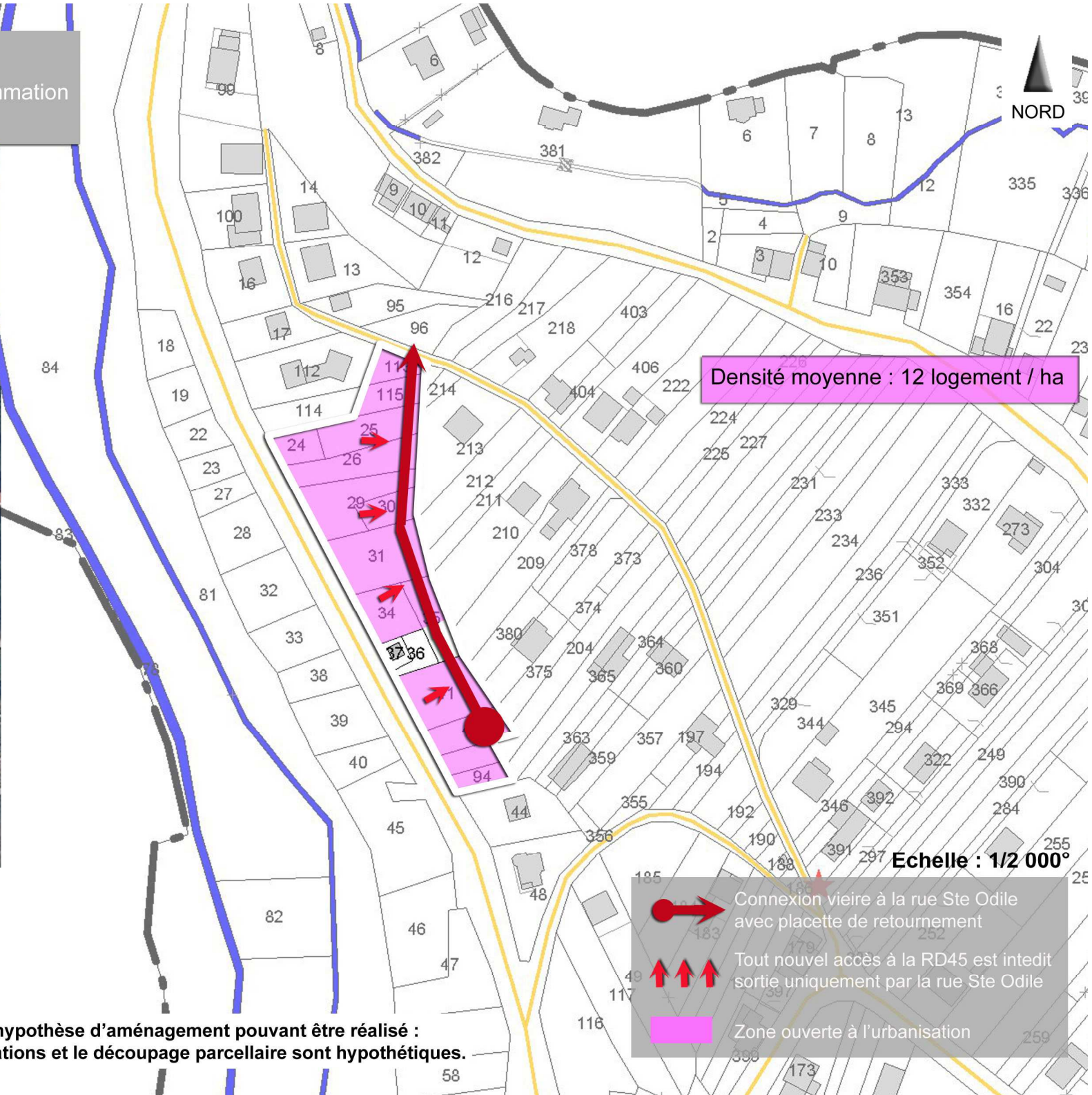
- ✓ L'**orientation Sud** des bâtiments devra être privilégiée.
- ✓ Améliorer les performances énergétiques des constructions.

Réseaux

- ✓ Le réseau d'eau potable devra être enterré à 1 m de profondeur pour éviter le gel.
- ✓ Les compteurs seront positionnés en limite de parcelle avec le domaine public.

Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention de l'eau de pluie à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone (puits, noue, bassin de rétention à l'échelle du lotissement...).
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols.



Densité moyenne : 12 logement / ha

Echelle : 1/2 000°

- Connexion vière à la rue Ste Odile avec placette de retournement
- Tout nouvel accès à la RD45 est interdit sortie uniquement par la rue Ste Odile
- Zone ouverte à l'urbanisation

NOTA : Exemple d'hypothèse d'aménagement pouvant être réalisé :
les implantations et le découpage parcellaire sont hypothétiques.