

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FALCK



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation de l'élaboration du P.L.U. par
Délibération du Conseil Communautaire du :
27 septembre 2018.



Atelier *A4* architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél: 03 87 76 02 32 – Fax: 03 87 74 82 31
E-mail: nvc@atelier-a4.fr – Web: www.atelier-a4.fr

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SITUATION JURIDIQUE DES COMMUNES

A r r o n d i s s e m e n t	C o d e c o m m u n e	I N T E R C O M M U N A L	C o m p e t e n c e	N o m d e l a c o m m u n e	S u p e r f i c i e	E v e n e m e n t	D G D	O b s	P r e s c r i p t i o n	A r r e t	A r r e t e n q u e t e P u b l i q u e	D e b u t	F i n	R e c e p t i o n C o n c l u s i o n	A p p r o b a t i o n	E x e c u t o i r e	A b r o g a t i o n C a d u c i t e o u A n n u l a t i o n T . A .	T r a n s f e r t C o m p e t e n c e s L . R . 4 2 2 - 1 s u i v a n t s	S U D O C U H	C o d e P r o c e d u r e (C a r t e)	D r o i t a p p l i c a b l e	P r o c e d u r e p a r a l l e l e	C o d e I N S E E (C a r t e)
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	607	Données de base														7	00		57205
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Élaboration POS/PLU			26/04/73		-	05/05/77	03/06/77		30/11/1978					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Mise à Jour POS/PLU									15/09/1980					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									20/10/1980					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									17/01/1986					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Mise à Jour POS/PLU									22/06/1988					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									29/09/1989					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Mise à Jour POS/PLU									13/05/1996					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									04/10/1996					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									30/06/2006					7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU									26/08/2011	09/11/2011				7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Révision POS/PLU		2013	05/10/12	19/06/17										7	00		
Th 3 04	57205	C.C.H.P.B	x	FALCK	1	Modification POS/PLU														7	00		

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du P.L.U., pièce qui n'existait pas dans les P.O.S., doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine, au même titre que le règlement. **Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies à partir des hypothèses d'aménagement qui sont consultables dans le rapport de présentation. Elles sont au nombre de cinq (ancien stade de football de Falck-Cité, extension du lotissement de la Prairie, entrée de ville Nord, quartier Gare - Petite Saule, extension de la rue Saint-Saëns) et correspondent aux zones futures d'urbanisation (AU).

Par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la commune souhaite imposer les grandes lignes du plan de composition.

Orientations applicables à toutes les zones soumises à O.A.P. :

1. La mixité urbaine et sociale, garantie notamment par la mixité des types d'habitats.

Les O.A.P. imposent la constitution de quartiers où se côtoieront plusieurs types d'habitat, du collectif au pavillon isolé, en passant par les maisons accolées ou d'autres formes d'habitat intermédiaire. Le respect d'une certaine densité bâtie, qui est précisée ci-après en légende des éléments cartographiques, contribuera à limiter l'étalement urbain.

2. La prise en compte de la structure urbaine environnante.

Les O.A.P. imposent des formes urbaines respectueuses du bâti périphérique ou encore la création de fronts bâtis structurants (entrée de ville Nord par exemple).

3. De nouvelles liaisons cohérentes avec les sites et les quartiers voisins.

Plusieurs accès piétons et/ou routiers sont imposés ou suggérés dans chaque O.A.P. Cela permettra de maintenir ou créer des cheminements piétons qui permettront le développement des déplacements doux, notamment vers les équipements et services de la commune, mais aussi vers les espaces naturels et agricoles. Les accès imposés pour les liaisons destinées aux véhicules motorisés et les tracés de voirie approximatifs permettront d'orienter les tracés définitifs de manière à améliorer la lisibilité du réseau viaire et à adapter la voirie aux contraintes des différentes zones.

4. Des exigences en termes de protection de l'environnement :

- **Les O.A.P. imposent la réalisation de franges urbaines végétalisées** qui peuvent être, suivant les cas, des jardins, des haies champêtres, des boisements, des noues plantées, etc. afin de limiter l'impact paysager des opérations et de constituer des corridors écologiques en milieu urbain ou périurbain. **Les essences utilisées seront locales mais variées** (afin d'éviter les plantations monovariétales qui favorisent la propagation des maladies), adaptées au contexte climatique et pédologique du secteur concerné, tout en privilégiant des essences pouvant produire des ressources alimentaires pour l'avifaune et la petite faune.

- **Des mesures devront être prises pour éviter l'extension des plantes invasives** après aménagement des zones à urbaniser. Par exemple, les terres contaminées ne devront pas être réutilisées pour les aménagements paysagers et ne pas être mélangées à des terres non contaminées, mais elles pourront être placées sous des remblais > 1 m. De plus, **la plantation des espèces invasives suivantes et strictement interdite** : Berce du Caucase, Balsamine de l'Himalaya, Renouée du Japon et Robinier faux Acacia.

- **Sur la zone en extension du lotissement de la Prairie, des mesures de réduction d'impacts** sur l'avifaune, les chiroptères, les reptiles et les petits mammifères doivent être prises. Notamment la **période d'abattage et de défrichage** du secteur sera adaptée de manière à privilégier une phase où l'avifaune n'est plus nicheuse et où les chiroptères et les reptiles ne sont pas encore entrés en léthargie hivernale, et les hérissons pas encore en hibernation, soit une période **comprise entre le 1^{er} et le 30 septembre (pouvant déborder jusqu'au 15 octobre si les températures sont clémentes)**. De plus,

les arbres abattus seront laissés deux jours au sol avant leur débitage. **Concernant le démontage des cabanons de jardins existants, il sera réalisé de façon manuelle, également en septembre**, sauf si des chauves-souris en transit sont présentes entre les planches; dans ce cas, les cabanons concernés seront démontés en période hivernale à condition que les opérations de septembre aient vérifiées au préalable que les cabanons ne puissent pas accueillir de hérissons durant l'hiver (en veillant à supprimer les stocks de bois et de branches dans et contre les cabanons).

5. Des exigences en termes de qualité architecturale et paysagère :

- **Considérer le paysage comme partie intégrante des opérations**, en prenant le soin de préserver les arbres remarquables, de renforcer ou créer des alignements d'arbres visant à structurer le paysage urbain, de constituer des corridors paysagers supports de cheminements doux au travers des zones à urbaniser, etc.

- **Imposer la réalisation d'espaces publics qualitatifs et de sociabilité** : jardins publics, places ou placettes, parkings paysagers, ...

- **Chercher à préserver et redonner vie au patrimoine architectural remarquable**, notamment sur le site de l'ancienne gare.

Falck Cité – Zone de l'ancien stade

1. Le respect de principes généraux :

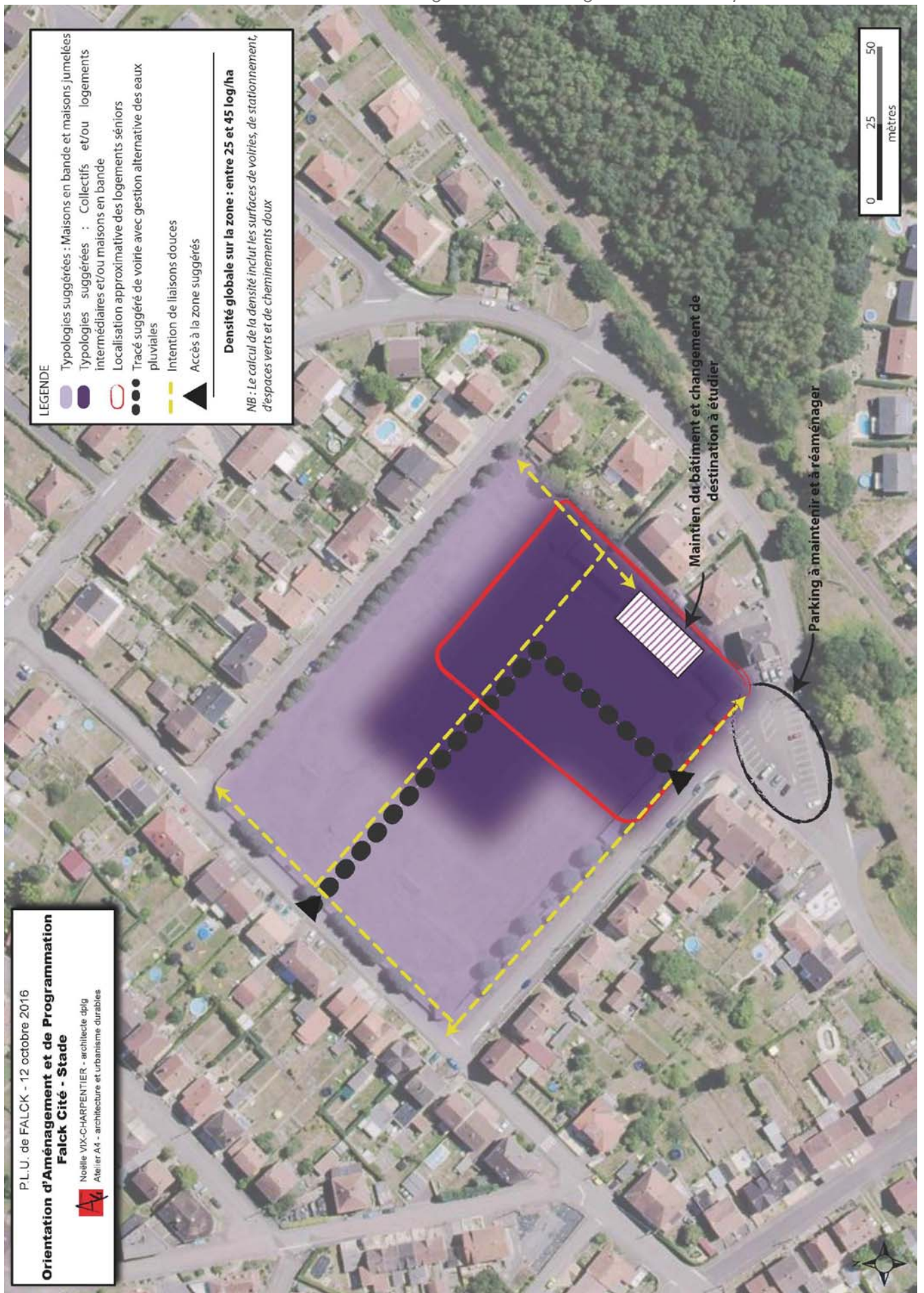
- Pour garantir une mixité sociale, l'orientation d'aménagement impose la constitution d'un quartier où se côtoieront tous types d'habitat, du collectif au pavillon, en passant par les maisons accolées ou d'autres formes d'habitat intermédiaire. La mixité sociale sera également garantie par la construction de logements pour séniors.
- Pour limiter l'étalement urbain, tout en respectant le cadre urbain de la commune, il convient de prescrire une densité sur chaque opération. Ainsi, cette dernière est précisée en légende de la cartographie ci-après.

2. La réalisation d'un projet de renouvellement urbain intégré dans une logique de quartier durable à forte valeur environnementale :

- Dans un souci de gestion alternative des eaux pluviales, les voiries principales seront bordées de noues paysagères accompagnées de plantations.
- Les voies pénétrantes en cœur d'îlots seront composées selon un principe de voirie partagée afin de faire ralentir des véhicules motorisés mais également pour favoriser les déplacements doux. Ces derniers seront aussi favorisés par la création de cheminements piétons qui assureront des liens avec les quartiers environnants.
- Pour limiter la circulation automobile dans le cœur d'îlot et minimiser la présence des voitures, des poches de stationnement plantées seront réalisées en privilégiant autant que faire se peut leur localisation aux « entrées du quartier ».

3. Le respect et la revalorisation d'éléments existants :

- Dans un souci d'unicité, il convient de prendre en compte les typologies bâties périphériques et la structuration urbaine de Falck-Cité pour les futurs aménagements et constructions.
- Pour favoriser l'intégration paysagère et dans un souci de respect de l'environnement, il serait intéressant d'intégrer partiellement dans le projet (si cela est possible) des arbres existants en périphérie de l'actuel stade de football.
- Le changement de destination de l'actuel club house en foyer des séniors est à étudier dans le cadre du futur projet, de même que le maintien et le réaménagement du parking situé au Sud de la zone (à l'embranchement de la rue du Stade et de la rue du Chemin de Fer).



LEGENDE

- Typologies suggérées : Maisons en bande et maisons jumelées
- Typologies suggérées : Collectifs et/ou logements intermédiaires et/ou maisons en bande
- Localisation approximative des logements seniors
- Tracé suggéré de voirie avec gestion alternative des eaux pluviales
- Intention de liaisons douces
- Accès à la zone suggérés

Densité globale sur la zone : entre 25 et 45 log/ha

NB : Le calcul de la densité inclut les surfaces de voiries, de stationnement, d'espaces verts et de cheminements doux

Maintien du bâtiment et changement de destination à étudier

Parking à maintenir et à réaménager

P.L.U. de FALCK - 12 octobre 2016

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Falck Cité - Stade

Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables



Falck Village – Extension du lotissement de la Prairie

1. Le respect de principes généraux :

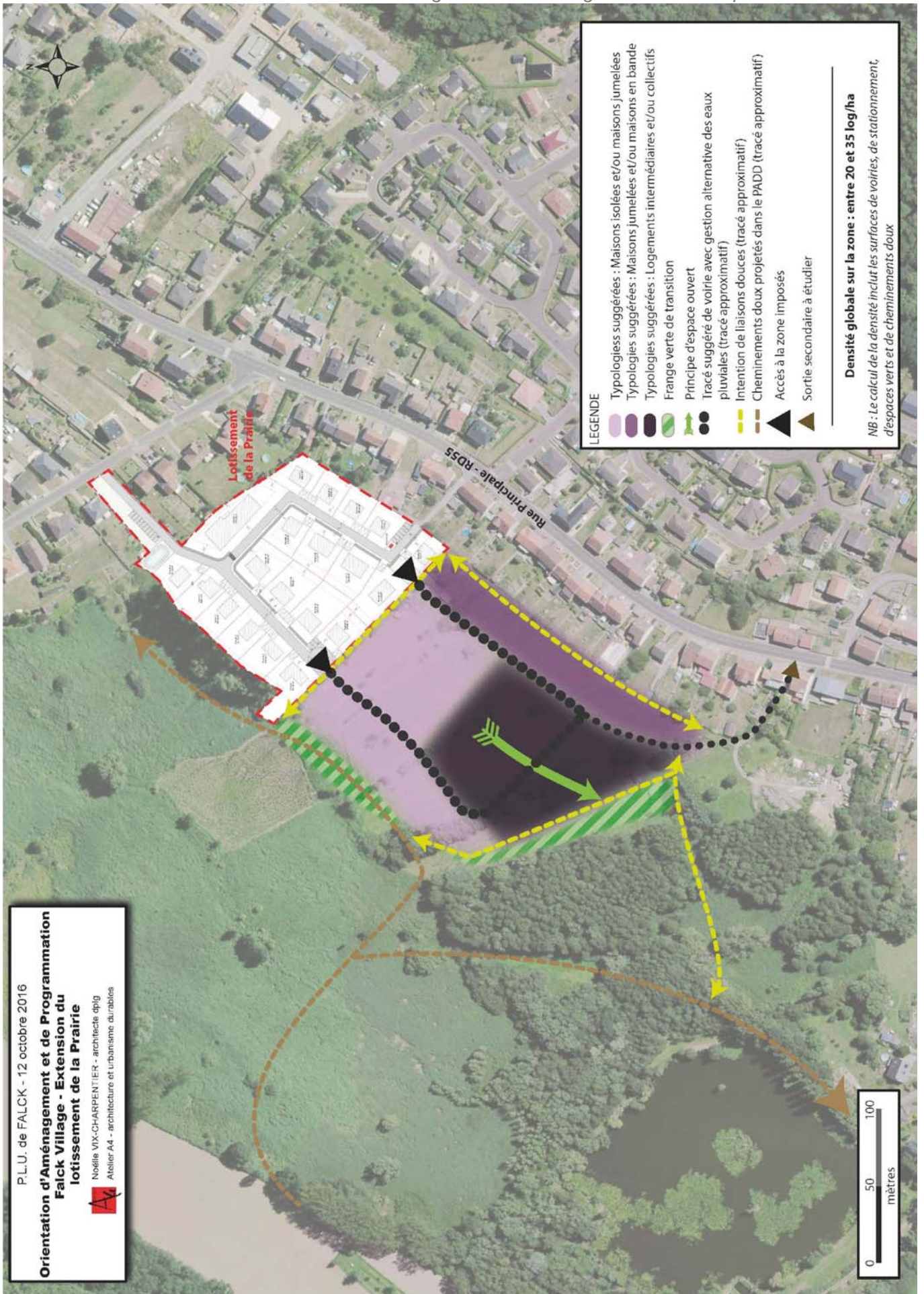
- Pour garantir une mixité sociale, l'orientation d'aménagement impose la constitution d'un quartier où se côtoieront tous types d'habitat, du collectif au pavillon, en passant par les maisons accolées ou d'autres formes d'habitat intermédiaire.
- Pour limiter l'étalement urbain sur l'ensemble, tout en respectant le cadre urbain de la commune, il convient de prescrire une densité sur chaque opération. Ainsi, cette dernière est précisée en légende des cartographiques ci-après.

2. La prise en compte d'aménagements visant à améliorer le cadre de vie :

- Dans un souci de gestion alternative des eaux pluviales, les voiries principales seront bordées de noues paysagères accompagnées de plantations, sauf contraindication liée au risque minier de remontée de nappe.
- Pour limiter le stationnement anarchique sur l'emprise des voies publiques et permettre une circulation piétonne aisée sur les trottoirs, la création de petites poches de stationnement public plantées sera obligatoire et/ou l'aménagement de « places de midi » non clôturées devant les maisons.
- Des cheminements piétons seront intégrés à l'aménagement de la zone pour favoriser les déplacements doux entre le lotissement et les quartiers environnants et avec le milieu naturel. Ces cheminements devront être raccordés à ceux existants à proximité pour créer une cohérence.

3. La réalisation d'un projet d'extension en adéquation avec les spécificités des milieux environnants :

- Dans un souci d'unicité, il convient de prendre en compte les typologies bâties périphériques et la structuration urbaine de Falck-Village pour les futurs aménagements et constructions.
- La proximité du milieu naturel nécessite la mise en valeur des franges vertes à l'aide d'espace de promenade, de végétation et de petits aménagement pour favoriser une transition douce entre le tissu urbain et le milieu naturel. De plus, la prise en compte de perspectives et des éléments boisés périphériques est à intégrer à la réflexion du plan de composition du lotissement afin de créer des ouvertures vers le paysage et ainsi aboutir à des espaces « aérés ».
- L'accessibilité à la zone étant importante, il convient de respecter les points d'accès imposés à la zone en direction de la première tranche du lotissement de la Prairie, et d'étudier la possibilité de créer un accès complémentaire sur la rue Principale.



PL.U. de FALCK - 12 octobre 2016
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Falck Village - Extension du
lotissement de la Prairie
 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

- LEGENDE**
- Typologies suggérées : Maisons isolées et/ou maisons jumelées
 - Typologies suggérées : Maisons jumelées et/ou maisons en bande
 - Typologies suggérées : Logements intermédiaires et/ou collectifs
 - Frange verte de transition
 - Principe d'espace ouvert
 - Tracé suggéré de voirie avec gestion alternative des eaux pluviales (tracé approximatif)
 - Intention de liaisons douces (tracé approximatif)
 - Cheminement doux projetés dans le PADD (tracé approximatif)
 - Accès à la zone imposés
 - Sortie secondaire à étudier
- Densité globale sur la zone : entre 20 et 35 log/ha**
- NB : Le calcul de la densité inclut les surfaces de voiries, de stationnement, d'espaces verts et de cheminements doux



Falck Village – Entrée de ville Nord

1. La prise en compte d'aménagements visant à favoriser les dessertes et la sécurité :

- Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune souhaite conforter son entrée de ville mais également sécurisé les abords du collège. Ainsi, en lien avec le Conseil Départemental, un giratoire sera réalisé sur la RD55 pour limiter la vitesse des véhicules motorisés mais aussi pour desservir le futur plateau sportif et la zone d'habitat.

- La sécurité passe d'une part par la limitation de la vitesse des véhicules mais également par l'ambiance urbaine. Ainsi, la requalification de la rue Principale en entrée de ville et devant le collège sera nécessaire afin de limiter le stationnement anarchique. De plus, les accès au collège devront être repensés en veillant à ce que l'accès des élèves soit différencié de l'accès livraisons et personnel.

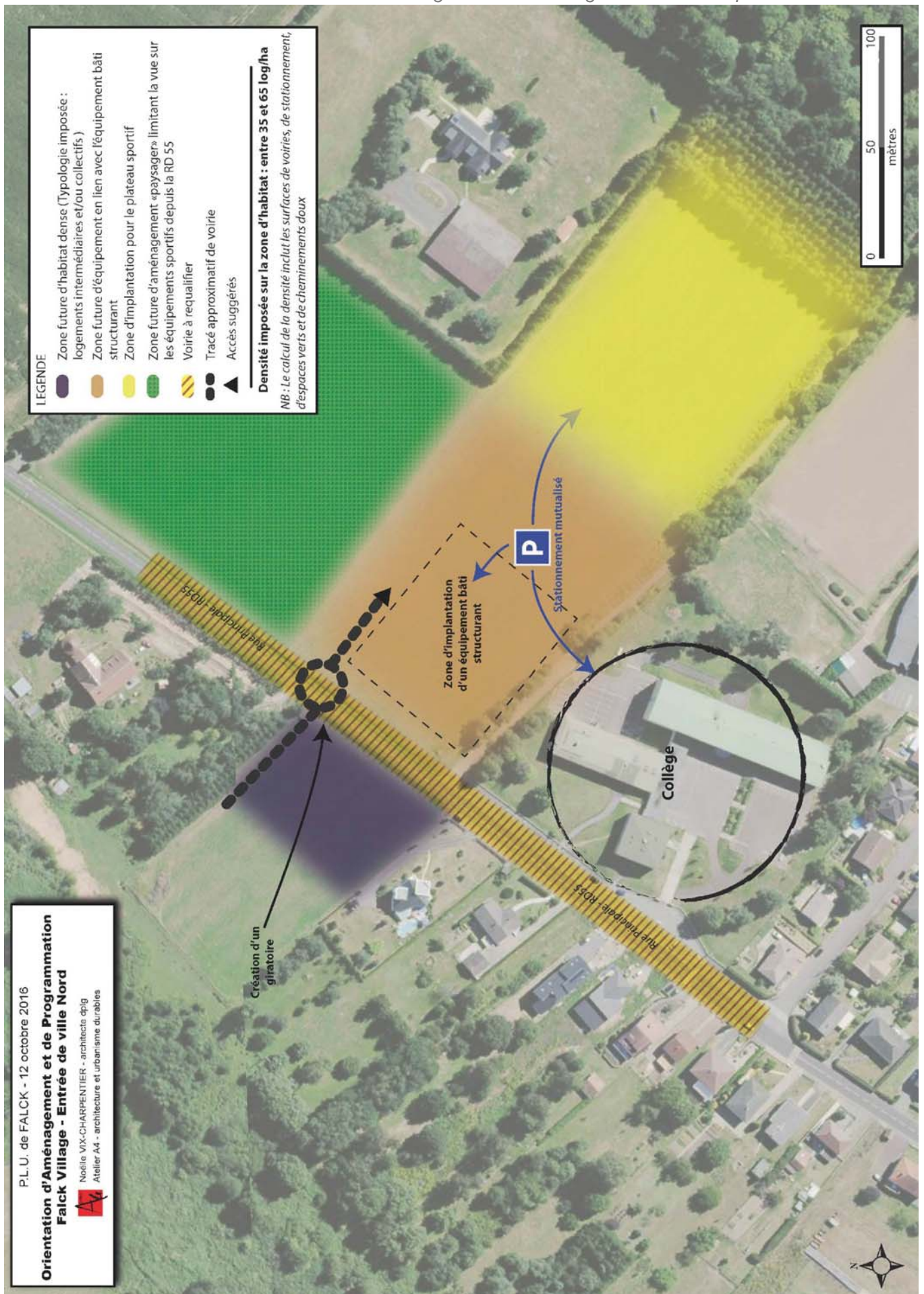
2. Le choix du bâti structurant pour marquer l'entrée de ville :

- L'ambiance urbaine de l'entrée de ville sera renforcée par la réalisation d'un équipement bâti structurant le long de la rue Principale (du même côté que le collège) et d'habitat dense de type collectif et/ou logements intermédiaires sur le côté opposé qui sera garanti pas la densité imposée sur le schéma ci-contre. Cela permettra de répondre à l'imposante volumétrie du collège et de créer une unicité urbaine.

3. La prise en compte du paysage et du milieu naturel :

- Dans un souci de limitation des surfaces artificialisées, la commune souhaite la réalisation d'un parking mutualisé pour le collège existant, les équipements sportifs et le bâtiment structurant à construire. De plus, cette zone de stationnement pourra accueillir également les arrêts de bus scolaires.

- Par le biais d'une « zone verte » au Nord du futur plateau sportif, la commune souhaite réduire l'impact paysager des futurs équipements sportifs et du parking mutualisé depuis la RD 55 en provenance de Merten. Cette dernière sera partiellement plantée avec des arbres.



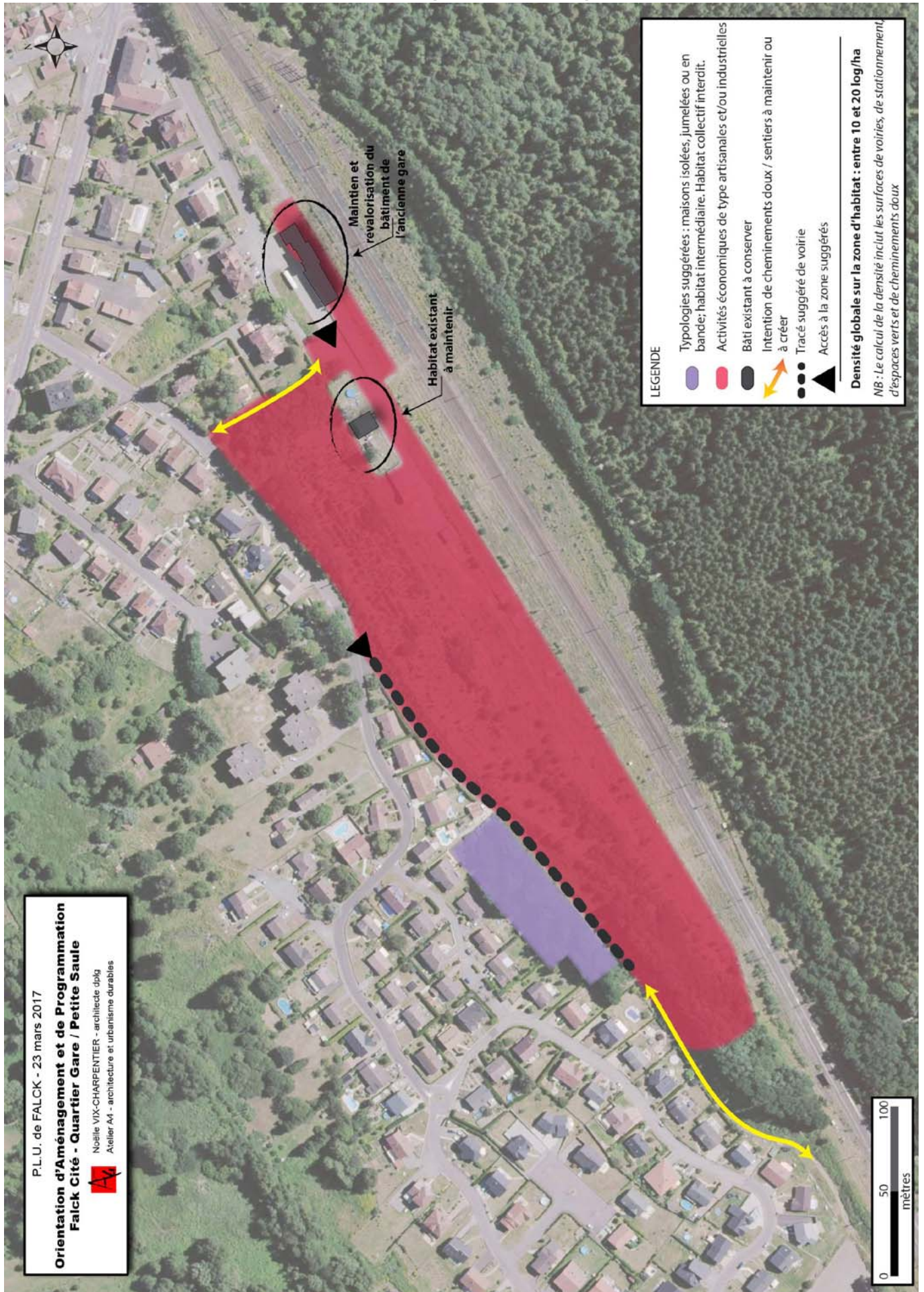
Falck Cité – Quartier Gare / Petite Saule

La prise en compte et la revalorisation de l'existant :

- Pour limiter l'étalement urbain, tout en respectant le cadre urbain environnant, il convient de prescrire une densité sur chaque opération. Ainsi, cette dernière est précisée en légende de la cartographie ci-après. La position urbaine de la zone d'habitat de l'OAP impose le respect du tissu bâti au voisinage. Ce dernier est composé d'un bâti peu dense de type pavillon isolé. Ainsi, il semble nécessaire de conserver une typologie d'habitat individuel en permettant tout de même un plus large panel qu'uniquement de la maison isolée. L'habitat collectif y est donc interdit.

- La localisation d'une zone d'activités économiques permettra de revaloriser un espace actuellement en friche et de former un espace tampon entre le tissu résidentiel et les voies ferrées encore présentes sur le territoire communal.

- Le maintien et la revalorisation de l'ancienne gare est un point essentiel de l'opération. En effet, la commune de Falck porte un patrimoine civil architectural lié à différentes époques et la gare en fait partie à part entière.



Falck Cité – Prolongement de la rue Saint-Saëns

1. La prise en compte d'un principe général :

- Pour limiter l'étalement urbain, tout en respectant le cadre urbain de la commune, il convient de prescrire une densité sur chaque opération. Ainsi, cette dernière est précisée en légende de la cartographie ci-après. Cette dernière permettra d'apporter une mixité dans l'habitat et de compenser certaines zones où, pour des questions d'intégration urbaine, la densité sera plus faible.

2. La prise en compte de l'existant :

- La position de l'OAP sur le ban communal permet la réalisation d'un bâti plus dense (collectifs ou logements intermédiaires) étant donné qu'elle est voisine de collectifs déjà existants. Cela apportera une réponse cohérente en matière de composition urbaine. De plus, l'habitat pavillonnaire sera en partie préservé de nuisances visuelles pouvant être engendrées par des collectifs étant donné que la zone d'implantation de ces derniers a été étudiée pour être le moins impactant possible.

- Située en bordure du tissu urbain et ainsi proche d'espaces naturels, il est indispensable de travailler la couture entre ces deux espaces. Cela est vrai tant pour les aspects paysagers qu'écologiques. C'est pourquoi, une bande verte / espace tampon végétalisé doit être réalisé en bordure de l'opération.

