



PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROUSSY-LE-VILLAGE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 26/02/2020

A Roussy-le-Village, le _____
M. Benoit STEINMETZ, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

1. Principes généraux

Les opérations d'aménagement doivent respecter les objectifs poursuivis par la commune en termes de typologies du bâti, d'insertion paysagère et de qualité environnementale.

1.1. OBJECTIFS GENERAUX

L'aménagement des secteurs de développements urbains, deux à vocation résidentielle et un à vocation commerciale, doit respecter les principes de qualité urbaine, de densification et de préservation de l'environnement en déclinant les objectifs suivants :

- Cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant et le paysage rural ;
- Fonctionnement urbain optimal (circulation, stationnement, nuisances diverses) ;
- Gestion qualitative des interfaces entre le bâti et l'espace public (implantation des constructions par rapport à la limite de l'espace public, clôtures) ;
- Gestion qualitative des espaces non-bâtis (imperméabilisation, plantations, gestion des eaux de ruissellement) ;
- Optimisation de l'occupation foncière.

L'urbanisation des secteurs de développement résidentiel doit respecter en plus les principes de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités).

1.2. ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Un secteur 1AU et un secteur 1AUX sont inscrits sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme. Le secteur 1AU, situé à l'Est du village-centre, est réservé à une opération d'aménagement à vocation résidentielle. Le secteur 1AUX, situé au Nord du village-centre et à l'entrée Ouest de Dodenom, est réservé à une opération d'aménagement à vocation commerciale. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est élaborée également pour le secteur UB concerné par le projet d'aménagement de lotissement Lane destiné à la création de l'habitat à dominante individuelle.

Il est préconisé de procéder au développement d'opérations d'aménagement de la manière suivante :

- L'aménagement du lotissement Lane, secteur UB, est possible immédiatement. Son urbanisation est prévue en deux phases successives ;
- L'urbanisation de la zone 1AU est également prévue en deux phases successives ;
- Un délai minimal de 5 ans est à respecter entre la viabilisation du secteur UB et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUX est indépendante de l'urbanisation des secteurs résidentiels.

1.2.1. Secteur 1AU – un nouveau quartier de l'habitat mixte

Ce secteur, s'insère en limite de deux types de tissus urbains différents :

- le tissu traditionnel lorrain développé aux abords de la voie de la Liberté (RD653) ;
- le tissu urbain pavillonnaire issu d'un développement spontané (le long de la rue Saint Christophe) et d'un développement organisé (lotissement des Graminées).

Le futur quartier est situé en position stratégique à proximité du centre et des équipements publics :

- la Salle Commune, en projet, il s'agit d'une reconversion du bâti ancien situé sur le croisement de la voie de la Liberté et de la rue Neuve (100 mètres au Nord du site) ;
- le groupe scolaire situé le long de la voie de la Liberté (150 mètres au Sud du site).

Ce secteur du village devient à terme le deuxième pôle de centralité de la commune. Il est donc important que le nouveau quartier offre :

- des logements de tailles et de typologies variées destinés à tous types de population (logements en immeubles collectifs, maisons individuelles accolées, maisons pavillonnaires classiques) ;
- des commerces et services intégrés dans les rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, ils sont situés notamment sur les façades qui donnent sur la Voie de Libération ;
- des espaces publics de qualité réservés à tous les usagers (aire de jeux pour enfants, espaces de convivialité, itinéraires pour les déplacements doux sécurisés en direction de l'école, ...).

La densité de logements produits en zone 1AU respecte une densité minimale de 22 logements à l'hectare en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Agglomération Thionvilloise.

1.2.2. Secteur 1AUX – un secteur à vocation commerciale

Ce secteur situé en position centrale, entre Dodenom et Roussy-le-Village et à proximité de la RD653 permet d'offrir les services à la population et aux automobilistes transfrontaliers qui se rendent au travail ou rentrent à leur domicile.

La programmation du secteur consiste à :

- Construire des commerces et un restaurant et à aménager des espaces de stationnements nécessaires ;
- Aménager une aire de covoiturage.

Le site est positionné sur le point haut de la commune et donc visible depuis le village centre et depuis la majeure partie du linéaire de la RD653. Le secteur 1AUX est placé en discontinuité de tout le tissu urbain. Le tissu urbain le plus proche est situé à une centaine de mètres, de l'autre côté de la RD653 et correspond aux extensions linéaires pavillonnaires de Dodenom. L'enjeu paysager et urbain est important.

L'accès au site est prévu à partir du giratoire construit sur le croisement de la RD653 avec la Grand'Rue qui marque également l'entrée de Dodenom.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation propres au secteur 1AUX traduisent l'étude « Entrée de Ville » élaborée en 2009 (L111-1-4 : Loi Barnier Amendement Dupont).

1.2.3. Secteur UB – un nouveau quartier de l'habitat à dominante individuelle

Le secteur UB est situé au Sud-Ouest de Roussy-le Village à proximité des secteurs pavillonnaires existants. Le futur quartier est desservi par la rue des Sports. La programmation du secteur consiste à créer un quartier à dominante pavillonnaire.

Les orientations d'aménagement et de programmations propres au secteur UB traduisent les intentions d'aménagement du projet de lotissement dont le permis d'aménager a été accordé le 3 mars 2016.

1.3. INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les opérations d'aménagement doivent :

- assurer la bonne gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle et pour chaque opération, y compris les eaux de ruissellement des voies créées ;
- organiser l'implantation et les gabarits des futures constructions pour favoriser la diversité des types de bâti et les apports solaires en respect des dispositions du règlement de la zone ;
- assurer la bonne gestion des interfaces entre l'urbanisation et le paysage agricole environnant.

2. Orientations d'aménagement et de programmation particulières au secteur 1AU

2.1. LOCALISATION

Le secteur 1AU est situé à l'Est du village-centre. Le quartier s'insère dans le tissu urbain dense et continu de la voie de la Liberté. Puis, il se développe en direction du tissu urbain pavillonnaire de la rue Saint Christophe et de l'impasse des Graminées.

En sus des principes généraux d'aménagement définis dans le chapitre 1, les opérations d'aménagement doivent respecter les dispositions particulières décrites ci-après.



Localisation de la zone à urbaniser

2.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



Schéma illustratif de l'organisation future du secteur

2.3. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Objectifs poursuivis
■ Assurer le bon fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses) ; ■ Avoir recours à des typologies d'habitat diversifié (immeubles collectifs, bâtis intermédiaires, maisons individuelles, mitoyennes et accolées) ; ■ Bien gérer les interfaces avec le tissu urbain existant ; ■ Optimiser l'occupation foncière ; ■ Construire le bâti en lien direct avec l'espace public ; ■ Veiller à l'intégration paysagère des futures constructions.
Eléments de programmation
■ L'ouverture de la zone à l'urbanisation est prévue en deux phases d'aménagement.
Typologie du bâti
■ Respecter une densité minimale de 22 logements à l'hectare ; ■ Favoriser l'implantation du bâti dense le long de la voie de la Liberté et au cœur du nouveau quartier ; ■ Implanter les constructions le long de la voie de la Liberté de manière à créer un usoir et un front urbain continu ; ■ Encourager l'implantation des commerces et des services de proximité au rez-de-chaussée des immeubles avec les façades qui donnent sur la voie de la Liberté ; ■ Réserver les emplacements pour les plus grandes parcelles au Nord, Sud et Est, en lien avec les typologies du bâti pavillonnaire environnant du lotissement des Graminées et de la rue Saint Christophe.
Insertion paysagère et qualité environnementale
■ Encourager les constructions économes en espace ; ■ Organiser le bâti afin de favoriser les apports solaires passifs ; ■ Planter les arbres en accompagnement des espaces de stationnement et le long de la voie principale ; ■ Réaliser les plantations en limite de la frange urbaine Sud du futur quartier ; ■ Exiger la rétention des eaux pluviales à la parcelle et encourager le redéploiement des eaux retenues pour l'arrosage ou pour les sanitaires ; ■ Créer un bassin de rétention et de filtration des eaux de ruissellement des voies créées.

Organisation spatiale du secteur

- Gérer l'accès à partir de la voie de la Liberté de façon à minimiser l'impact sur la fluidité du trafic de la RD653. La sortie des véhicules automobiles sur cette voie n'est pas autorisée ;
- Gérer l'accès et la sortie des véhicules automobiles à partir de la rue Saint Christophe via une voirie en attente située dans le lotissement des Graminées. La proximité du giratoire permet de gérer des flux supplémentaires sans perturber le trafic de la RD653 ;
- Hiérarchiser le maillage des voies du futur quartier ;
- Créer une voie principale en bouclage d'une largeur minimale de 9 mètres afin d'aménager :
 - une chaussée à double sens ;
 - un alignement d'arbres qui intègre les stationnements longitudinaux ;
 - un trottoir ;
- Créer les voies secondaires avec un aménagement de type « espace public partagé » ;
- Limiter le nombre d'impasses au strict nécessaire ;
- Le profil en travers des voies est créé de façon à limiter le ruissellement « direct » des eaux pluviales sur l'espace public ;
- Créer des voies accessibles et suffisamment dimensionnées pour la desserte des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères ;
- Gérer le stationnement privatif sur la parcelle en lien direct avec l'espace public ;
- Intégrer le stationnement pour les visiteurs à l'aménagement de l'espace public ;
- Répartir le stationnement public (en poche de stationnement ou en stationnement longitudinal) dans le quartier, le situer notamment à proximité du secteur de forte densité et à l'entrée du quartier à partir de la voie de la Liberté ;
- Aménager un square public avec des jeux pour enfants à proximité des secteurs de forte densité.
- Aménager un cheminement pour les modes de déplacement doux intégré au tracé de la voie principale ;
- Aménager une liaison piétonne afin de relier la partie Nord du secteur à la voie de la Liberté.

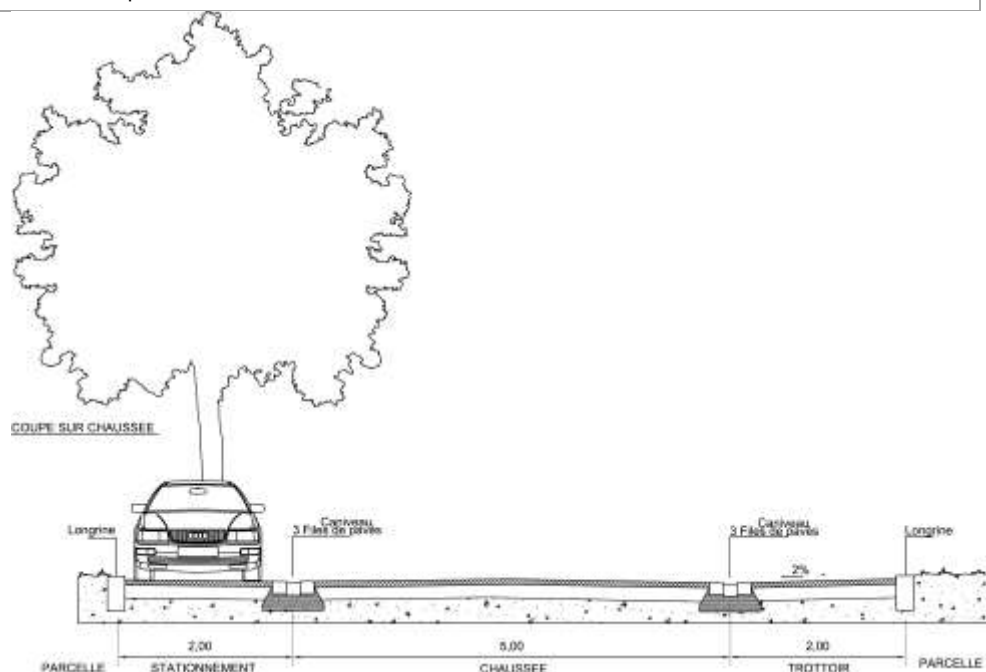


Illustration du profil type de la voie principale desservant le secteur 1AU : chaussée et espace réservé aux piétons traités sur un même plan altimétrique, stationnements longitudinaux intégrés dans une bande de plantations.

3. Orientations d'aménagement et de programmation particulières au secteur 1AUX

3.1. LOCALISATION

Le secteur 1AUX est situé au Nord de Roussy-le-Village et à l'Ouest de Dodenom. Le secteur est en discontinuité de tout le tissu urbain existant. Le site est longé par un cheminement piéton aménagé à l'Ouest de la RD653, mais séparé de celle-ci par un petit talus et quelques jeunes plantations d'arbustes. L'accès au site est prévu à partir du giratoire construit sur la RD653. Ce giratoire permet également d'accéder à Dodenom et marque cette entrée du village.

En sus des principes généraux d'aménagement définis dans le chapitre 1, les opérations d'aménagement doivent respecter les dispositions particulières décrites ci-après.



Localisation de la zone à urbaniser

3.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



Schéma illustratif de l'organisation future du secteur

3.3. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Objectifs poursuivis
- Assurer le bon fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses) ; - Veiller à une bonne intégration paysagère du secteur situé sur la ligne de crête et particulièrement visible du village-centre et de la RD653 ; - Veiller à une bonne insertion des constructions dans la topographie ; - Profiter de « l'effet de vitrine » tout en privilégiant la simplicité des volumes, la qualité des matériaux des façades, une signalétique et un mobilier urbain sobres et des enseignes intégrées aux volumes de constructions.
Éléments de programmation
L'ouverture de la zone à l'urbanisation est prévue en une phase d'aménagement.

Typologie du bâti

- Respecter une bande inconstructible d'une largeur de 20 mètres mesurée à partir de l'emprise cadastrale de la RD653 ;
- Privilégier l'implantation des petits bâtiments à proximité de la RD653 ;
- Positionner les parcelles et les bâtiments les plus importants à l'Ouest de la zone, afin de les éloigner le plus possible de la RD653 ;
- Implanter les façades longues des bâtiments parallèlement aux courbes de niveaux ;
- Positionner les bâtiments en contrebas de la parcelle afin de laisser libres de toute construction les espaces situés sur la ligne de crête ;
- Limiter la hauteur des bâtiments et proscrire les enseignes émergentes de l'acrotère ;
- Traiter les clôtures de manière coordonnée sur l'ensemble du secteur.

Insertion paysagère et qualité environnementale

- Marquer l'entrée de la zone par les plantations d'une maille ou d'un verger ;
- Garder en domaine public une bande d'une largeur minimale de 12 mètres mesurée à partir de la bordure de la voie ;
- Renforcer la présence du cheminement piéton situé dans cette bande à l'Ouest de la RD653 (largeur du cheminement, mobilier, plantations) ;
- Renforcer l'aménagement des éléments patrimoniaux (bildstock, borne sur la voie de Libération) ;
- Créer une lisière végétale qui délimite le secteur, les plantations sont réalisées sur les parcelles privées aussi bien que sur le domaine public ;
- Assurer un aspect paysager du secteur en respectant les dispositifs suivants :
 - Au moins 10 % de la surface de la parcelle sont traités sous forme de plantation en pleine terre ;
 - Les clôtures sont constituées de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie doublés de plantations variées ;
- Exiger la rétention des eaux pluviales à la parcelle ;
- Créer un bassin de rétention et de filtration des eaux de ruissellement des voies créées.

Organisation spatiale du secteur

- Réaliser l'accès de la zone à partir du giratoire existant ;
- Créer une voie principale en bouclage et en double sens d'une largeur minimale de 10 mètres afin d'aménager :
 - une chaussée à double sens d'une largeur d'environ 7 mètres ;
 - un trottoir ;
 - une bande de plantations ;
- Créer les profils en travers des voies de façon à limiter le ruissellement « direct » des eaux pluviales sur l'espace public ;
- Gérer le stationnement des clients et des employés sur les parcelles privées ;
- Situer l'aire de covoiturage à proximité de l'entrée et au Nord du secteur ;
- Privilégier les aménagements paysagers qui limitent l'imperméabilisation des sols ;
- Planter les arbres pour ombrager les places de stationnements publics et privés.

4. Orientations d'aménagement et de programmation particulières au secteur UB

4.1. LOCALISATION

Le secteur UB est situé au Sud-Ouest du village centre. Le quartier se développe en continuité des extensions pavillonnaires de la rue des Sports et en contrebas de la rue du Château d'Eau. Les équipements sportifs se trouvent du côté opposée de la rue des Sports, cachés derrière un talus. Un cheminement piéton qui longe la RD653 permet d'accéder vers l'école placée au Nord du Stade. Les accès aux équipements sportifs et au sentier piéton sont les deux situés à proximité du carrefour de la rue des Sports avec la RD653.

En sus des principes généraux d'aménagement définis dans le chapitre 1, les opérations d'aménagement doivent respecter les dispositions particulières décrites ci-après.



Localisation de la zone à urbaniser

4.2. INTENTIONS D'AMENAGEMENT



Schéma illustratif de l'organisation future du secteur

4.3. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Objectifs poursuivis

- Assurer le bon fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses) ;
- Bien gérer les interfaces avec le tissu urbain existant ;
- Optimiser l'occupation foncière ;
- Construire le bâti en lien direct avec l'espace public ;
- Veiller à l'intégration paysagère et topographique des futures constructions.

Eléments de programmation

- L'ouverture de la zone à l'urbanisation est prévue en deux phases d'aménagement.

Typologie du bâti
■ Favoriser l'implantation du bâti plus dense à l'entrée du nouveau quartier et à proximité de l'aire de jeux ; ■ Proposer les tailles de parcelles variées pour favoriser l'implantation des différentes typologies du bâti pavillonnaire : maisons individuelles isolées, maisons accolées, voire les maisons en bande.
Insertion paysagère et qualité environnementale
■ Encourager les constructions économes en espace ; ■ Organiser le bâti afin de favoriser les apports solaires passifs ; ■ Exiger la rétention des eaux pluviales à la parcelle et encourager le redéploiement des eaux retenues pour l'arrosage ou pour les sanitaires ; ■ Créer un bassin de rétention et de filtration des eaux de ruissellement des voies créées ; ■ Planter les arbres en accompagnement des espaces de stationnement situés le long des voies ; ■ Réaliser les plantations pour assurer une bonne intégration paysagère et topographique en limite avec les fonds de parcelles des pavillons construits sur la rue du Château d'Eau.
Organisation spatiale du secteur
■ Gérer l'accès au lotissement à partir de la rue des Sports ; ■ Hiérarchiser le maillage des voies du futur quartier ; ■ Créer une voie principale en bouclage d'une largeur de l'ordre de 12 mètres afin d'aménager : • une chaussée à double sens ; • un alignement d'arbres qui intègre les stationnements longitudinaux ; • une bande de plantations ; • deux trottoirs ; ■ Créer les voies secondaires d'une largeur de l'ordre de 10 mètres afin d'aménager : • une chaussée à double sens ; • un alignement d'arbres qui intègre les stationnements longitudinaux ; • deux trottoirs ; ■ Créer les voies tertiaires d'une largeur de l'ordre de 7 mètres afin d'aménager : • une chaussée à sens unique ; • un alignement d'arbres qui intègre les stationnements longitudinaux ; • un trottoir ; ■ Créer les profils en travers des voies de façon à limiter le ruissellement « direct » des eaux pluviales sur l'espace public ; ■ Créer des voies accessibles et suffisamment dimensionnées pour la desserte des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères ; ■ Gérer le stationnement privatif sur la parcelle en lien direct avec l'espace public ; ■ Intégrer le stationnement pour les visiteurs à l'aménagement de l'espace public ; ■ Aménager une aire de jeux pour enfants à proximité du secteur de densité plus importante.