



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Rozérieulles**

Mairie de Rozérieulles
5 rue de l'École Centrale
57160 ROZÉRIEULLES

Tél : 03 87 60 58 03
mairie-rozerieulles@wanadoo.fr
www.mairie-rozerieulles.fr

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Projet communal

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 22/10/2018
Le PADD a été débattu en Conseil Métropolitain le 17/12/2018

Approbation initiale du POS : 25/11/1982
Date de référence du dossier : 27/09/2019

PROCÉDURE EN COURS :

Révision générale du PLU

Prescription	DCM	14/06/2017
Arrêt	DCM	21/10/2019
Approbation	DCM	-

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROZÉRIEULLES

Approbation initiale du POS	DCM	25-11-1982
Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	14-06-2017
Arrêt du PLU	DCM	21-10-2019
Approbation du PLU	DCM	

Avant le 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Municipal
A partir du 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Métropolitain

TABLE DES MATIERES

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROZÉRIEULLES	2
1. LA LOCALISATION DES SECTEURS VISES	4
1.1. Le rôle des orientations d'aménagement et de programmation	4
1.2. Dans le PLU de la commune de Rozérieulles	4
1.3. Légende commune aux OAP	5
2. L'OAP N°1 : SECTEUR RUE DE PARIS-HAIE BRULEE	6
2.1. Les objectifs de développement de la zone	6
2.2. Les circulations et l'accessibilité	6
2.3. Les aménagements et l'environnement	6
2.4. Les indications programmatiques	6
3. L'OAP N°2 : SECTEUR BAZIN	9
3.1. Les objectifs de développement de la zone	9
3.2. Les circulations et l'accessibilité	9
3.3. Les aménagements et l'environnement	10
3.4. Les indications programmatiques	10
4. L'OAP N°3 : SECTEUR DERRIERE LES CLAIRIERES	13
4.1. Les objectifs de développement de la zone	13
4.2. Les circulations et l'accessibilité	13
4.3. Les aménagements et l'environnement	13
4.4. Les indications programmatiques	13

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LA LOCALISATION DES SECTEURS VISES

1.1. LE ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

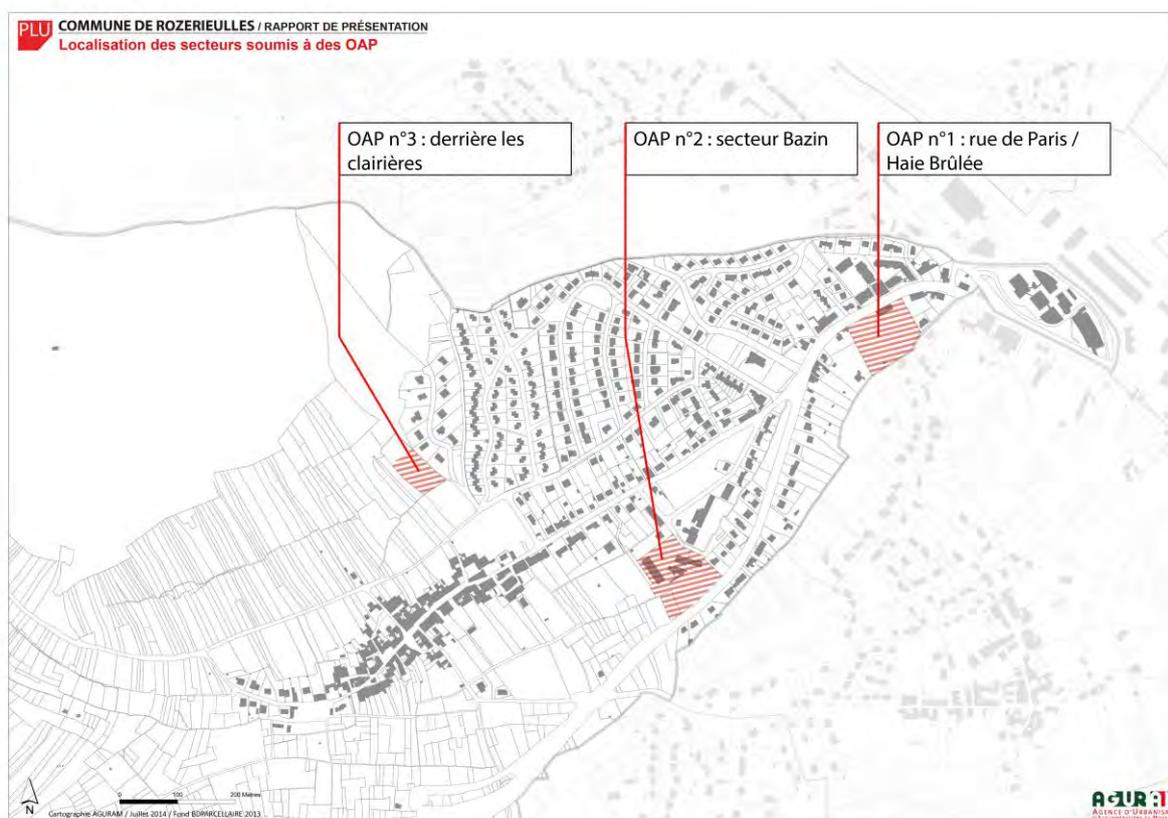
Dans le respect des orientations définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent **définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des **quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager et prendre la forme de schémas d'aménagement précisant **les principales caractéristiques des voies et espaces publics** et :

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'un pourcentage des opérations prévues est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

1.2. DANS LE PLU DE LA COMMUNE DE ROZÉRIEULLES

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) **comporte au total quatre orientations d'aménagement et de programmation** dont la localisation sur le ban communal figure sur le plan, ci-dessous.



1.3. LEGENDE COMMUNE AUX OAP

Une légende unique sert de référence pour la lecture des schémas d'OAP.

Elle reprend la globalité des indications de vocation, d'insertion, de structure viaire, les risques et les protections à prendre en compte, lorsque le secteur est concerné.

LEGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Vocation principale habitat
	Principe de voirie de desserte
	Placette de retournement
	Aménagement de carrefour à prévoir
	Intégration paysagère à réaliser
	Situation approximative du ruisseau
	Répartition possible des stationnements
	Liaison douce existante à maintenir
	Liaison douce à créer
	Courbes de niveau à considérer pour une bonne intégration des constructions sur le terrain
	Recul par rapport au tracé du ruisseau
	Accès aux constructions
	Phasage indicatif
	Possibilités d'extension urbaine future

2. L'OAP N°1 : SECTEUR RUE DE PARIS-HAIE BRULEE

Cette zone d'une superficie de **1,0 hectare**, se trouve entre la rue de Paris et le chemin de la Haie Brûlée, à l'est de la commune. Il s'agit d'un ancien domaine boisé, propice à une densification interne. Un bâtiment est existant le long de la rue de Paris et sera conservé.

2.1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de compléter le front urbain de la rue de Paris et de profiter des espaces encore libres au sein du tissu urbain. En effet, le site est compris entre plusieurs espaces déjà urbanisés. Il sera à vocation principale d'habitat, mais laissera ouverte l'opportunité d'une mixité de fonction.

2.2. LES CIRCULATIONS ET L'ACCESSIBILITE

Le développement de la zone devra obligatoirement s'intégrer avec le réseau routier existant. Au-delà des parties directement desservies par une voie existante, il s'appuiera sur une desserte interne piétonne du site depuis la rue de Paris et reliant le chemin de Haies Brûlée. Cette nouvelle voie piétonne permettra de profiter de l'urbanisation du site pour créer une liaison traversante. Les deux accès aux véhicules (principe de voirie de desserte, en partie haute et en partie basse) pourront se positionner à côté de la liaison piétonne.

En matière d'offre de stationnement, des poches pourront être prévues en parties haute et basse du site. Un cheminement doux sera mis en place en lien avec la liaison traversante, garantissant un parcours sécurisé pour les piétons.

2.3. LES AMENAGEMENTS ET L'ENVIRONNEMENT

Le site comporte une construction existante, dont l'intérêt patrimonial amène à considérer sa conservation plutôt que la démolition. Pour maintenir le front bâti vers la rue de Paris, les constructions seront orientées vers la rue, avec un accès direct.

Les aménagements rechercheront à minimiser l'imperméabilisation des sols pour limiter les risques de ruissellement et favoriser l'infiltration sur place.



Tant à l'échelle du site que des constructions, les aménagements proposés rechercheront une conception bioclimatique (implantation, orientation, forme, ...), tenteront de diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux, ...). La réduction des nuisances sonores, la diminution de l'impact des constructions sur le site, la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables pourront participer à cette réflexion sur l'adaptation aux changements climatiques (confort d'été et d'hiver des constructions, éclairage naturel, rétention et réutilisation de l'eau pluviale, limitation de l'imperméabilisation des sols pour réduire les risques de ruissellement et favoriser l'infiltration sur place ...).

Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat, en particulier vers l'ouest du site, déjà boisé. Ces limites pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

Les murs et murets existants en pierre pourront être conservés, comme éléments intéressants du patrimoine local.

2.4. LES INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 22 logements supplémentaires est demandé sur la zone.





ROZERIEULLES / ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP N°1 : SECTEUR RUE DE PARIS / HAIE BRÛLÉE

RAPPEL : densité minimale de 22 logts/ha
Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Vocation principale habitat
- Principe de voirie de desserte
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- ▲ Accès aux constructions
- Végétation à maintenir
- Intégration paysagère à réaliser
- Situation approximative du ruisseau
- Répartition possible des stationnements
- Liaison douce existante à maintenir
- Liaison douce à créer
- Courbes de niveau à considérer pour une bonne intégration des constructions sur le terrain

Source : CG 2015, AGURAM 2016, IGN
Février 2019

3. L'OAP N°2 : SECTEUR BAZIN

Cette zone d'une superficie totale de **1,1 hectare**, est composée de 2 sites :

- Le site donnant sur la rue Bazin pour 0.7ha ;
- Le site donnant sur la rue de Paris, pour 0.4ha.

À proximité du groupe scolaire, ces deux sites mitoyens sont regroupés dans une même OAP, par souci de cohérence d'ensemble.

Il est à noter qu'un autre site, celui du Parc communal, fait aussi l'objet d'un projet de construction pour un équipement communal (bâtiment du périscolaire).

Le site de la rue Bazin est l'occasion de repenser un secteur de renouvellement urbain. En effet, ce site accueille des bâtiments existants (écuries du Poney-Club, habitations, stockages, espaces d'entraînement équestre...), qui seront en partie démolis. L'urbanisation nécessitera une ou plusieurs nouvelles voiries pour desservir le site en profondeur et pourra amener, dans une réflexion à longs termes, une extension urbaine vers l'ouest.

Le site de la rue de Paris est orienté vers cet axe pour créer une entrée de ville avec un front urbain. Il est relié au site de la rue Bazin par une liaison piétonne ou éventuellement circulée, pouvant traverser le ruisseau.

3.1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de compléter ou de renouveler les espaces construits à proximité des équipements. La vocation principale sera de l'habitat, mais la mixité de fonction reste possible et encouragée.

3.2. LES CIRCULATIONS ET L'ACCESSIBILITE

Le développement des sites devra obligatoirement s'intégrer avec le réseau routier existant. Le site de la rue de Paris ne nécessite pas de voirie supplémentaire obligatoire pour sa desserte interne. Si le projet le nécessite, l'OAP accorde une voirie interne comme variante notée « 2 » sur le schéma de l'OAP.

Le site de la rue Bazin comporte une voirie centrale (variante notée « 1 » sur le schéma d'OAP), permettant aussi un principe de prolongation éventuelle à longs termes vers l'ouest. Une placette de retournement est prévue à l'articulation, en extrémité d'impasse, tant que la prolongation n'a pas lieu. Si le projet intègre un bouclage des voiries (connexion entre les deux rues, de la variante « 1 » et de la variante « 2 »), la placette servirait uniquement d'articulation. Une tranche d'urbanisation ultérieure éventuelle sera à anticiper dans les



aménagements, en réservant l'emplacement d'un branchement d'une voirie future. Cette possibilité d'extension urbaine future est à intégrer dès la conception du nouveau quartier.

Le carrefour entre la nouvelle voirie (variante « 1 ») et sa connexion sur la rue Bazin devra être pensé pour intégrer au mieux la continuité des parcours piétons, les besoins en

stationnement à proximité de l'école, et l'accès aux bâtiments.

Les nouvelles voiries seront accompagnées d'une liaison piétonne, pour une connexion aux autres liaisons douces. Ces liaisons seront utiles en particuliers aux écoliers. C'est pourquoi le maillage des « raccourcis piétons » est ici complété, garantissant un parcours sécurisé. L'indication « tracé à déterminer » pose le principe d'une liaison, sans présager de son dessin sur le site. Si la variante « 2 » est projetée, cette liaison piétonne pourra en être l'accompagnement.

En matière d'offre de stationnement, des poches pourront être prévues en entrée du site de la rue Bazin et éventuellement de la rue de Paris.



Les accès aux constructions sont indiqués sur le schéma de principes de l'OAP, pour garantir une cohérence urbaine entre les constructions.

Pour la rue de Paris, la façade d'entrée des constructions sera orientée sur la rue de Paris, pour participer à la constitution d'un front urbain le long de cette entrée d'agglomération à valoriser.

Le profil topographique (fort dénivelé : point bas vers l'arrière des parcelles, point haut sur la rue de Paris) nécessite une adaptation du terrain à niveau des emprises routières. Il

s'agit de garantir une bonne visibilité aux sortir des accès des stationnements. Ainsi, le niveau de garage ou de stationnement sera prioritairement calé au niveau de la RD 603.

3.3. LES AMENAGEMENTS ET L'ENVIRONNEMENT

Le site rue Bazin et le site rue de Paris sont séparés par le ruisseau du Bordurupt, dont le tracé est ici pour partie en souterrain. Un bassin est existant (photo ci-dessous). Le ruisseau se divise en deux sur le site, avec un bief passant sous l'ancien moulin et un cours traversant le site plus au Nord. Le ruisseau mis à jour implique un recul des nouvelles constructions et une attention particulière à la gestion naturelle des berges. **Le tracé du ruisseau sur les portions enterrées est noté approximativement et de manière indicative car son cours exact n'est pas cartographié sur le cadastre en vigueur. Il s'agira de vérifier le tracé réel en cas de projet à proximité.**

Tant à l'échelle du site que des constructions, les aménagements proposés rechercheront une conception bioclimatique (implantation, orientation, forme, ...), tenteront de diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux, ...). La réduction des nuisances sonores, la diminution de l'impact des constructions sur le site, la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables pourront participer à cette réflexion sur l'adaptation aux changements climatiques (confort d'été et d'hiver des constructions, éclairage naturel, rétention et réutilisation de l'eau pluviale, limitation de l'imperméabilisation des sols pour réduire les risques de ruissellement et favoriser l'infiltration sur place ...).

Les rapports de voisinage devront être traités pour limiter les vis-à-vis. Les limites avec des parcelles déjà urbanisées seront « épaissies » par un aménagement paysager adéquat, en particulier vers le nord du site rue Bazin. Les limites avec les espaces naturels environnants pourront aussi permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement, en particulier depuis la rue de Paris (fort dénivelé).

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.

Les murs et murets existants en pierre pourront être conservés, comme éléments intéressants du patrimoine local.



3.4. LES INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 17 logements supplémentaires pour la zone rue Bazin et un minimum de 8 logements supplémentaires pour la zone rue de Paris.

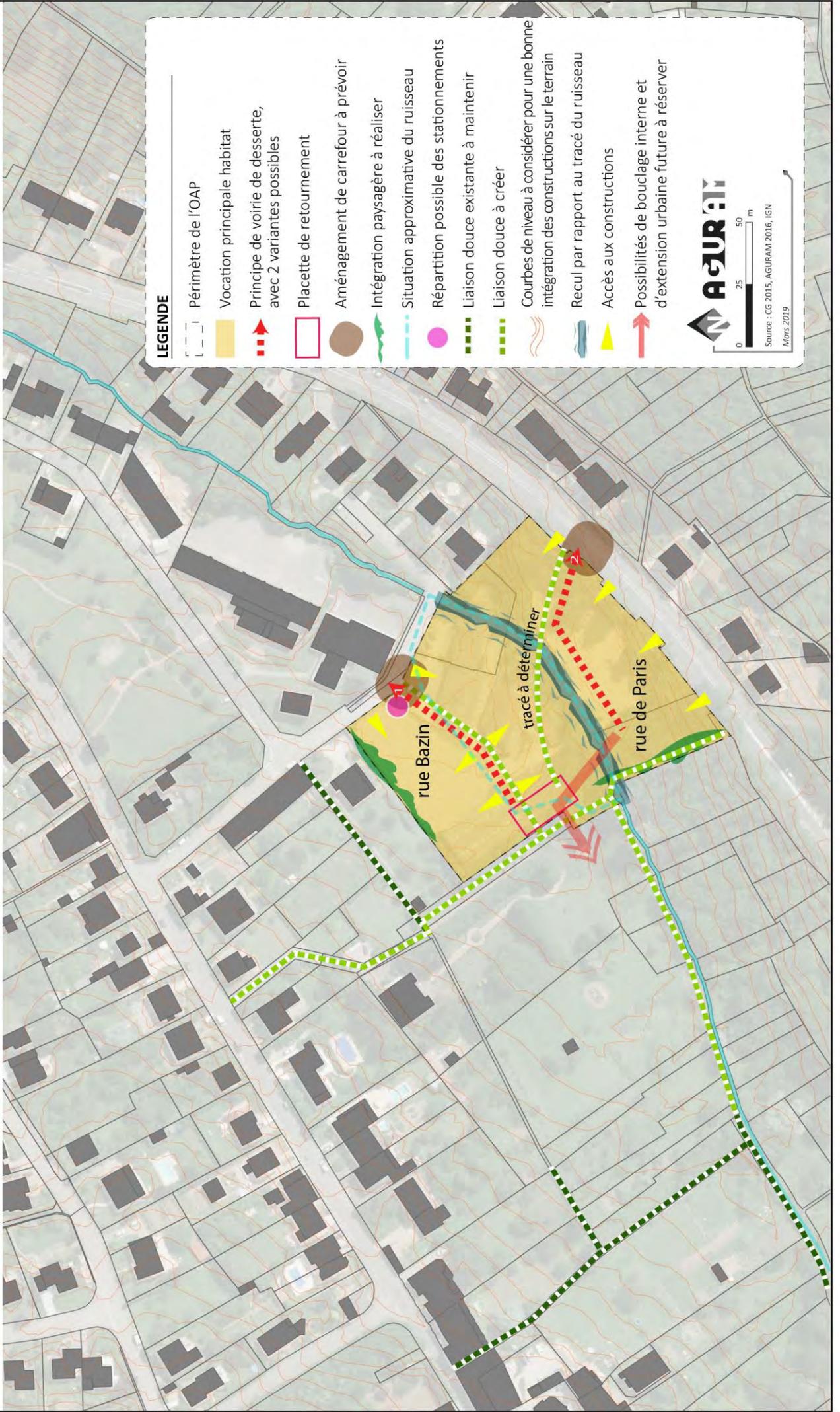




ROZERIEULLES/ ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

OAP N°2 : SECTEUR BAZIN

RAPPEL : densité minimale de 22 logts/ha
Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Vocation principale habitat
- ➡ Principe de voirie de desserte, avec 2 variantes possibles
- Placette de retournement
- Aménagement de carrefour à prévoir
- ~ Intégration paysagère à réaliser
- ~ Situation approximative du ruisseau
- Répartition possible des stationnements
- Liaison douce existante à maintenir
- Liaison douce à créer
- ~ Courbes de niveau à considérer pour une bonne intégration des constructions sur le terrain
- ~ Recul par rapport au tracé du ruisseau
- ▲ Accès aux constructions
- ➡ Possibilités de bouclage interne et d'extension urbaine future à réserver



0 25 50 m

Source : CG 2015, AGURAM 2016, IGN

Mars 2019

4. L'OAP N°3 : SECTEUR DERRIERE LES CLAIRIERES

Cette zone d'une superficie de **0,4 hectare**, se trouve accessible depuis la rue nommée « Résidence les Clairière ». Il s'agit d'une parcelle de prairie, en amont des terrains de tennis de la commune.

4.1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de compléter l'urbanisation entre les lotissements du Nord du village bâti et la partie des coteaux de vergers et de vignes. Le site sera à vocation principale d'habitat.

4.2. LES CIRCULATIONS ET L'ACCESSIBILITE

Le développement de la zone devra obligatoirement s'intégrer avec le réseau routier existant. Il s'appuiera sur une desserte interne du site depuis la rue « Résidence les Clairières », complétée par une voirie en impasse.

La configuration du site pousse à proposer une voirie unique, sans bouclage, mais d'autres alternatives pourront se présenter si elles sont techniquement satisfaisantes.



Des liaisons douces (chemins vers les coteaux) quadrillent le site. Ils seront conservés et intégrés aux aménagements.

En matière d'offre de stationnement, une poche complémentaire pourra être prévue en partie basse du site.

4.3. LES AMENAGEMENTS ET L'ENVIRONNEMENT

Tant à l'échelle du site que des constructions, les aménagements proposés rechercheront une conception bioclimatique (implantation, orientation, forme, ...), tenteront de diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux, ...). La réduction des nuisances sonores, la diminution de l'impact des constructions sur le site, la sobriété énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables pourront participer à cette réflexion sur l'adaptation aux changements climatiques (confort d'été et d'hiver des constructions, éclairage naturel, rétention et réutilisation de l'eau pluviale, limitation de l'imperméabilisation des sols pour réduire les risques de ruissellement et favoriser l'infiltration sur place ...).

La végétation existante sera maintenue à l'Ouest du site, pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans ce paysage semi-boisé.

Une attention particulière sera portée pour éviter d'introduire des espèces invasives dans les aménagements paysagers.



4.4. LES INDICATIONS PROGRAMMATIQUES

Logements : un minimum de 3 logements supplémentaires est demandé sur la zone.



RAPPEL : densité minimale de 7 logts/ha

Cf : Voir obligatoirement la pièce écrite des OAP.



