



# 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](mailto:mairie-rozerieulles@wanadoo.fr)  
[www.mairie-rozerieulles.fr](http://www.mairie-rozerieulles.fr)

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### 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 PLU : 25/11/1982

Date de référence du dossier : 05/01/2021

#### PROCÉDURE EN COURS :

Révision générale du PLU

Prescription	DCM	14/06/2017
Arrêt	DCM	21/10/2019
Approbation	DCM	25/01/2021

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROZERIEULLES

<b>Approbation initiale du POS</b>	<b>DCM</b>	<b>25-11-1982</b>
<b>Prescription de l'élaboration du PLU</b>	<b>DCM</b>	<b>14-06-2017</b>
<b>Arrêt du PLU</b>	<b>DCM</b>	<b>21-10-2019</b>
<b>Approbation du PLU</b>	<b>DCM</b>	<b>25-01-2021</b>

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

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROZERIEULLES</b>	<b>2</b>
<b>1. ORIENTATION 1 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE ET PROFITER DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES</b>	<b>4</b>
1.1. Conserver la diversité des paysages	4
1.2. prendre en compte l'écrin de verdure autour du village	4
1.3. Profiter des espaces naturels et respecter leurs caractéristiques	4
1.4. Préserver les milieux naturels reconnus	4
1.5. Maintenir des cônes de vues et ménager la silhouette générale du village	5
<b>2. ORIENTATION 2 : CONFORTER LE DYNAMISME ACTUEL ET COMPLÉTER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AUX HABITANTS</b>	<b>6</b>
2.1. Maintenir et conforter les activités	6
2.2. Compléter les équipements communaux et les services aux habitants	6
2.3. Valoriser le potentiel touristique, le patrimoine et les espaces de loisirs	6
<b>3. ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS TOUT EN AMÉLIORANT LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION</b>	<b>8</b>
3.1. Accompagner la mise en valeur du village par un travail des espaces publics	8
3.2. Développer les liaisons douces dans la commune et vers les communes voisines	8
3.3. Poursuivre les aménagements de la RD 603	9
3.4. Conforter les différentes centralités et renforcer l'unité du village	9
<b>4. ORIENTATION 4 : RENFORCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE</b>	<b>10</b>
4.1. Organiser un rythme de construction maîtrisé et progressif	10
4.2. Profiter en premier lieu des possibilités pertinentes de densification interne des quartiers	10
4.3. Intégrer les nouvelles opérations dans le village	11
4.4. Assurer au minimum un maintien de la population	11
4.5. Continuer de proposer un parc immobilier accessible à tous	11
4.6. Intégrer les risques naturels au projet communal	11
<b>5. CARTES DE SYNTHÈSE DU PADD</b>	<b>12</b>

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### 1. ORIENTATION 1 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE ET PROFITER DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES

**Thématiques du L151-5 du CU :** paysages, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, environnement

**Constat :** La commune possède une forme allongée entre plateau agricole et vallée urbanisée. À l'ouest, le Bois de Sainte-Ruffine enserme la vallée de la Mance, très encaissée, et traversant le plateau agricole en partie haute de la commune. Le groupe fortifié Jeanne d'Arc s'accompagne de boisements récents venu occuper cet ancien site militaire. L'éperon du plateau, qui surplombe le village, accueille à la fois une partie du site Natura 2000 et un terrain de Motocross. Les coteaux boisés cadrent le village ancien de part et d'autre du ruisseau du Bord du Rupt, affluent du ruisseau de Montvaux (à l'est de la commune).

**Cette orientation regroupe les enjeux environnementaux identifiés sur la commune. L'enjeu communal est de préserver son cadre de vie, sa qualité paysagère et ses sites naturels remarquables.**

#### 1.1. CONSERVER LA DIVERSITE DES PAYSAGES

Entre plateau agricole, coteaux boisés et vergers autour du village, Rozérieulles possède une grande variété de milieux naturels, que ce soit en termes de biodiversité ou en termes de paysages. Ce panel est un des atouts du village. Certains sites ont beaucoup évolué durant les dernières décennies, à l'exemple des coteaux qui se sont progressivement boisés. L'enjeu d'aujourd'hui n'est pas de retrouver l'état initial de ces paysages, mais plutôt d'en conserver la diversité.

#### 1.2. PRENDRE EN COMPTE L'ECRIN DE VERDURE AUTOUR DU VILLAGE

Les vergers autour du village (et plus récemment dans le village) sont une des caractéristiques communales fortes. Cet écrin de verdure devra être valorisé, en maintenant les accès propices au bon entretien de ces espaces de cultures vivrières, du village vers les coteaux boisés.

Par ailleurs, le vallon du bord du Rupt constitue une limite physique en contre-bas du village et procure une ligne de force dans le paysage. Ce vallon (au Sud) permet de mieux comprendre l'implantation initiale du village, bordé par les coteaux bien exposés de l'autre côté (côté Nord). Comme éléments marquant de l'écrin végétal, il s'intègre parmi les ensembles naturels à prendre en compte.

De plus, le parc du Prieuré s'insère dans cet écrin de verdure à maintenir et constitue aussi un élément d'intérêt patrimonial, architectural et paysager. Bien que privé, ce site étendu progressivement a été identifié comme un « poumon vert » important, à préserver pour le cadre de vie de la commune.

#### 1.3. PROFITER DES ESPACES NATURELS ET RESPECTER LEURS CARACTERISTIQUES

Le ban communal accueille de nombreux espaces naturels protégés, mais constitue aussi « un terrain de jeux » favorable aux activités de loisir. Il s'agit donc de concilier ces activités ludiques plus ou moins impactantes (terrain de moto-cross, itinéraires de VTT, ...), avec l'environnement et une gestion respectueuse des ensembles naturels.

#### 1.4. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS RECONNUS

La commune est concernée par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection spécifique :

- Le site Natura 2000 « Pelouses du Pays Messin »
- Sites inscrits et classés au lieu-dit « Fossés Machot et Purgatoire »
- Plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) : Côtes de Rozérieulles et Plateau de Jussy
- Plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le SCoT quant à lui, référence pour la commune plusieurs « réservoirs de biodiversité », appelés Cœur de Nature : Côtes de Rozérieulles, Plateau de Jussy, Domaine forestier d'Ancy et de Vaux, Vallon de la Mance – secteur amont, Côte de Bieuve, Vallée de la Mance, et une partie du Bois Lemoine, Domaine forestier d'Ancy et de Vaux, ... .

Ces espaces, ainsi que les continuités dont ils font partie, devront faire l'objet d'une protection raisonnée au regard de la grande richesse écologique qu'ils renferment. Les outils de préservation de la trame verte et bleue assureront la sauvegarde de ces espaces majeurs dans l'armature écologique du territoire, tout en s'assurant d'une bonne prise en compte réciproque avec les activités de loisir.

Par ailleurs, un périmètre de protection des eaux potables et minérales est présent sur la commune (servitude AS1). Le PLU assurera la bonne prise en compte de cette servitude, pour le maintien d'une ressource de bonne qualité.

### 1.5. MAINTENIR DES CONES DE VUES ET MENAGER LA SILHOUETTE GENERALE DU VILLAGE

Rozérieulles est un ancien village viticole des côtes de Moselle. Même si l'activité vigneronne s'est relancée récemment, et que les extensions urbaines sous forme de lotissements ne se sont pas faites dans la même logique d'implantation, sa morphologie initiale paraît importante à mettre en valeur. Les constructions contemporaines peuvent y trouver une place à condition d'être en accord avec la volumétrie et l'implantation des bâtis anciens avoisinants. Il s'agit principalement de conserver l'ambiance générale du village ancien et de permettre une intégration harmonieuse des nouvelles constructions ou des nouveaux quartiers.

De plus, les points de vue nombreux depuis les coteaux ou dans le village, seront entretenus avec attention pour de belles ouvertures sur le grand paysage, que ce soit depuis les pentes, les axes routiers ou des perspectives depuis le village.



LE VILLAGE DANS SON ECRIN DE VERDURE / VUE SUR LE PAYSAGE LOINTAIN DEPUIS LES HAUTEURS DES QUARTIERS RESIDENTIELS



RUISSEAU DU BORD DU RUPT, TRAVERSANT LE VILLAGE / OUVERTURE SUR LE PLATEAU, SITE NATURA 2000

## 2. ORIENTATION 2 : CONFORTER LE DYNAMISME ACTUEL ET COMPLÉTER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AUX HABITANTS

*Thématiques du L151-5 du CU : aménagement, équipements, urbanisme, équipement commercial, développement économique, loisirs, protection des espaces naturels, patrimoine*

*Constat : La commune a connu un fort développement résidentiel durant ces dernières décennies et a su s'adapter en complétant ses activités et en accompagnant les extensions de ses équipements. Les projets se poursuivent aujourd'hui pour ajuster l'offre de services, d'équipement ou de loisirs, à la demande des habitants.*

**Cette orientation regroupe les enjeux pour une diversité d'usage nécessaire au dynamisme communal. Il s'agit de renforcer son attractivité en complétant l'offre d'équipement, de commerces de proximité et ses atouts patrimoniaux.**

### 2.1. MAINTENIR ET CONFORTER LES ACTIVITES

Les commerces de la rue de Paris constituent une vraie qualité d'usage pour le quotidien des habitants de Rozérieulles, comme pour ceux des communes voisines. Ce pôle de commerces de proximité (presque un pôle commercial pour ce bassin résidentiel local) pourra être renforcé en fonction de l'évolution des constructions. Les rez-de-chaussée pourront être prioritairement réservés à des cellules commerciales ou des locaux tertiaires. En lien avec la thématique de l'accessibilité et du stationnement, les secteurs commerçants pourront faire l'objet d'amélioration de leurs conditions de desserte, comme ce fut déjà le cas par le passé pour l'îlot commercial dans le bas de la rue de Paris (quartier de Maison-Neuve).

Le village est principalement résidentiel, mais l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse propose néanmoins de nombreux emplois. Légèrement à l'écart des autres quartiers de Rozérieulles, et en lien avec la commune de Châtel-Saint-Germain, cet ensemble tertiaire s'est développé durant les dernières années et devra être accompagné dans ses besoins futurs.

Par ailleurs, plusieurs activités, isolées dans les quartiers résidentiels ou réparties dans le village ancien, peuvent être recensées. Ces activités compatibles avec le caractère des lieux et ne perturbant en rien l'habitat, pourront être accompagnées en autorisant de petits locaux pour des activités libérales, artisanales, etc.

### 2.2. COMPLETER LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES SERVICES AUX HABITANTS

La commune est bien fournie en équipements publics, tant pour les bâtiments communaux que pour les aires de loisirs. Elle possède un bon niveau de services. La proposition d'une micro-crèche pourrait en être un complément et participer à l'attractivité de la commune pour de jeunes couples avec enfants, recherchant les services nécessaires à la garde des enfants de tous âges.

De manière générale, les équipements en place seront confortés et le PLU s'attachera à prévoir les emplacements nécessaires à des extensions éventuelles.

### 2.3. VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE, LE PATRIMOINE ET LES ESPACES DE LOISIRS

Les espaces naturels de la commune offrent une beauté supplémentaire au village bâti et complètent les atouts touristiques de la commune. Le patrimoine bâti du village ancien vigneron, son prieuré, son église et les maisons en pierre de taille sont à mettre en valeur par des réhabilitations qualitatives.

Notons que l'église est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Elle regroupe quelques ruelles étroites formant un lieu de vie central (les locaux de la compagnie de théâtre se trouvent actuellement derrière l'église). Notons que le terrain du presbytère voisin fait d'ailleurs l'objet d'une réflexion par la mairie pour valoriser ce site et recycler le bâtiment. D'autres lieux comme les abords du lavoir, quelques places ou squares et les espaces à proximité des équipements (école, salle polyvalente, ...) pourront être qualifiés pour participer plus amplement à la convivialité du village.

Le village ancien pourra aussi faire l'objet de circuits touristiques de découverte, à l'image du sentier des mémoires, parcourant les traces des événements militaires sur le plateau. En effet, la partie agricole vers Gravelotte décèle de nombreuses stèles, ouvrages militaires ou certains accès vers le Fort Jeanne d'Arc (commune de Châtel-Saint-Germain).

La culture de la vigne, historique dans la commune, peut aussi être vue sous l'angle touristique, marquant une production du terroir. Quelques panneaux indiquent la présence de la route des vins et une vigne pédagogique a été plantée par la mairie dans le parc communal. Ces cultures à haute valeur ajoutée, continueront d'être soutenues par la commune et leur développement sera accompagné comme une ambition de production locale de qualité. Les secteurs classés AOC seront protégés pour d'éventuels projets de replantation.

D'autres sites naturels, aménagés ou propice à la visite, offrent à la commune des points de nature « touristiques ». C'est le cas, entre autres, pour le Site des Tilleuls, qui propose un belvédère et des vues ouvertes aux alentours.



**QUARTIER COMMERÇANT DE MAISON-NEUVE, DANS LE BAS DE LA RUE DE PARIS / SALLE COMMUNALE DU LONGEAU**



**ÉGLISE SAINT-REMI, BATIMENT INSCRIT / ENCADREMENT EN PIERRE D'UNE PORTE DU VILLAGE / STELES DE 1870**



**AMENAGEMENTS DU PARC COMMUNAL AVEC PLANTATIONS DE VIGNES / AIRE DE JEUX**

### 3. ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS TOUT EN AMÉLIORANT LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION

*Thématiques du L151-5 du CU : aménagement, urbanisme, transports, déplacements, réseaux d'énergie, développement des communications numériques, patrimoine et architecture*

**Constat :** Le village s'est développé vers l'ouest, à l'écart de son noyau historique, du fait des contraintes à l'urbanisation autour du village ancien. L'évolution de la commune a apporté plusieurs quartiers juxtaposés ; les trois polarités restant le secteur commercial de la rue de Paris, le parc communal avec ses équipements, et le noyau villageois.

Ce dernier est aujourd'hui en situation d'impasse parfois étroite. La circulation et le stationnement peuvent s'y avérer compliqués aux heures d'affluence. Le village est bien fourni en cheminements doux, par son héritage des venelles internes et des accès aux coteaux cultivés. La route départementale n°603 (nommée aussi rue de Paris) traverse la commune et constitue le principal accès depuis Moulins-lès-Metz.

**Cette orientation regroupe les enjeux pour une valorisation des espaces publics, tant pour le village ancien que pour les autres quartiers, du chemin rural aux axes routiers structurants. Les conditions de vie de tous les usagers doivent y être prises en compte pour une meilleure cohabitation des piétons avec les véhicules.**

#### 3.1. ACCOMPAGNER LA MISE EN VALEUR DU VILLAGE PAR UN TRAVAIL DES ESPACES PUBLICS

Au-delà des complexités d'usage pour les véhicules, les espaces publics du centre ancien mériteraient des aménagements qualitatifs, pour valoriser autant les façades des constructions que l'ambiance générale du village. Les pré-études du CAUE à ce sujet seront un point d'entrée vers ces aménagements, en particulier pour les placettes du village. Le principal enjeu est de libérer les espaces publics et de mieux intégrer les stationnements à l'ambiance des rues étroites du village. Le nouveau parking enherbé en haut de la rue du Covemont (à côté du calvaire) propose de décentrer quelques places de stationnement, permettant de compléter l'offre ou de décharger d'autres rues.

Tout comme la mise en place de containers pour la collecte des déchets ménagers, les travaux en matière de renouvellement des réseaux d'adduction en eau potable pourront être utilement intégrés à ces chantiers d'embellissement du centre ancien. Les réflexions concernant la globalité des réseaux, que ce soit pour les réseaux d'énergie ou le développement des communications numériques, devront intervenir en amont des tranches de travaux prévues, pour éviter une succession d'intervention plus coûteuse.

Cet embellissement progressif du village, au gré des travaux, pourra trouver un écho dans la globalité des quartiers et proposer des espaces publics propices à tous les usages (chaussée partagée avec les piétons pour les voiries de desserte des lotissements, itinéraires cyclables intégrés, stationnements délimités en dehors pour éviter la confrontation avec les bandes piétonnes, ...). La mise en place d'emplacements réservés spécifiques pourra permettre à la commune d'engager les acquisitions de terrains nécessaires en fonction des projets, tant sur les espaces publics que pour compléter les différents équipements.

#### 3.2. DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES DANS LA COMMUNE ET VERS LES COMMUNES VOISINES

Les communes de la vallée du Montvaux ont parfois mis en place quelques tronçons de pistes cyclables. Néanmoins, ces itinéraires restent à être liés les uns aux autres, pour une continuité des pistes et des connexions vers les équipements, commerces, secteurs d'emplois ou de loisirs (le collège Albert CAMUS de Moulins-lès-Metz ou la superette de Scy-Chazelles se trouvent à 3km seulement du centre de Rozérieulles). La commune de Rozérieulles pourra alimenter ses réflexions lors des prochains aménagements, pour y intégrer les enjeux de la mobilité douce. Ces réflexions, qui vont au-delà des limites communales, ont un lien étroit avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Metz Métropole.

### 3.3. POURSUIVRE LES AMENAGEMENTS DE LA RD 603

Plusieurs secteurs d'habitation se positionnent (sur environ 1km) le long de cet axe, d'aspect très « routier ». Cette voie a déjà fait l'objet d'aménagements spécifiques lors de la mise en place du feu tricolore, à la connexion avec la rue Jean Burger, vers le village. Ces aménagements qualitatifs pourront être poursuivis, dans l'intérêt d'une plus grande sécurisation des piétons et des riverains. Le carrefour vers la rue du Bord du Rupt, la connexion vers la RD 643 ou les abords des accès vers les habitations, sont autant de sources d'améliorations possibles de cette traversée très circulée. L'embellissement de cet axe pourra aussi valoriser cette façade de la commune et marquer l'entrée de l'agglomération.

Par ailleurs, le SCoTAM considère le secteur au croisement des RD603 et RD643, comme un potentiel de pôle d'échange en lien avec la desserte en transport en commun. Il s'agit en effet d'une des entrées structurantes de l'agglomération messine. Le parking de la salle communale pourrait participer à ces aménagements en apportant ses 50 places de stationnement, au terminus de la ligne de bus n°5.

### 3.4. CONFORTER LES DIFFERENTES CENTRALITES ET RENFORCER L'UNITE DU VILLAGE

Aujourd'hui en situation excentrée par rapport aux équipements scolaires ou aux extensions récentes, le village ancien n'est plus réellement le centre urbain de la commune. Le parc communal, entouré par la salle polyvalente et les écoles, joue un rôle fédérateur qui pourra être renforcé par un travail de structuration (nouvelles constructions envisageables à proximité). La rue de Paris et ses commerces de proximité, forme aussi un point attractif pour les gens de passage, habitants de Rozérieulles ou des autres communes. Le projet de la commune tend à conforter ces trois « pôles » pour équilibrer les quartiers et leurs fonctions.

L'unité du village pourra aussi être repensée, tant sur les gabarits architecturaux (vers l'intensification de tous les quartiers) que sur le traitement des espaces publics, pour une même qualité des aménagements urbains et une harmonie générale dans la commune (vocabulaire du mobilier urbain, matériaux utilisés, couleurs des façades, ...).



PLACE CADET, MONOPOLISEE PAR LES VEHICULES INDIVIDUELS / RUE DE PARIS, ENTREE D'AGGLOMERATION A VALORISER



LES CHEMINS AUTOURS DU VILLAGE / RUES DANS LES QUARTIERS RESIDENTIELS

## 4. ORIENTATION 4 : RENFORCER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE

**Thématiques du L151-5 du CU :** urbanisme, habitat, modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, environnement

**Constat :** La commune connaît un fort attrait résidentiel du fait de sa proximité avec les pôles d'emplois de l'agglomération messine. Son cadre paysager de qualité et les équipements communaux sont un avantage pour un développement futur. Néanmoins, la commune est contrainte par sa forme, par ses accès et par quelques risques ou nuisances. Les possibilités de reconstructions au sein des quartiers existants ont déjà été entamées et certains sites encore disponibles font l'objet de projets en cours.

**Cette orientation regroupe les enjeux pour organiser une croissance cohérente et modérée, en phase avec les potentiels de la commune. Il s'agit principalement de renouveler ou d'intensifier certains secteurs, tout en préservant les caractéristiques environnementales du village. Elle comprend aussi les ambitions communales en matière d'apport de population et la bonne prise en compte des risques qui limitent les possibilités de construire.**

### 4.1. ORGANISER UN RYTHME DE CONSTRUCTION MAÎTRISÉ ET PROGRESSIF

La commune comporte 1400 habitants environ. Les aspects villageois représentent une qualité de vie manifeste pour la population et est revendiquée par les élus. La « taille humaine » du village devra être conservée dans l'esprit. Les apports de population devront être progressifs. L'intégration des habitants passera par un rythme de construction maîtrisé et réparti dans le temps. Suite à la vague de fort développement pavillonnaire au nord-est de la commune, les secteurs propices à de nouveaux quartiers sont maintenant restreints. La commune a déjà engagé quelques opérations de renouvellement urbain (rue de Paris en particulier) ou de densification des quartiers. Ces métamorphoses vont dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain et stoppe la consommation excessive d'espaces naturels ou agricoles du passé.

Néanmoins, les nouvelles opérations regroupent principalement des logements collectifs. Des secteurs supplémentaires pourront être instaurés pour équilibrer l'offre de nouveaux logements et proposer un développement au-delà des opérations déjà en cours de réflexion.

L'objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain se concrétise ici par une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le projet communal. Le POS approuvé en 1982 (devenu caduque en 2017) proposait environ 17 hectares de zones 1NA ou 2NA. La consommation foncière sur la période 2009-2018 a été estimée à 4,9 ha. Dans son PLU actuel, la commune se limite à **environ 2,5 hectares dédié à l'urbanisation** (dont certaines surfaces en renouvellement) pour des opérations d'habitat, selon les prescriptions des documents de portée supra communale, tels que le PLH ainsi que le DOO du SCoTAM, pour une projection à 10 ou 15 ans.

Par ailleurs, le PADD intègre aussi des réflexions à plus long terme que la durée de vie du PLU, telle des possibilités d'extensions urbaines à maintenir. Il s'agit d'une réflexion prospective allant dans le sens d'une anticipation opérationnelle, pour ne pas bloquer les secteurs potentiels d'urbanisation, qui ne seraient pas compris aujourd'hui parmi les sites prioritaires, mais qui pourraient l'être dans 15 ans ou au-delà.

### 4.2. PROFITER EN PREMIER LIEU DES POSSIBILITÉS PERTINENTES DE DENSIFICATION INTERNE DES QUARTIERS

Le projet communal pourra insister prioritairement sur l'utilisation des parcelles vides dans l'enveloppe urbaine. Quelques potentiels sont encore présents et pourraient accueillir de nouvelles constructions dans le futur. Ils font parfois l'objet de projets déjà en cours de réflexion.

Néanmoins, la qualité de vie végétale de la commune ne doit pas être défavorisée par une intensification à tout va des quartiers. Les intérieurs d'îlots, les jardins en bande ou les espaces de nature importants pour la silhouette verte du village ne seront pas considérés comme des potentiels de densification. Ces secteurs non-construits seront préservés, pour un meilleur équilibre entre « nature » et « bâti » au sein de tous les quartiers.

#### 4.3. INTEGRER LES NOUVELLES OPERATIONS DANS LE VILLAGE

Au-delà des compléments ponctuels internes aux quartiers, les secteurs d'urbanisation seront limités et privilégieront les sites déjà desservis en réseaux, en proximité immédiate des quartiers existants.

Leur qualité urbaine, leur organisation spatiale et leur programmation devront favoriser une cohérence avec les tissus villageois voisins. Les principes du développement durable y seront réfléchis et intégrés dans tous les cas (orientation des façades favorisant les apports solaires thermiques, implantation du bâti limitant les déblais-remblais, ...). Des liaisons douces entre les quartiers seront implantées au mieux pour favoriser les connexions avec les quartiers existants.

#### 4.4. ASSURER AU MINIMUM UN MAINTIEN DE LA POPULATION

Dans un contexte de vieillissement de la population et de phénomènes de décohabitation, les besoins en logements dans le futur seront principalement orientés vers des enjeux de maintien de la population existante. L'hypothèse est posée de passer d'environ 2.5 à 2.3 habitants par logement dans 10 à 15 ans. Cela aura pour effet de nécessiter la création de logements supplémentaires (environ 50 estimés) uniquement pour permettre aux habitants actuels de pouvoir continuer à vivre dans la commune (jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées, ...).

#### 4.5. CONTINUER DE PROPOSER UN PARC IMMOBILIER ACCESSIBLE A TOUS

L'offre de logements est principalement composée de maisons individuelles et de logements collectifs de petite taille. L'entre-deux manque encore ou reste à être complété, avec par exemple, une offre de maisonnettes accolées ou logements intermédiaires avec un espace extérieur. Le parcours de logements disponibles dans la commune sera ainsi complété pour une plus grande diversité d'offres.

Par ailleurs, le prix du foncier à Rozérieulles limite grandement l'étendue des catégories de populations accueillies. Des opérations maîtrisant les coûts de l'habitat seraient donc bénéfiques dans le sens d'une plus grande mixité sociale. Rappelons que 70 % de la population est éligible aux logements aidés et que les jeunes couples souhaitant s'installer en accession à la propriété à Rozérieulles sont parfois confrontés à un écart important entre un niveau de ressource moyen et des prix du foncier élevés.

L'objectif est donc de proposer une palette d'habitat diversifiée pour répondre à l'ambition d'une plus grande mixité sociale.

L'habitat sénior est aussi une hypothèse de programme possible pour répondre aux besoins de confort et d'accessibilité des plus âgés. La commune pourra soutenir ce genre d'initiative, que ce soit dans une construction dédiée ou dans une opération mixte.

Notons que la diversité de l'offre amène un parcours de logements, possible au sein du village, facilitant le changement de logement, en fonction des besoins de chaque tranche d'âge. Aussi, une personne seule qui intègre un petit logement récemment construit, libère souvent une grande maison qui pourra accueillir une famille.

#### 4.6. INTEGRER LES RISQUES NATURELS AU PROJET COMMUNAL

Un atlas des secteurs de mouvement de terrain a été réalisé, mais aucun Plan de Prévention des Risques ne touche la commune. Ces risques seront pris en considération lors de nouvelles opérations de constructions, ou pourront permettre d'orienter le développement urbain en cohérence avec les risques connus.

Les nuisances sonores de la route départementale n°603 sont ressenties par de nombreux habitants, en particulier dans le village ancien. Les nouvelles habitations devront prendre en compte cette gêne et l'urbanisation dans ces secteurs de nuisances devra être limitée.

Plusieurs secteurs humides peuvent être constatés à proximité du ruisseau du Bord du Rupt. Au-delà des caractéristiques environnementales de ces secteurs, ils ne peuvent être considérés comme propices à l'urbanisation pour des raisons d'inondabilité. Les quartiers existants et futurs devront prendre en compte leur préservation, favoriser le libre écoulement de l'eau et proposer les aménagements adéquats tant pour limiter l'impact sur les milieux humides que pour éviter les ruissèlements supplémentaires.



OPERATION DE LOGEMENTS EN RENOUVELLEMENT URBAIN, RUE DE PARIS / PROJET EN COURS DE L'AUTRE COTE DE LA RUE, DENSIFICATION



CENTRE D'EQUITATION, POTENTIEL D'URBANISATION FUTURE / RUE PASTEUR, CONSTRUCTION SUPPLEMENTAIRE DANS LE VILLAGE ANCIEN

## 5. CARTES DE SYNTHÈSE DU PADD

Voir page suivante

