

# RUFFEY-SUR-SEILLE

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le :





Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

## **Extrait du SCOT LEDONIEN concernant RUFFEY-SUR-SEILLE**

- Le SCoT identifie les communes en fonction de leur place au sein du Pays. Ruffey-sur-Seille y est considéré comme un pôle de service, c'est-à-dire une commune disposant de commerces et de services de grande proximité, en petit nombre, desservant principalement la commune et les communes voisines.

L'objectif du SCoT est de les accompagner pour le maintien de leur offre, passant par le développement de l'urbanisation en continuité de l'existant. Il définit également les normes à respecter pour les extensions urbaines, c'est-à-dire :




- 1/3 avec 10 logements/ha
- 1/3 avec 15 logements/ha (avec 10 % ou plus de logements aidés)
- 1/3 sans contrainte spécifique en matière de densité.



# SECTEURS 1AU ET 2AU à L'OUEST DU BOURG CENTRE



L'aménagement de ce secteur devra laisser le maximum de surfaces perméables

-  Liaisons routières à prévoir
-  Liaison douce à prévoir
-  Espace vert, lieu de vie sociale, à créer

## DESRIPTIF

Il s'agit d'une zone 1AU et d'une zone 2AU d'une surface totale de 3,8 ha qui permettra d'accueillir l'urbanisation future. Ce secteur est divisé en 2 zones 1AU et 2AU qui favorisera un développement en 2 phases afin de ne pas engendrer une croissance démographique trop importante sur une courte durée.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Espaces publics, trames végétales, liaisons douces, équipements

Chaque zone devra déduire de sa surface -20% à 30% au minimum dédiée à la voirie et aux espaces verts.

Les trames végétales existantes pourront être maintenues ou recrées

L'ensemble des phases du secteur AU doit prévoir des zones dédiées à la mutualisation du stationnement, agrément de plantations sur ces mêmes espaces.

L'aménagement de chacun des secteurs ne devra pas comprendre de voie en impasse, mais des bouclages visant à mailler le tissu urbain.

La mise en place de liaisons douces devra également être systématique, à l'intérieur même de l'aménagement en vue de relier des îlots d'habitations entre eux, mais aussi en direction des principaux services et équipements

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries.

### Densité et formes urbaines

Les secteurs 1AU, d'une surface de 2,3 ha, et 2AU, d'une surface de 1,5 ha, qu'il convient de soumettre à des OAP afin d'obtenir un développement de l'urbanisation homogène et cohérent sans que la commune subisse une croissance trop importante qu'il serait difficile à gérer pour la commune. Ces secteurs sont entourés d'espaces agricoles avec la présence d'extension de l'habitations pavillonnaire réalisé au coup par coup.

- Le secteur 1AU comprend une surface de 2,3 ha. **26 logements** au minimum devront être réalisés (densité de 15 logements à l'hectare).

- Le secteur 2AU comprend une surface de 1,5 ha. **11 logements** au minimum devront être réalisés (densité de 10 logements à l'hectare).

### Mixité urbaine

La répartition des logements devra se décliner, en fonction de chaque secteur, de la manière suivante :

- L'ensemble du secteur 1AU devra comprendre un minimum de 20% de locatif soit 5 logements.
- Les constructions de maisons mitoyennes, individuelles et les collectifs peuvent être réalisées.
- Les collectifs ne devront pas dépasser le nombre de 4 logements afin de respecter l'environnement et l'architecture urbaine du village.
- La hauteur des futures constructions devra se limiter à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à la gouttière.

Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement.

Les constructions devront prévoir une orientation en fonction de l'ensoleillement.

Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation,...) sera à prioriser.

# SECTEUR UB AU SUD-EST DU BOURG CENTRE



## DESCRIPTIF

Il s'agit d'un secteur de 0,5 ha qui se situe en zone UB. La surface importante de ce secteur est soumise à des orientations d'aménagement afin de limiter la consommation d'espace et pour engendrer une urbanisation cohérente dans le village.

Cette zone se situe au milieu d'espace déjà urbanisé, il vise à renforcer la densité de l'urbanisation en privilégiant l'optimisation du tissu urbain.

## RECOMMANDATION / PRESCRIPTION

### Gestion ressources naturelles et nuisances

Les eaux pluviales devront être traitées sur la zone elle-même, non seulement concernant les habitations, mais également pour les eaux de voiries.

### Densité et formes urbaines

Ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement sur une surface de 0,5 ha qui va permettre de gérer le maillage ainsi que la densité urbaine.

- 3 logements au minimum devront être réalisés (densité de 8 logements à l'hectare).

### Mixité urbaine

Les constructions de maisons mitoyennes et individuelles peuvent être réalisées.

Les constructions réalisées devront prévoir un volet architectural et paysager de qualité, en harmonie avec leur environnement.

Les constructions devront prévoir une orientation en fonction de l'ensoleillement.

Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluie, isolation...) sera à prioriser.

↔ Liaison routière à prévoir







[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)  
[mail@toposweb.com](mailto:mail@toposweb.com)

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE

