

COMMUNE DE LIXING LES SAINT AVOLD

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES

**Document d'orientations spécifiques d'aménagement :
le secteur d'urbanisation future à l'Ouest
du lotissement des Dahlias**

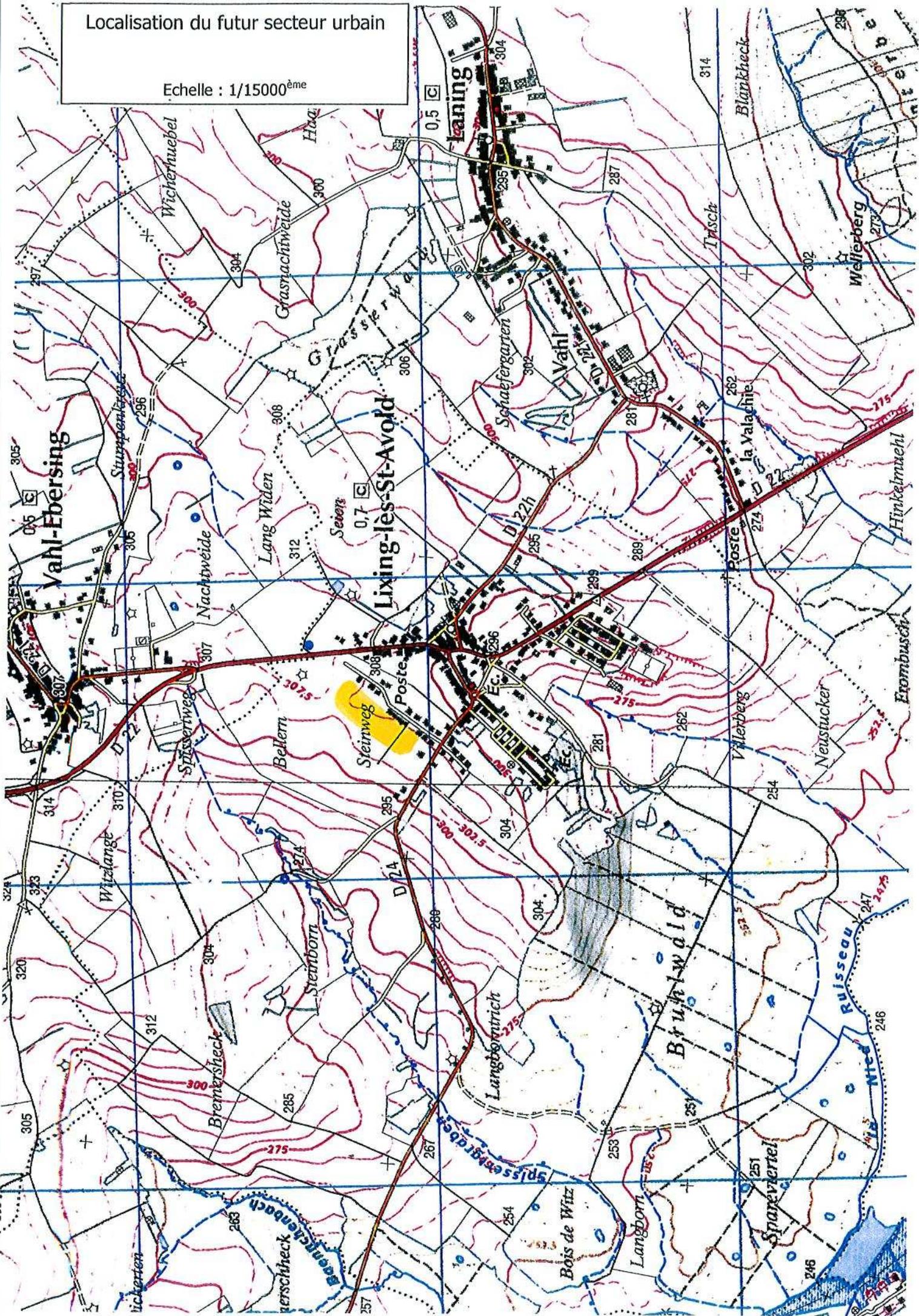
Annexé à la DCM de Lixing les St Avoild en date du **19 OCT. 2007**

Le Maire,



Localisation du futur secteur urbain

Echelle : 1/15000^{ème}



La commune de Lixing les Saint Avoild, au cours de la révision de son PLU, a souhaité mettre en place un document d'orientations spécifiques d'aménagement pour le quartier situé à l'Ouest du lotissement des Dahlias.

Les articles L123-1, R123-1 et R123-3 du code de l'urbanisme précisent que le PLU peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Ces orientations d'aménagement peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement, notamment dans les domaines suivants :

- mise en valeur de l'environnement, des paysages
- mise en valeur des entrées de ville et du patrimoine
- lutte contre l'insalubrité
- renouvellement urbain et développement de la commune

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

Le nouveau quartier à aménager à l'Ouest du lotissement des Dahlias constitue la dernière possibilité d'urbanisation d'ensemble au Nord Ouest du tissu urbain et sur le plateau. En effet, les pentes des collines alentours ne sont pas urbanisées, la commune souhaitant densifier le tissu urbain sur le plateau. Ce nouveau quartier constituera également la nouvelle entrée de ville Nord Ouest, particulièrement visible depuis la RD22.

➤ **ORIENTATION 1 : LA REFLEXION D'ENSEMBLE**

Afin de garantir une réflexion d'ensemble sur ce nouveau quartier, un minimum de 10 constructions principales sera exigé pour toute urbanisation.

➤ **ORIENTATION 2 : L'INTERCONNEXION DU NOUVEAU QUARTIER AU LOTISSEMENT DES DAHLIAS**

Constat : le développement urbain communal a poursuivi jusqu'à présent autant que possible l'objectif de bouclage viaire entre les divers quartiers, ou du moins entre les nouveaux quartiers et le centre ancien. Toutefois, certaines interconnexions sont manquantes. Aussi, il est important de poursuivre cet objectif pour l'aménagement de ce nouveau quartier.

Orientation : le nouveau quartier sera relié au tissu urbain existant en deux points :

- par le biais du chemin d'exploitation à l'Ouest de la rue des Dahlias
- par le biais du chemin d'exploitation prévu à cet effet au centre du lotissement des Dahlias

Ces futures voies urbaines permettront d'offrir plusieurs accès au nouveau quartier ou d'organiser des sens de circulation spécifiques.

A l'instar du lotissement des Dahlias, la voirie de ce secteur ne communiquera pas avec la RD22, mais se terminera en impasse, avec aire de retournement. En effet, aucun contournement du centre ancien ne doit être créé.

➤ **ORIENTATION 3 : L'AMENAGEMENT VIAIRE ET PIETON**

Constat : l'aménagement viaire des lotissements s'est trop souvent apparenté à une voie de largeur standard, avec deux trottoirs parfois étroits, le tout étant bitumé et ne permettant plus l'absorption des eaux de pluie. Les principes du développement durable entraînent une autre conception de ce type d'aménagement.

Orientation : la voirie du quartier à aménager présentera les caractéristiques suivantes :

- emprise publique totale : 8m de large, à l'instar de l'emprise de la rue des Dahlias
- emprise de la chaussée : 5 à 5.5 m de large
- trottoir: 1.5 à 2 m de large : une largeur minimale de 1.4 m est préconisée pour le passage des personnes à mobilité réduite. Une largeur de 2m permet un passage plus confortable, avec croisement possible de piétons et de cyclistes (enfants notamment).

Il est préférable de ne mettre en place qu'un seul trottoir de bonne largeur plutôt que deux trottoirs de 1m de large.

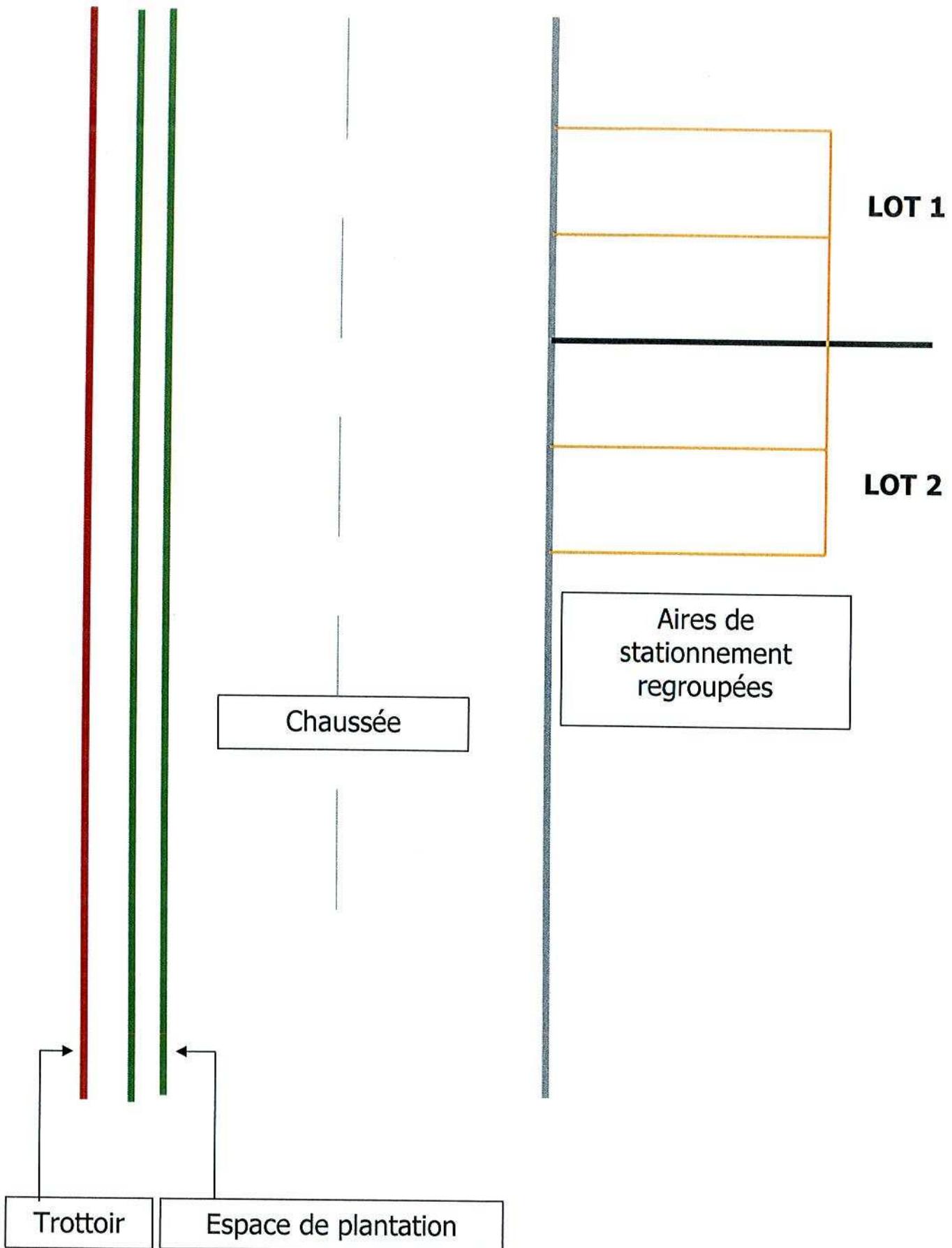
- espace de plantation jouxtant le trottoir : 1 à 1.5m de large pour des espaces verts, qui pourront s'apparenter à des plantations de haies basses taillées. Cet espace vert permettra de clairement séparer les fonctions du trottoir et de la voie de circulation, tout en sécurisant les déplacements piétons et cyclistes.

Le schéma « principe d'aménagement viaire et de regroupement des aires de stationnement » montre l'esprit du type d'aménagement désiré.

➤ **ORIENTATION 4 : L'INTEGRATION PAYSAGERE DU NOUVEAU QUARTIER**

Constat : ce nouveau quartier constituera la nouvelle entrée de ville Nord Ouest de Lixing les St Avold. Le paysage agricole actuel de cette entrée de ville est complètement ouvert, les éléments boisés ayant disparu peu à peu. Il serait intéressant de recréer des éléments boisés qui permettront de mieux encadrer le nouveau quartier, mais également de diversifier ce paysage monotone.

Principe d'aménagement viaire et de regroupement
des aires de stationnement



Orientation :

1. Les coupures vertes aux alentours du nouveau quartier

Afin de favoriser les éléments végétaux et de diversifier le paysage, tout en coupant le nouveau quartier de la vue de la RD22, des couloirs de plantations seront à créer en limites ouest et Nord du quartier.

Il est préconisé de planter des haies mixtes non taillées¹, ou des arbres fruitiers et/ou arbres d'ornement. Les haies mixtes non taillées présentent l'avantage de laisser s'exprimer le port naturel des espèces qui la constituent, avec un résultat de séparation visuelle optimal.

Il est important d'aboutir à un résultat harmonieux entre les divers lots, de façon à éviter de trop grands écarts d'aspect ou de hauteur. Aussi, ces couloirs de plantations seront communaux.

Il serait judicieux de planter des espèces à feuilles persistantes ou semi persistantes, de façon à conserver une séparation réelle même en hiver.

L'espace de plantation nécessaire à ce type de haie est de 5m minimum.

Afin de garantir un rôle de coupure paysagère, les espèces à planter présenteront une hauteur finale d'au moins 2 mètres, mais une hauteur maximale finale de 10 mètres maximum.

Une notice explicative sera insérée dans les annexes du règlement du PLU (conseils de plantation, d'espèces à choisir...).

2. La qualité paysagère à l'avant des constructions

Les principes proposés sont :

- de dégager la perspective, en évitant les effets tunnels en front de voirie, et en favorisant les espaces ouverts à l'avant des constructions.

L'aménagement de haies végétales au niveau de la façade sur rue des constructions permettrait de dégager la perspective à l'avant des constructions, et ainsi d'élargir le champ de vision depuis le domaine public.

Aussi :

- si des clôtures sur rue sont prévues en front de voirie, elles seront uniquement constituées de plantations basses de diverses espèces non taillées, limitées à 0.6m de hauteur maximum, où les résineux seront ponctuels et entourés de non résineux ;
- si ces clôtures sont implantées dans l'alignement de la façade sur rue de la construction principale, elles pourront être constituées d'une haie de 1.5m maximum de hauteur ou d'un muret ou d'une grille de 0.5m maximum de hauteur éventuellement doublé(e) d'une haie de 1.5m maximum de hauteur.

¹ Les haies mixtes sont définies comme des haies vives non taillées associant arbres et/ou arbustes décoratifs et indigènes ; les haies monospécifiques (composées uniquement de résineux ou de feuillus) sont interdites à cet effet.

- De végétaliser l'avant des constructions, qui sera planté ou aménagé en espaces verts, voies et/ou chemins d'accès. En aucun cas, l'aménagement en front de voirie ne devra s'apparenter à un aménagement purement ou majoritairement minéral.
- De jumeler dans la mesure du possible les places de stationnement : pour chaque lot, au moins deux places de stationnement non closes seront exigées. Ces places de stationnement non closes à aménager sur chaque parcelle le seront dans une bande de 5m à compter de l'emprise publique et seront groupées sur un même lot et entre les divers lots dans la mesure du possible (cf. schéma « principe d'aménagement viaire et de regroupement des aires de stationnement »). Elles seront traitées en matériaux non imperméabilisants, afin de favoriser l'absorption des eaux pluviales.
- Les annexes à la construction principale ne seront pas implantées à l'avant de la façade sur rue des constructions principales ; elles pourront l'être à l'arrière du bâtiment principal ou à côté, sans dépasser la façade sur rue du bâtiment principal.

L'esquisse d'aménagement jointe au document a pour but de définir les orientations d'aménagement de ce secteur :

- deux accès viaires sans d'accès sur la RD22,
- espace de plantation à côté du trottoir,
- éléments végétaux à planter en limites Ouest et Nord.

