

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
SAINT-JEAN-ROHRBACH

1. Rapport de présentation
- 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU



Dossier vu pour être annexé à la
délibération du Conseil municipal
en date du 23 | 11 | 2018.



Le Maire

Gyille PETIQUE

Avant-propos

Établi à la suite du Diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune, ce document constitue le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU de Saint-Jean-Rohrbach, conformément à l'article L 151-2 du code de l'Urbanisme, qui stipule que :

"Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1. Un rapport de présentation ;*
- 2. **Un projet d'aménagement et de développement durables ;***
- 3. Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4. Un règlement ;*
- 5. Des annexes."*

Ce PADD comprend :

- trois orientations pour lesquelles sont énoncés les objectifs généraux de la commune ;
- pour chacune de ces trois orientations, une série d'objectifs déclinant plus précisément chacune d'elles.

Le PADD peut être décrit comme le "document-cadre" du PLU, avec lequel le règlement écrit, graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation -OAP- devront être compatibles.

Les choix énoncés dans le PADD pour chaque site potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension sont susceptibles d'être précisés sous une forme graphique, par l'intermédiaire d'OAP spécifiques au sens de l'article L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Table des matières

Orientation 1 : Améliorer l’attractivité et le fonctionnement urbain de Saint-Jean-Rohrbach par un développement maîtrisé.	8
Objectif 1-1 : Répondre aux besoins en logements par une production suffisante, adaptée et planifiée	8
Objectif 1-2 : Promouvoir des aménagements mixtes (habitat et fonction) dans les secteurs ouverts à l’urbanisation.	8
Objectif 1-4 : Permettre un réseau viaire plus sécurisé et qualitatif	9
Objectif 1-5 : Conforter le tissu économique de la commune	10
Objectif 1-6 : Développer les communications numériques.	10
Orientation 2 : Maintenir et protéger des espaces naturels, la continuité écologique et la qualité paysagère du village	11
Objectif 2-1 : Assurer la préservation des secteurs écologiques importants de la commune	11
Objectif 2-2 : Renforcer les continuités écologiques sur le ban communal	11
Objectif 2-3 : Préserver et protéger les zones agricoles afin de maintenir des paysages ouverts	12
Objectif 2-4 : Valoriser le potentiel paysager et naturel de la commune	12
Orientation 3 : Modérer la consommation de l’espace et lutter contre l’étalement urbain	13
Objectif 3-1 : Permettre la densification dans le tissu existant	14
Objectif 3-2 : Limiter l'étalement urbain	15

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ARTICLE L.151-5 PRÉCISE QUE :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

Orientation 1 : Améliorer l'attractivité et le fonctionnement urbain de Saint-Jean-Rohrbach par un développement maîtrisé.

Objectif 1-1 : Répondre aux besoins en logements par une production suffisante, adaptée et planifiée

Diversifier et adapter, l'offre de logement pour favoriser une commune accessible à tous en produisant notamment des logements intermédiaires.

Limiter l'étalement urbain en proposant une densification du tissu existant

Proposer des extensions villageoises qui optimisent le foncier consommé par des densités plus élevées par rapport à celles pratiquées à ce jour.

Objectif 1-2 : Promouvoir des aménagements mixtes (habitat et fonction) dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Secteur "Tentzacker" :

- *Aménager une extension s'inspirant d'une architecture "dense" de type "villageoise" du centre (route Nationale et Grand'Rue par exemple).*
- *Mettre en valeur l'entrée de village et assurer une transition efficace entre l'extension, les constructions existantes (notamment la Cité de Jardins, et l'entreprise de construction) et les espaces ouverts cultivés.*
- *Prendre en compte, dans la mesure du possible, le milieu naturel (plantations, topographies, tissu bâti limitrophe, etc.) dans la composition des espaces à créer*
- *Aménager le secteur en proposant des logements, des espaces publics de proximité et d'autres au bénéfice de tous les habitants,*
- *Permettre à l'artisanat de se développer à cet endroit et ainsi de permettre la mixité fonctionnelle*

Objectif 1-3 : Faire vivre le patrimoine bâti de Saint-Jean-Rohrbach

Protéger le patrimoine bâti remarquable du vieux village par des possibilités d'évolution qui respectent l'identité patrimoniale de Saint-Jean-Rohrbach

Préserver l'alignement du bâti remarquable sur la rue qui fait la qualité des rues les plus anciennes du village

Éviter l'estompement de la lisibilité des usages provoqué par la privatisation de ces espaces

Permettre l'évolution des constructions existantes vers du logement ou de l'activité dans le respect du voisinage

Permettre au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier progressivement

Encadrer strictement l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant

Objectif 1-4 : Permettre un réseau viaire plus sécurisé et qualitatif

Intégrer la RD 674 au village comme une véritable rue et repenser la traversée du village comme un élément structurant et partagé, connectant l'ensemble de la commune

Profiter de la largeur de l'emprise de voirie, et notamment sur la RD 674, pour créer un espace public de qualité qui joint les deux extrémités en sécurité et organise le stationnement

Doubler la RD 674 et la rue Saint-Jean par des pistes cyclables et permettre son appropriation piétonnière

Améliorer les connexions douces au sein du village, et permettre de traverser le village à pied ou à vélo sans être sur l'une des routes principales en créant des liaisons entre les quartiers

Objectif 1-5 : Conforter le tissu économique de la commune

Maintenir le projet de développement actuel du site d'activité existant à l'entrée Nord de la commune à proximité de la RD 674, tout en respectant son environnement.

Aménager une extension de type " mixte " mêlant activités artisanales et habitat, les espaces publics de proximité dans le secteur "Château d'eau".

Améliorer l'attractivité de la commune en valorisant ces entrées Nord et Sud, sur la RD 674

Améliorer et développer les communications numériques en permettant un accès aux services en ligne à l'ensemble de la population et des entreprises.

Objectif 1-6 : Développer les communications numériques.

Développer l'accès aux technologies numériques.

Mettre en place localement les dispositions du "projet de déploiement numérique haut débit" sur le territoire communautaire.

Aujourd'hui, la desserte en réseaux de communication numérique de haut, voire très haut débit, est un critère de choix pour l'implantation des activités, des services, mais également en matière d'habitat.

La commune de Saint-Jean-Rohrbach souhaite offrir, à terme, une qualité de desserte en réseaux de communication numérique en haut débit qui soit susceptible de garantir l'attractivité du territoire tant du point de vue économique que démographique. Il convient donc de :

- *favoriser un accès aux services en ligne pour l'ensemble de la population,*
- *permettre aux différentes catégories d'utilisateurs d'accéder à des services de communication électronique performants, en cohérence avec les infrastructures de communication existantes.*

Orientation 2 : Maintenir et protéger des espaces naturels, la continuité écologique et la qualité paysagère du village

Objectif 2-1 : Assurer la préservation des secteurs écologiques importants de la commune

Maintenir et valoriser les ripisylves existantes et les zones humides.

Préserver et renforcer les grandes entités forestières, au Nord et à l'Ouest (Habst et Unterholz), prairiales et hydrologiques du territoire.

Préserver l'identité du village en maintenant, autant que possible, les secteurs de vergers et/ou de jardins dans les extensions urbaines.

Objectif 2-2 : Renforcer les continuités écologiques sur le ban communal

Utiliser les ripisylves péri-villageoises comme un outil assurant la continuité écologique et la qualité paysagère de la commune.

Renforcer leur rôle dans le maillage écologique du territoire pour mettre en oeuvre la trame bleue (continuum aquatique) du SCoTAS, en assurant le bon fonctionnement hydrologique du territoire, et plus particulièrement autour du Mühlgraben.

Favoriser l'infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

Considérer les ripisylves actuelles comme des limites naturelles au développement urbain (limites Sud-Ouest et Est).

Améliorer la biodiversité sur le territoire par la prise en compte du potentiel existant (hors la ville et dans la ville)

Objectif 2-3 : Préserver et protéger les zones agricoles afin de maintenir des paysages ouverts

Protéger les terres agricoles en choisissant raisonnablement les zones à urbaniser en privilégiant les secteurs dont la commune a la maîtrise foncière.

Éviter les constructions agricoles trop "impactantes" à proximité du village afin de préserver les vues et les paysages diversifiés depuis la commune.

Limiter le mitage du territoire par le bâti agricole, et garantir dans le temps la pérennité des espaces agricoles ainsi que des exploitations agricoles.

Fixer des limites claires à l'urbanisation et éviter toute nouvelle extension du "Domersberg", situé hors village dans un écrin de nature qu'il convient aujourd'hui de préserver.

Objectif 2-4 : Valoriser le potentiel paysager et naturel de la commune

Préserver et créer des "espaces tampons" entre le bâti existant et/ou extension et les espaces agricoles ouverts.

Préserver les haies bocagères et les massifs boisés autour du village afin de préserver la diversité écologique sur la commune.

Éviter la banalisation du paysage afin de conserver un cadre de vie riche et diversifié qui plait aux habitants de la commune et aux promeneurs.

Améliorer les vues d'approche depuis les routes secondaires.

Mettre en scène le paysage proche et lointain dans les aménagements urbains.

Orientation 3 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Saint-Jean-Rohrbach est une commune fortement résidentielle. Son statut dans l'armature urbaine du SCoTAS est celui de "village", son développement urbain devra donc être modéré et maîtrisé. Au regard des investissements réalisés sur la commune et notamment celui de la station d'épuration, les équipements de la commune sont calibrés pour accueillir une population de 1.200 habitants.

La commune se fixe comme objectif d'atteindre une population d'environ **1.100 habitants d'ici 15 à 20 ans**. La croissance annuelle induite est comprise entre 0,4 et 0,5% (par rapport à la population légale Insee au 1^{er} janvier 2018), soit **une croissance globale d'environ 10% sur une période de 15 à 20 ans**.

Tenant compte du phénomène de "dé-cohabitation" et de diminution de la taille des ménages qui en résulte, pour maintenir la population "à niveau", il faut sans cesse créer de nouveaux logements. Compte-tenu de la diminution probable de la taille des ménages, il faudrait environ 65 logements uniquement pour maintenir la population à son niveau de 2014 de 999 habitants.

Pour maintenir la population actuelle et accueillir des habitants supplémentaires, **il faudrait créer au moins 110 nouveaux logements** sur la commune.

Rappelons que la consommation de foncier en extension, sur des terres agricoles ou naturelles, est quasi nulle depuis ces 10 dernières années. En effet, la dernière extension de la commune, l'AFUA dite du "Domerberg" au Nord-Est du ban a consommé environ 5 hectares de foncier dans les années 2000 à 2010. Depuis, on observe une stagnation démographique très fragile depuis 2008 (la population ayant variée entre 960 et 1.010 habitants...). Deux facteurs principaux permettent d'expliquer cette "stagnation" :

- un rythme de la construction en intramuros peu soutenu, qui ne permet pas de pallier au phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages,
- une absence d'offre de création de logements en extension.

C'est sur la base de ces constats que la commune souhaite développer un projet urbain cohérent, à même de permettre un développement cohérent et raisonnée de l'agglomération autour de **deux axes majeurs : la valorisation de son potentiel intramuros et une consommation foncière modérée mais nécessaire**.

Objectif 3-1 : Permettre la densification dans le tissu existant

Si l'on se réfère aux données du nombre de permis de construire de logements accordés en zone urbaine, entre 2001 et 2011, ce sont 48 logements qui ont été réalisés en 11 ans, soit une moyenne annuelle de 4,4 logements. Dans le même temps, les extensions urbaines nouvelles durant cette période ont généré 38 logements sur la même période, soit une moyenne annuelle de 3,5 logements.

Le caractère opérationnel de cette mutation est toujours difficile à estimer, mais sur la base de réalisation de logements en milieu urbain constaté entre 2001 et 2011, et en extrapolant ces résultats, il semble raisonnable de considérer qu'un **potentiel de 65 à 90 logements existe dans le tissu** bâti de Saint-Jean-Rohrbach pour les 15-20 années à venir.

Ces logements peuvent être créés via :

- la réhabilitation et/ ou le changement de destination du bâti en zone urbaine;
- la valorisation de parcelles viabilisées mais non sur-bâties dans les agglomérations de Saint-Jean-Rohrbach et le quartier du Dommersberg;
- la remise sur le marché d'une part des logements vacants;
- en permettant la densification du tissu existant.

Tirer profit du potentiel de densification du bâti ancien, optimiser le foncier et les réseaux existants sans pour autant sur-bâtir les parcelles et minéraliser l'espace urbain.

À Saint-Jean-Rohrbach, il existe de nombreux bâtiments inutilisés, à l'abandon. Les bâtiments identifiés pour leur transformation potentielle correspondent essentiellement à des corps de ferme. Une vingtaine de bâtiments ont ainsi été identifiés. Au regard de la pression foncière exercée sur la commune, on considère que chacun de ces bâtiments pourra recevoir entre 1 et 4 logements.

Au final, on estime que le potentiel de création de logements dans la moitié des bâtiments "mutable" de la commune s'élève à environ **60** logements.

Réinvestir les "dents creuses" dans le village, mais préserver des cœurs d'îlots.

Une cinquantaine de parcelles non sur-bâties ou disposant de suffisamment de terrain pour recevoir une ou plusieurs constructions a été identifiée.

La totalité de ces parcelles représente environ **4,8** hectares de terrain. **En valorisant 35 % de ce foncier** sur les 15-20 prochaines années, à raison de 9 logements/hectare (ce qui est faible, mais correspond à une légère augmentation de la densité moyenne de la commune qui est aujourd'hui de 7,9 logts/ha) on pourrait réaliser environ **15** logements.

Mobiliser le parc de logements vacants.

En 2014, Saint-Jean-Rohrbach comptait 45 logements vacants. L'objectif est de considérer que 1/4 de ces logements puissent être mobilisables sur les 15-20 ans à venir, soit environ **10** logements.

Favoriser l'évolution du tissu urbain .

L'objectif est de permettre, à travers les règles, l'émergence de formes urbaines et architecturales nouvelles et plus variées. Le tissu existant et notamment pavillonnaire doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également la création de logements nouveaux.

Ainsi, au final entre potentialité, constats sur le terrain et analyse des tendances de construction dans le tissu urbain, on peut raisonnablement tabler sur la valorisation d'environ **70** logements dans l'enveloppe urbaine de Saint-Jean-Rohrbach.

Objectif 3-2 : Limiter l'étalement urbain

Limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune doit réaliser **environ 110** logements. En déduisant un potentiel intra-muros qui semble s'établir à environ 85 logements, il resterait environ **25** logements à réaliser en extension.

Pour atteindre cet objectif, la commune urbanisera **moins de 2 hectares** mobilisables à court et moyen terme.

Au regard de ces chiffres, un seul secteur d'extension peut suffire à couvrir les besoins en extension. La commune de Saint-Jean-Rohrbach dispose de suffisamment de foncier pour pouvoir assurer son développement et en maîtriser l'urbanisation dans le temps.

Favoriser des formes d'urbanisation plus compactes.

Afin de garantir une utilisation efficace du foncier, et tenant compte des besoins de création de logement de la commune, une mixité des typologies de logements doit être à la base de tout aménagement pour répondre à une demande de plus en plus diversifiée et exigeante.

Il est nécessaire de diversifier les types d'habitats, et de proposer une offre résidentielle "mixte" mêlant habitat individuel, intermédiaire groupé et éventuellement de petit collectif. Afin de permettre une meilleure utilisation foncière la part de maison individuelle pure doit être limitée.

Instaurer une densité minimale dans les opérations en zones d'extension.

Une **densité moyenne minimale** sur les secteurs d'extension de **14 logements à l'hectare** permettrait une optimisation du foncier consommé.

Cette **densité de logements** correspond à une **densité de constructions** nettement plus élevée que celle du tissu urbain actuel. Augmenter aussi fortement la densité actuelle du tissu est un effort important pour la commune. Elle marque fortement sa volonté d'optimiser l'utilisation du foncier sur son ban communal.

PADD SAINT JEAN-ROHRBACH

Cadre de vie, espaces naturels et agricoles

-  Préserver les zones humides et les paysages remarquables
-  Zone inondable
-  Préserver la richesse écologique du secteur
-  Boisements à préserver
-  Ripisylve à valoriser
-  Ripisylve existante
-  Corridor écologique à préserver

Fonctionnement et développement urbain

-  Tissu urbain existant à densifier
-  Secteurs d'extension de la commune
-  Zones d'équipement
-  Entrée à conforter ou à requalifier
-  Traverse de la commune à requalifier
-  Axes de liaison à réaliser
-  Centralité à conforter
-  Activités à conforter
-  Liaisons douces existantes, à créer
-  Limites à l'urbanisation



Atelier **inSitu**

