

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

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



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



Le Maire

Grille FETIQUE

Table des matières

Préambule	5
Rappel des principaux textes réglementaires	7
SECTEUR "Tentzacker" : la Cité des jardins	9
Présentation Générale	9
Orientation d'aménagement	10
Programmation	12

Préambule

Le présent dossier présente, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Jean-Rohrbach.

De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans l'OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains, etc.) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

"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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17."

... et...

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

'Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. 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 ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36."*

SECTEUR "Tentzacker" : la Cité des jardins

Présentation Générale

Le territoire de Saint-Jean-Rohrbach a un objectif de croissance d'environ 9% pour atteindre un peu moins de 1.100 habitants d'ici 15-20 ans. Le positionnement de la commune en tant que "village" dans l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines -SCoTAS- permet un développement urbain mesuré et répondant "aux besoins locaux et participer à l'effort du territoire en termes de diversification de l'offre urbaine".

A ce titre, pour atteindre son objectif démographique, l'accueil de nouveaux habitants nécessiterait près de 100 logements supplémentaires, dont une partie importante qui devrait être réalisée en intramuros. Rappelons que la densité intramuros moyenne de la communes est d'environ 8 logements par hectare.

Pour assurer son développement sur les 15-20 années à venir, la commune de Saint-Jean-Rohrbach dispose de **1,8 hectares**, urbanisables en extension et classés en zones "1AU" au lieu-dit "Tentzacker".

Le site est situé en entrée Nord-Est, en direction de Puttrelange-aux-Lacs. Il est accessible via la rue existante de la Cité des Jardin.

La commune dispose de la maîtrise foncière sur l'ensemble de la zone, ce qui lui permettra de "phaser" l'aménagement du secteur en fonction de ses besoins.

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Saint-Jean-Rohrbach souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités nettement supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant l'accent notamment sur le logement intermédiaire.



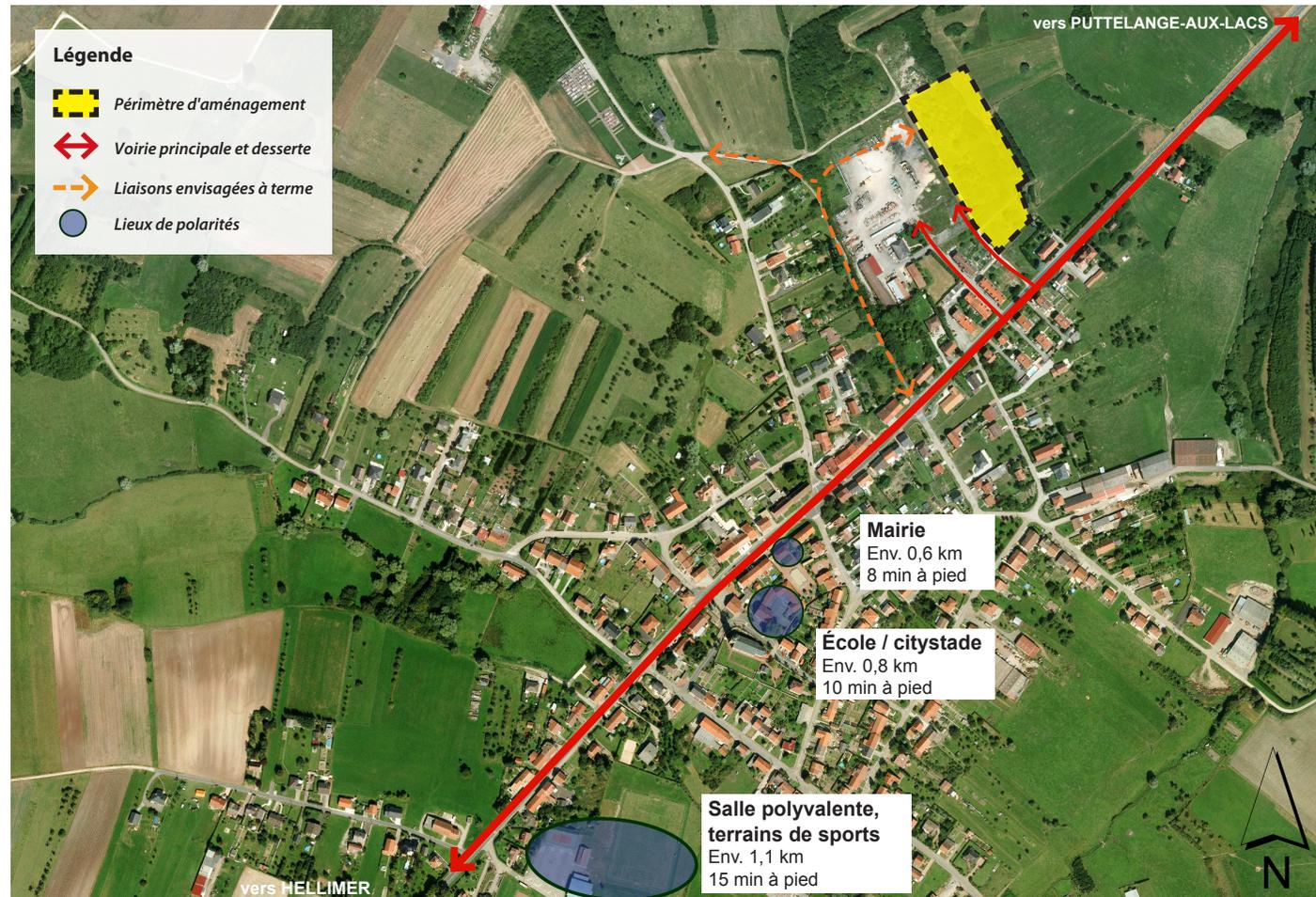
1

Source : DOO du SCoTAS, p7.

Orientation d'aménagement

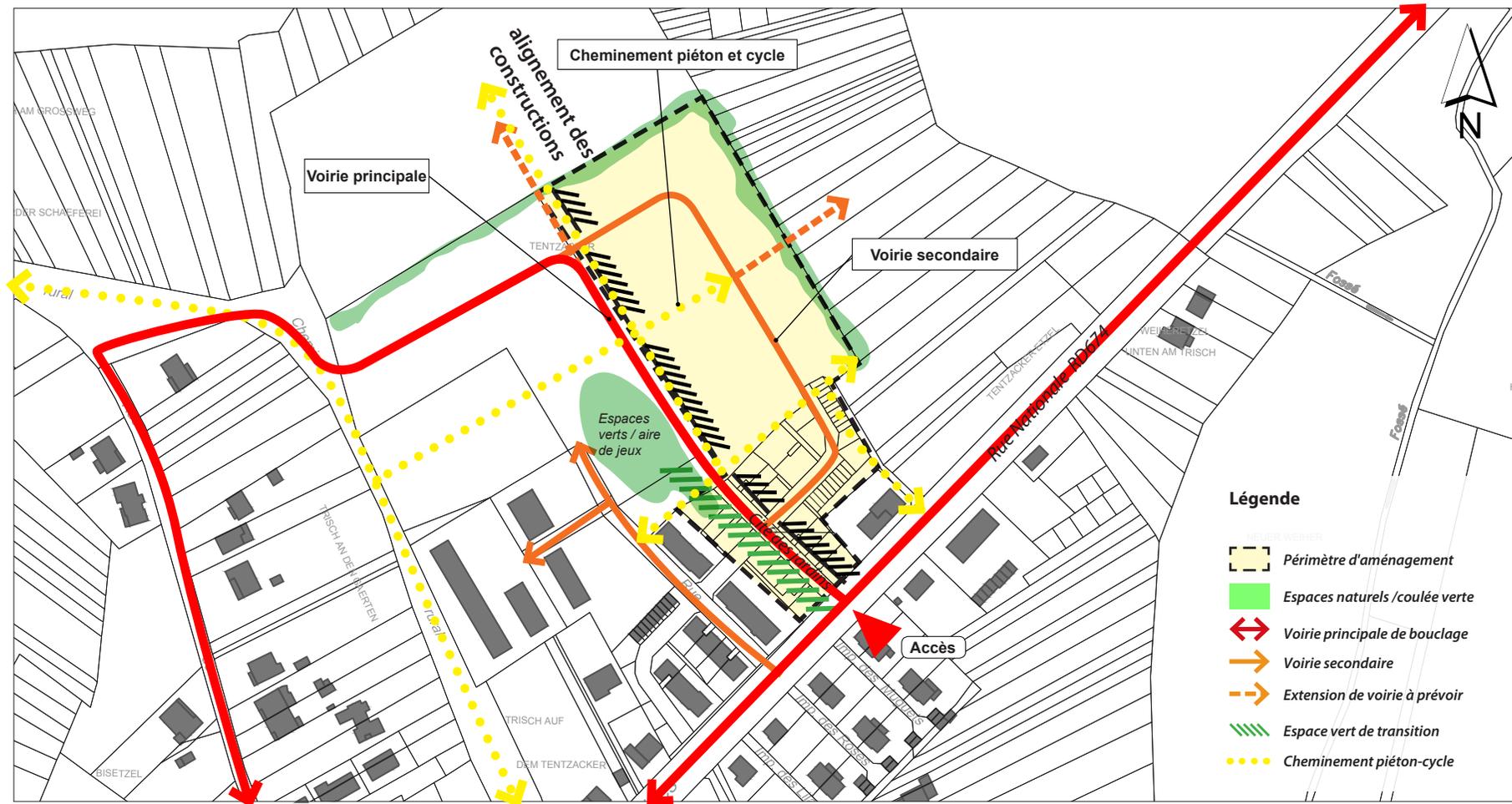
Un site en entrée de village, directement connecté sur la Route Nationale (RD674) et donnant accès au sentiers de promenades de la commune.

Maîtrise foncière : communale dans son intégralité.



Un site en entrée Nord du village, sur du terrain communal

Principes d'aménagement



Programmation

L'aménagement du site devra prendre en compte les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins en privilégiant une implantation sur limite et en réduisant les «délaiés».
- Hiérarchiser les voiries et favoriser le détachement du stationnement de la parcelle afin de favoriser les mobilités douces.
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser l'implantation des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques en permettant une conception bioclimatique.
- Réaliser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération et si possible à la parcelle par le biais de noues de stockage et d'infiltration et d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra également répondre aux critères spécifiques suivants :

- Créer un quartier innovant en continuité du bâti existant, en front de parcelles proposant du logement mais aussi des activités respectueuses du cadre résidentiel.
- Assurer un bouclage principal entre la rue Nationale et la rue de l'Étang et l'ensemble des voiries nouvelles sur le site.
- Créer un front bâti en limite le long de la voie d'accès raccordée sur la route nationale.
- Conserver une logique d'implantation, par l'alignement du bâti sur rue, pour offrir des perspectives et ouvertures visuelles sur la campagne.
- Une frange paysagère en limite avec le milieu agricole au Nord et à l'Est sera à traiter de manière à conserver une transition douce entre la campagne et la zone d'habitat nouvelle.
- Dans un souci de diversification du tissu urbain, les activités compatibles avec l'habitat sont fortement souhaitées sur la zone.
- Une offre de logements qui devra être diversifiée suivant une répartition entre habitat dit "intermédiaire", collectif et habitat individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser **60%** du nombre de logements construit dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de **14** logements par hectare est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises dévolues aux équipements collectifs sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

Schéma de principe des voiries

La hiérarchisation des voiries est un élément structurant du projet afin de limiter son emprise et de réduire l'impact ressenti de la place de l'automobile.

Les voiries du secteur n'ont pas vocation à collecter la circulation automobile existante dans les rue adjacentes mais servent uniquement de desserte locale des habitations présentes sur le site.

Voirie principale.

Une voirie principale à double sens de circulation se rattache à la rue de la Cité des Jardins pour desservir le site. Un bouclage permettra de desservir le coeur du site.

Le profil général préconisé pour cette voie est :

- une chaussée à double sens de circulation d'une largeur comprise entre 5 et 6 mètres ;
- au moins un trottoir ;
- une noue éventuelle.

Ces voiries principales sont raccordées par des voiries secondaires (ou primaire) et des liaisons douces.

Voiries secondaires.

Par leurs gabarits, et une organisation en bouclage ou en impasse, ces voies favorisent les mobilités douces du quotidien (marche à pied, vélo).

Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de cour urbaine.

Elles se composent d'une voirie étroite de 4 m minimum de large et d'un espace intermédiaire de transition entre l'entrée des logements et l'espace public de la rue.

Le long de ces rues, il est possible d'implanter les stationnements en vis-à-vis des logements, de l'autre côté de la chaussée. Si ces stationnements doivent être couverts, ils devront obligatoirement l'être par des constructions légères aux parois ajourées, de type "car-ports", et en aucun cas prendre la forme de box fermés en béton ou maçonnerie.

Cheminements et liaisons douces.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées pour créer des parcours intégrés au reste du village.

- Un cheminement principal sera réalisé pour traverser le site de façon transversale depuis la rue cité des Jardins au Sud et desservira l'ensemble des îlots d'habitation. Il se raccordera idéalement sur les chemins d'exploitation existant. Cela permettra aux usagers d'entrer dans le site et de poursuivre un cheminement communal.

Ce cheminement aura une largeur minimale de 1,50 m dégagée de tous obstacles et sera éventuellement intégré dans une bande plantée.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils jouent un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées voire d'un bassin d'infiltration, mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents.

Une unité doit faire l'objet d'un traitement paysager spécifique dans le cadre de ce projet :

- les bords de parcelles au Sud pour conserver une unité paysagère face à la Cité des Jardins située au sud,
- un espace vert commun à la Cité des Jardins existante et au nouveau quartier sera à aménager afin de proposer un espace récréatif dans ce secteur de la commune.
- une frange sera à traiter au Nord du site pour marquer la transition entre l'urbain et la campagne existante environnante.

Organisation du bâti et du stationnement

Les maisons individuelles côtoient des logements intermédiaires, voire des logements collectifs.

La construction sur limite parcellaire est favorisée pour permettre une optimisation de la valeur d'usage des parcelles tout en réduisant les espaces délaissés.

Des emplacements de stationnement en quantité suffisante (cf normes minimales de stationnement fixées par le règlement du PLU) sont à prévoir afin d'éviter l'encombrement du domaine public.

Les constructions s'inspireront idéalement de la "ferme-bloc" de type vosgienne encore présente Route Nationale ou Grand'Rue, principalement constitué d'un bâti aux dimensions conséquentes composées d'un tenant et proche de la rue.

Ces stationnements seront, en règle générale :

- aménagés sur parcelle pour les logements individuels,
- regroupés sur des aires de stationnement aménagées de l'autre côté de la voie, en vis à vis des bâtiments, pour les logements intermédiaires et collectifs.