

PLAN LOCAL D'URBANISME



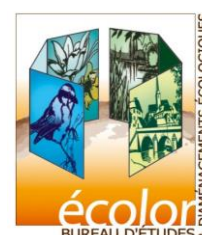
COMMUNE DE SARRALTROFF



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation de l'Elaboration par DCM du 28 Mai 2018

Monsieur le Maire
Francis MATHIS



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Définies aux articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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,
- 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,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- 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.

Les OAP permettent de figer notamment les principes en termes de circulation, de stationnement, d'intégration urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement de l'habitat IAU qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

I. LE CONTEXTE

L'objectif est, dans les 10 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population pour atteindre environ 800 habitants.

En 2015, la population de SARRALTROFF est de 729 habitants, soit environ 70 habitants supplémentaires dans les dix prochaines années.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique (61 logements). En effet, la tendance actuelle au **desserrement de la taille des ménages** (2,4 habitants par logements en 2015 et projection 2,2 habitant par logement dans les 10 prochaines années) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population (**soit environ 28 logements**).

Pour 70 nouveaux habitants on peut estimer à **un objectif de production de logements de 34**.

Si on prend en compte les logements nécessaires au desserrement de la taille des ménages et les logements nécessaires pour avoir une croissance de 70 habitants supplémentaires, 61 logements supplémentaires seront nécessaires pour atteindre l'objectif de population de la commune (34 logements en apport de population et les logements sans apport de population liés au desserrement de la taille des ménages).

Si l'on fait correspondre cet objectif aux **potentialités foncières** de la commune, on notera que SARRALTROFF dispose d'un potentiel en renouvellement urbain de **49 logements**.

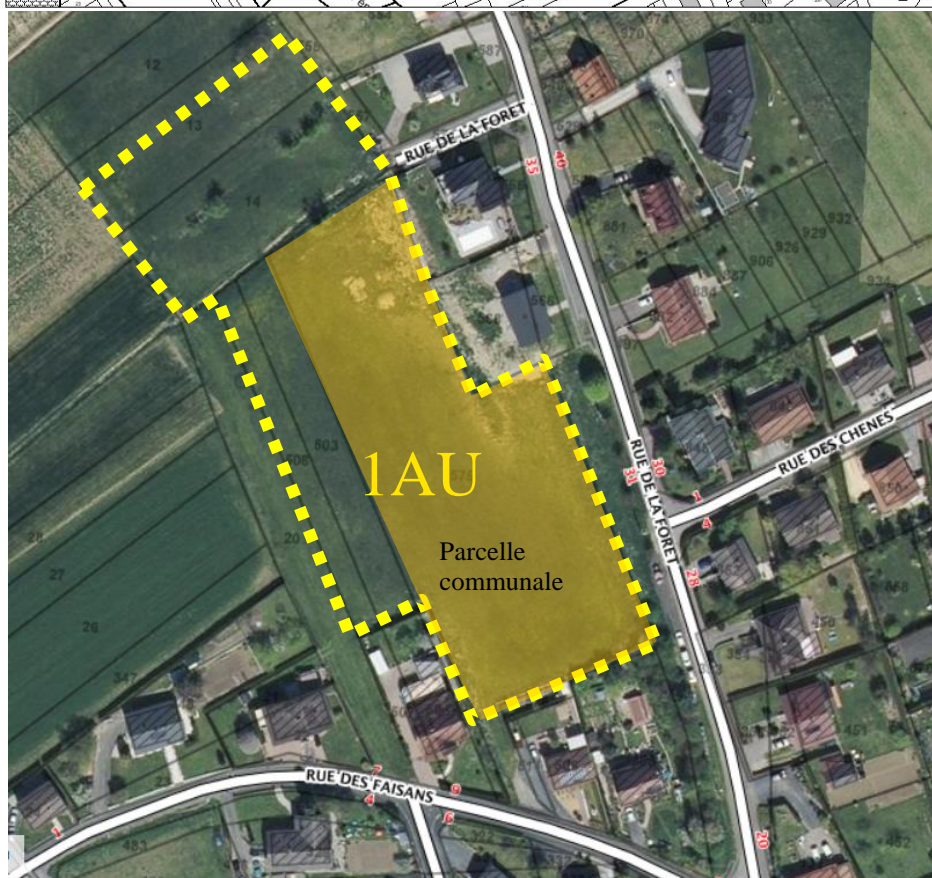
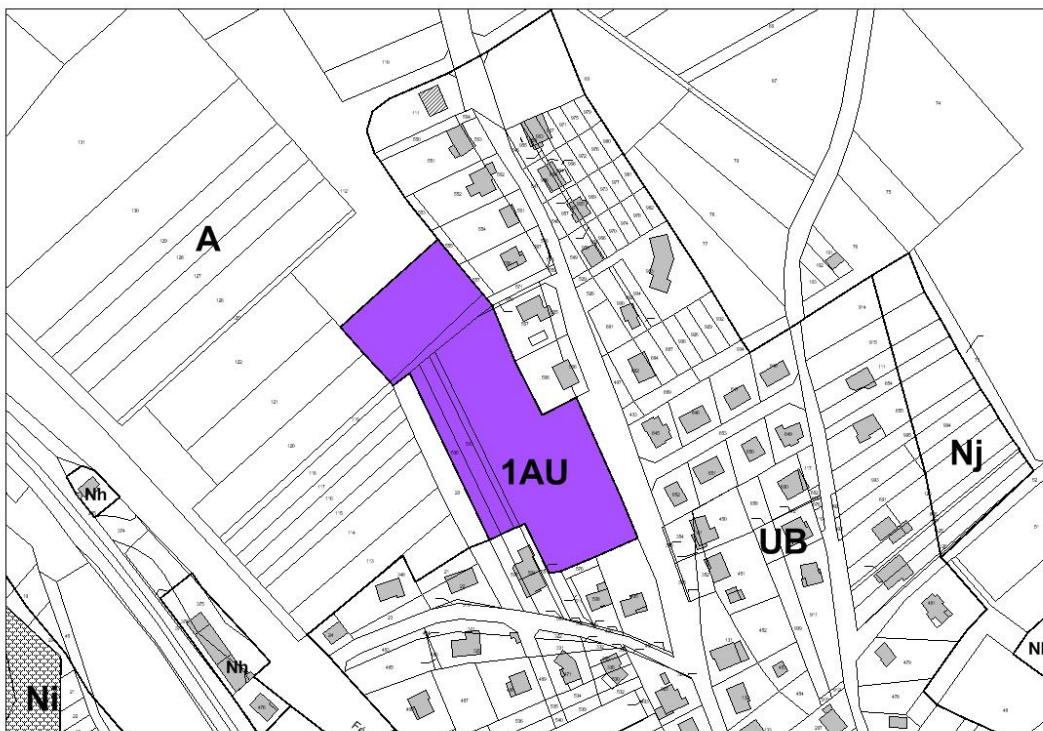
Par conséquent, afin de répondre à l'objectif que s'est fixée la commune en terme d'accueil de population, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un secteur IAU en dehors de l'enveloppe urbaine existante

La commune a donc définir **un seul secteur d'urbanisation future : un secteur I AU, au Nord du village**.

II. LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée essentiellement à de l'habitat.

Elle couvre une superficie de **1,17 ha** et est localisée au Nord de la commune, entre la rue de la forêt et la rue des faisans.



Elle va permettre d'aménager une zone d'extension à vocation d'habitat. Dans cet aménagement, un bouclage viaire interne à la zone sera réalisé entre la rue de la forêt (où l'amorce viaire existe déjà) et la rue des Faisans.

La parcelle n°575 est propriété communale. L'accès à la zone depuis la rue des Faisans appartient à la commune.

La zone sera en assainissement collectif relié à la station d'épuration basée à Sarrebourg.

Le réseau d'assainissement est présent rue des Faisans

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent rue de la Forêt et rue des Faisans.

L'ensemble des réseaux (assainissement et eau potable) arrive au droit de cette zone IAU.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

La densité minimale de cette zone sera de 12 logements par hectare (hors voirie interne, aire de stationnement et bassin de rétention comprise).

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 du règlement sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone IAU est actuellement occupée par des prairies.

Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à des logements individuels et à des logements intermédiaires ou collectifs.

Règles de densité

Au sein de cette zone IAU, une densité minimale de 12 logements à l'hectare sera privilégiée.

Par conséquent, la zone ayant une superficie totale de 1,17 ha et 1 ha (sans les voiries, aires de stationnement, bassin de rétention), 12 logements minimum seront réalisés.

Le potentiel de population que pourra accueillir ce secteur est de 27 personnes.

Accès au site

L'accès à la zone se fera à partir de la rue des Faisans et de la rue de la Forêt par un bouclage

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale d'emprise** de 7 m de large minimum.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres à la faitière pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

L'orientation principale des faitages se fera parallèlement à la voie de desserte.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

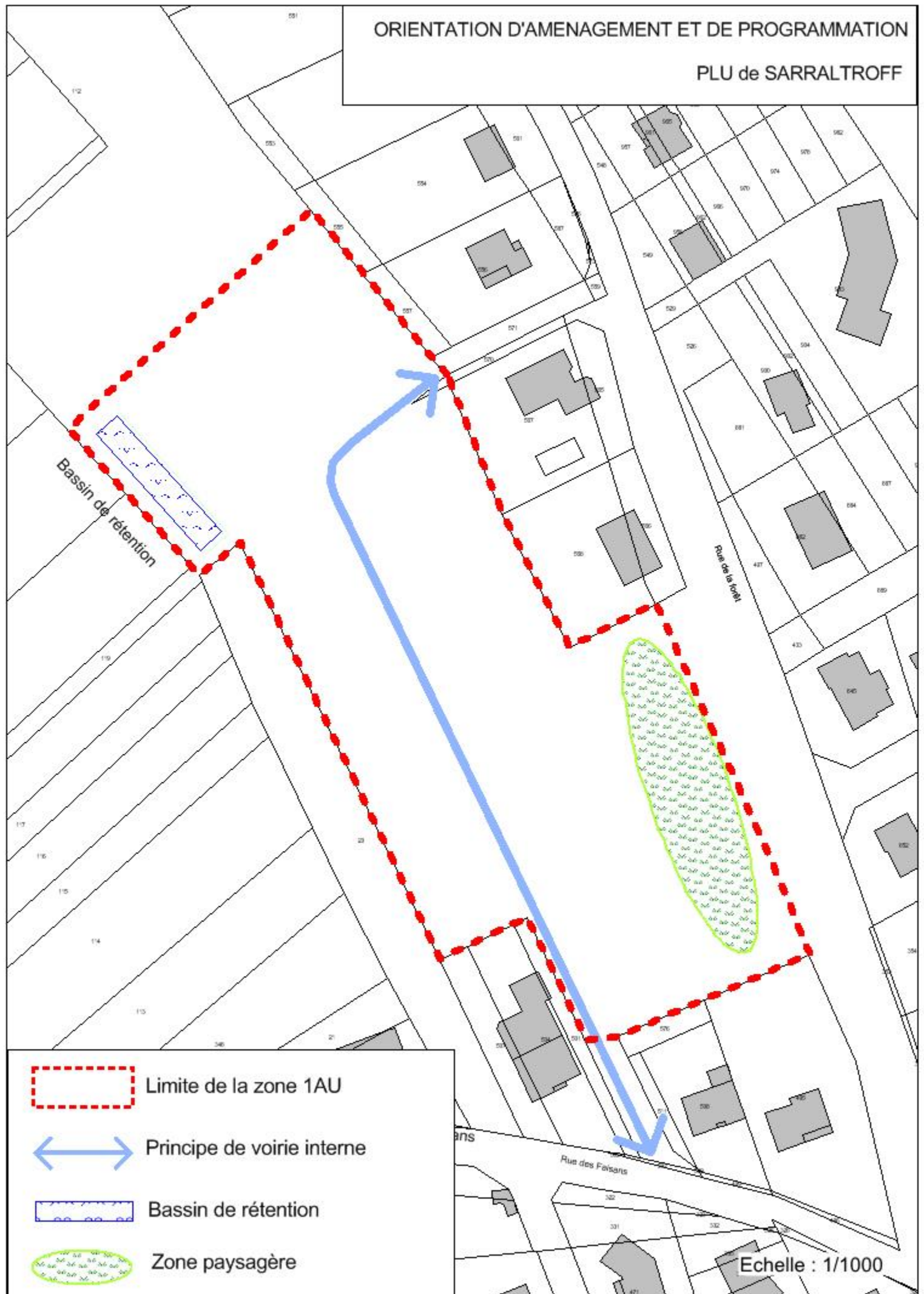
Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU de SARRALTROFF



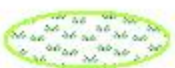
Limite de la zone 1AU



Principe de voirie interne



Bassin de rétention



Zone paysagère

Echelle : 1/1000