PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SILTZHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMEN ET DE PROGRAMMATION

Décembre 2020

écolor
BUREAU D'ÉTUDES & D'AMÉNAGEMENTS ÉCOLOGIQUES

7 place Albert Schweitzer - 57930 Fénétrange
Tél. 03 87 03 00 80 - Fax 03 87 03 00 96
e-mail : ecolor.be@wanadoo.fr

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

Des zones U et AU peuvent faire l'objet d'OAP en lieu et place du règlement écrit : OAP sectorielles d'aménagement sans disposition règlementaire, selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Préambule

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.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'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.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme dit que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

L'objectif communal est, à l'horizon 2035, d'atteindre environ 730 habitants.

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.

En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Une projection de 2,25 habitants par logement a été retenue pour 2035 (soit -0,1 hab/logement).

Les perspectives de développement de la commune, conduiront à la création de 2 à 3 logements annuellement.

Le PLU de Siltzheim affiche un besoin en logement d'environ 43 nouveaux logements.
49% de ces nouveaux logements se feront en densification et 51% en extension.

Siltzheim fait partie du SCOT de l'Arrondissement de Sarreguemines qui impose une densité minimale de construction de 12 logements (voirie comprise) par hectare dans les zones d'extension.

Le PLU de Siltzheim comporte deux zones d'extension dont une principale :

- **une zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court moyen terme (zone 1AU),** près de la salle polyvalente, à l'extrémité de la rue du stade

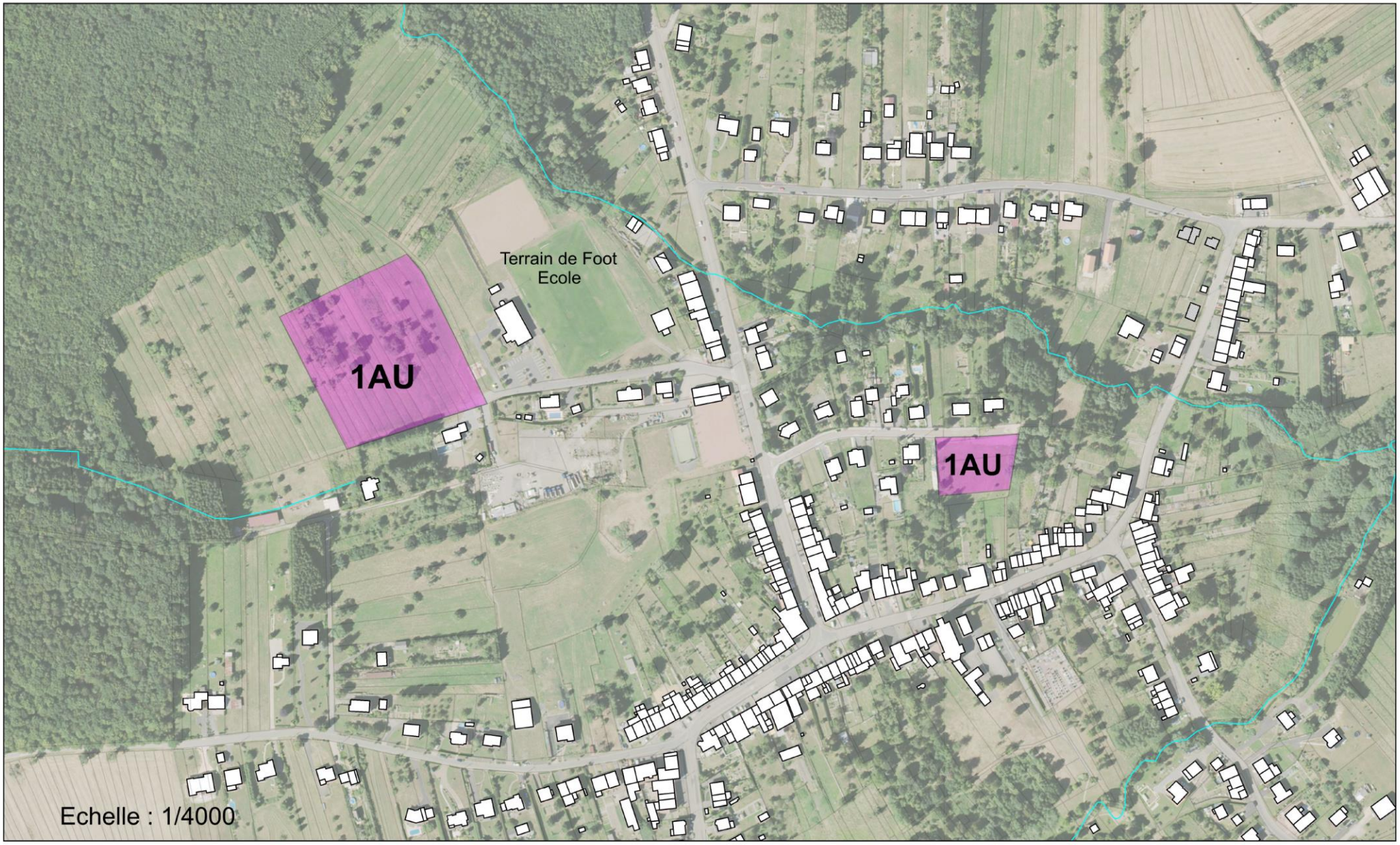
- **une zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme (zone 1AU)**, à l'extrémité de la rue des Jardins.

Les zones d'urbanisation futures ont été réalisées de manière à **limiter l'étalement urbain** en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé.

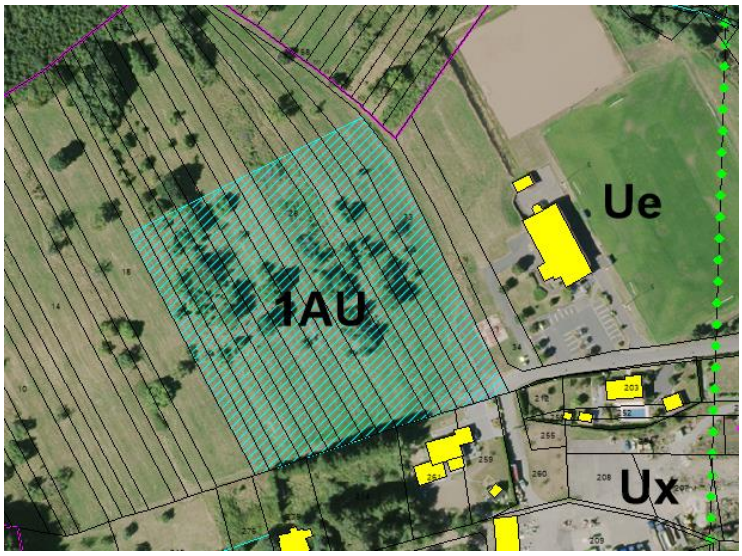
Elles font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SILTZHEIM

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



II. LE SECTEUR 1AU – RUE DU STADE



Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle couvre une superficie **de 1,5 ha** et est localisée à l'extrémité de la rue du stade.

La commune de Siltzheim est propriétaire d'environ 1/3 de la surface (soit 53 ares) en rouge sur la carte ci-dessous.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation.
Elle pourra accueillir environ 19 logements.

La zone sera en assainissement collectif relié à la station d'épuration qui se trouve rue du Moulin.
Le réseau d'assainissement d'eaux pluviales (diamètre 250mm) et un réseau unitaire (diamètre 200mm) est présent au droit de la zone rue du stade.

Le réseau d'alimentation en eau potable est présent, rue du stade, avec une canalisation PVC de diamètre 140 mm.

L'ensemble des réseaux (assainissement et eau potable) arrive au droit de cette zone 1AU.

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 (voirie interne comprise).

La zone 1AU 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

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.

Au sein de cette zone 1AU, une densité minimale de 12 logements à l'hectare sera privilégiée.
Par conséquent, la zone ayant une superficie de 1,5 ha, 19 logements minimum seront réalisés.
Le potentiel de population que pourra accueillir ce secteur est d'environ une quarantaine de personnes.

30% du total de logements de la zone 1AU sera consacré à des logements intermédiaires ou collectifs et 70 % à des logements individuels.

Accès au site

L'accès à la zone 1AU se fera à partir de la rue du stade.
Des circulations douces au sein de la zone et en direction des sentiers existants prévues.

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 maximales des constructions** ne devront pas dépasser 10 mètres à la faitière pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, est fixée à 6 m à l'acrotère.

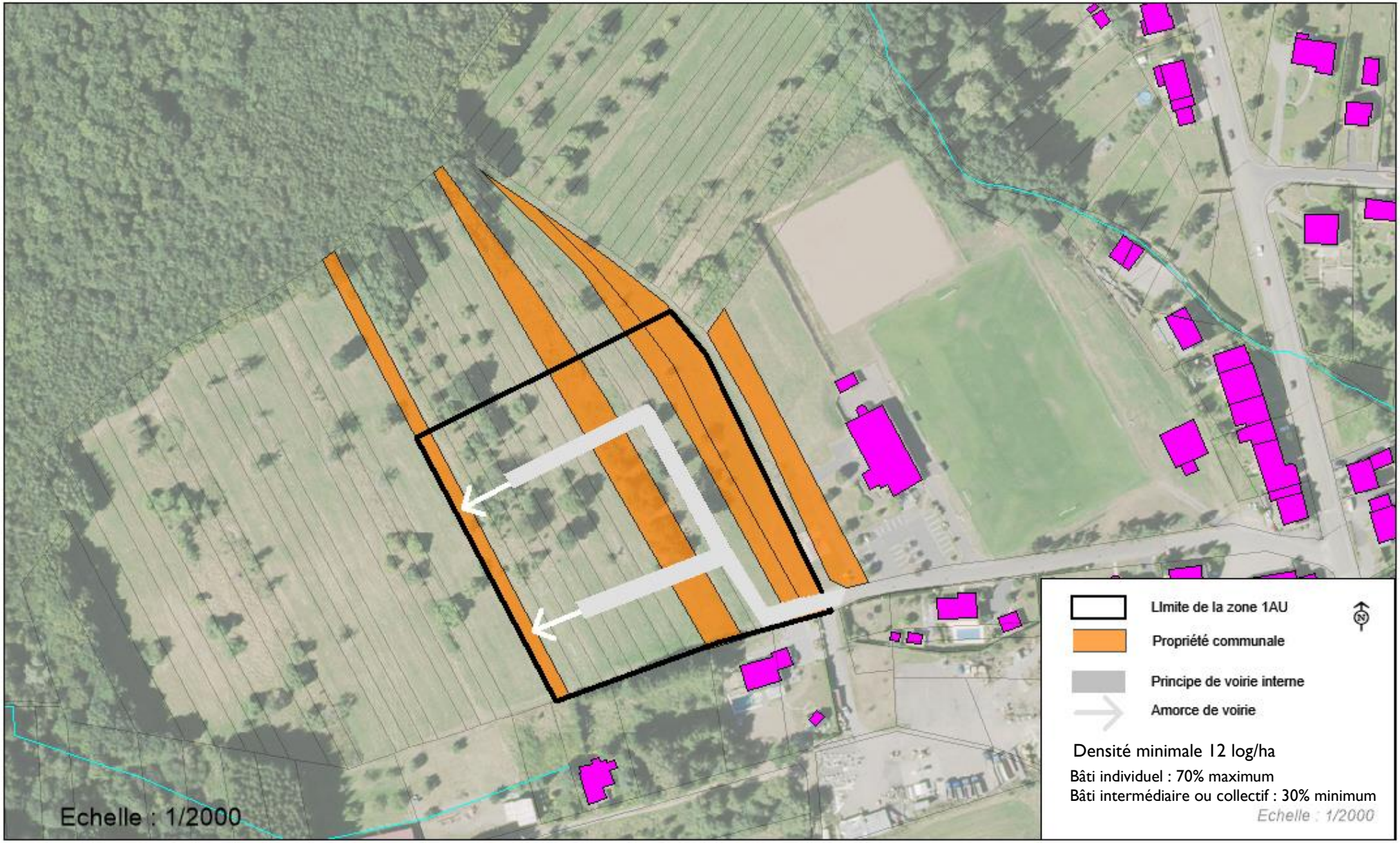
Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

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

Pour les constructions à usage de logement, 2 emplacements extérieurs minimum par logement.

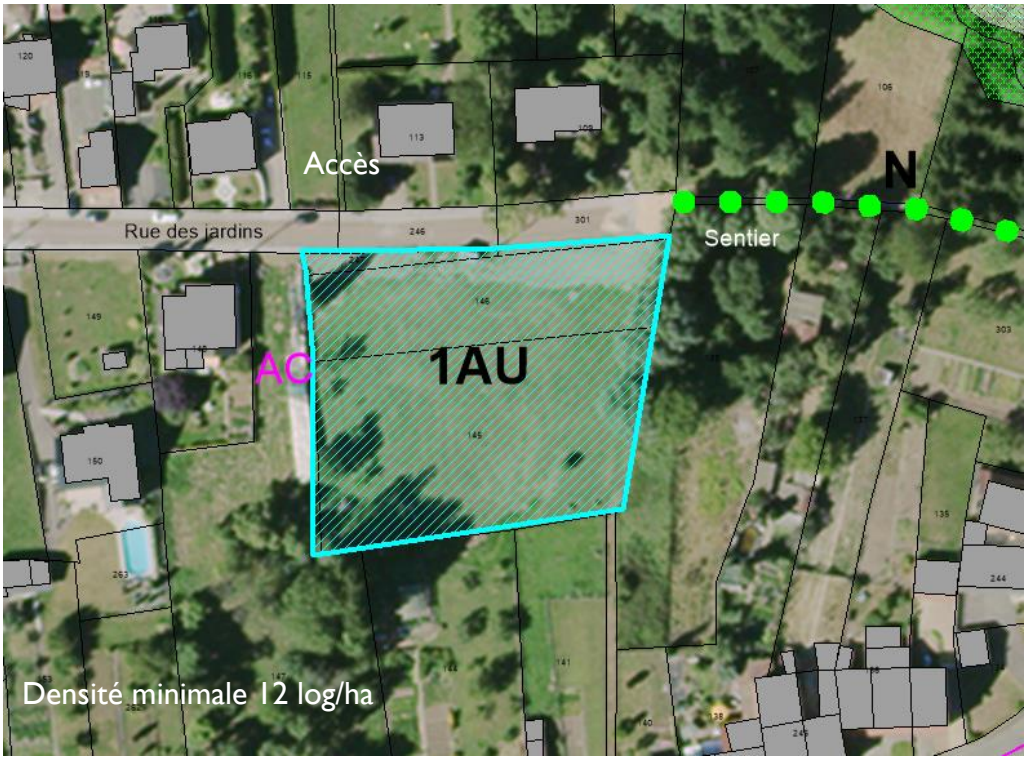
Afin de réduire les surfaces imperméabilisées, les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.
Des règles de gestion des eaux pluviales ont été inscrites dans le règlement de la zone 1AU.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



II. LE SECTEUR 1AU – RUE DES JARDINS

Elle couvre une superficie **de 30 ares** et est localisée à l'extrémité de la rue des Jardins.



Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle pourra accueillir environ 3 logements.

L'accès se fera directement par la rue des jardins. Le sentier à l'Est permet de rejoindre la rue de Wittring.
Ce secteur est desservi par la voirie, le réseau d'assainissement et le réseau d'eau potable.