



Plan Local d'Urbanisme de Sarreguemines



Orientations d'Aménagement et de Programmation



5.0



1^{ère} révision du P.L.U. approuvée
par D.C.M. du : 25 février 2019



Atelier A4 architecture et urbanisme durables

Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte DPLG

8 rue du Chanoine Collin - 57000 Metz

Tél: 03 87 76 02 32 - Fax: 03 87 74 82 31

Web: www.atelier-a4.fr - E-mail: nvc@atelier-a4.fr

L'Atelier des Territoires

BP 30104 - 1 rue Marie-Anne de Bovet - 57004 Metz Cedex 1

Tél: 03 87 63 02 00 - Fax: 03 87 63 15 20

Web: www.atelier-territoires.com - E-mail: atelier.territoire@atelier-territoires.com

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du P.L.U. doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine et certaines zones urbaines, au même titre que le règlement. Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées à la fois pour définir le contour des zones d'urbanisation future, et pour imposer les grandes lignes d'un plan d'aménagement dans ces zones d'extension urbaine. Elles interviennent également dans le cadre de la restructuration d'ensembles urbains stratégiques situés en zone urbaine pour assurer la réalisation d'un projet global et cohérent.

Les mesures écrites suivantes doivent être appliquées en complément des directives graphiques explicitées dans les schémas (voir pages suivantes) :

1. La mixité urbaine et sociale, garantie notamment par la mixité des types d'habitats.

Ainsi, la plupart des O.A.P. imposent la constitution de quartiers où se côtoieront tous types d'habitat, du collectif au pavillon isolé, en passant par les maisons accolées ou d'autres formes d'habitat intermédiaire. Le respect d'une certaine densité bâtie, qui est précisée ci-après en légende des éléments cartographiques, contribuera à limiter l'étalement urbain.

2. La prise en compte de la structure urbaine environnante en adoptant des formes urbaines respectueuses du bâti périphérique ou encore en imposant la création de fronts bâtis structurants, des hauteurs minimales, etc. (dans les secteurs de la Rotherspitz ou de l'ancien supermarché «Match» par exemple).

3. De nouvelles liaisons cohérentes avec les sites et les quartiers voisins.

Plusieurs accès piétons et/ou routiers sont imposés ou suggérés dans chaque O.A.P. Cela permettra de maintenir ou créer des cheminements piétons qui permettront le développement des déplacements doux, notamment vers les équipements et services de la commune, mais aussi vers les espaces naturels et agricoles. Les accès imposés pour les liaisons destinées aux véhicules motorisés et les tracés de voirie approximatifs permettront d'orienter les tracés définitifs de manière à améliorer la lisibilité du réseau viaire et à adapter la voirie aux contraintes des différentes zones.

4. Des exigences en termes de protection de l'environnement :

- Imposer la réalisation de franges urbaines végétalisées qui peuvent être, suivant les cas, des jardins, des haies champêtres, des boisements, des noues plantées, etc. afin de limiter l'impact paysager des opérations et de constituer des corridors écologiques en milieu urbain ou périurbain. **Les essences utilisées seront locales mais variées** (afin d'éviter les plantations monovariétales qui favorisent la propagation des maladies), adaptées au contexte climatique et pédologique du secteur concerné, tout en privilégiant des essences pouvant produire des ressources alimentaires pour l'avifaune et la petite faune.

- **Sur le secteur des anciennes Faièneries, des mesures de réduction d'impacts** sur l'avifaune, les chiroptères, les reptiles et les petits mammifères doivent être prises.

Notamment la **période d'abattage et de défrichage** du secteur sera adaptée de manière à privilégier une phase où l'avifaune n'est plus nicheuse et où les chiroptères et les reptiles ne sont pas encore entrés en léthargie hivernale, et les hérissons pas encore en hibernation, soit une période **comprise entre le 1^{er} et le 30 septembre (pouvant déborder jusqu'au 15 octobre si les températures sont clémentes)**. De plus, les arbres abattus seront laissés deux jours au sol avant leur débitage. **Concernant le démontage des cabanons de jardins existants, il sera réalisé de façon manuelle, également en septembre**, sauf si des chauves-souris en transit sont présentes entre les planches; dans ce cas, les cabanons concernés seront démontés en période hivernale à condition que les opérations de septembre aient vérifié au préalable que les cabanons ne puissent pas accueillir de hérissons durant l'hiver (en veillant à supprimer les stocks de bois et de branches dans et contre les cabanons).

- **Des mesures devront être prises pour éviter l'extension des plantes invasives** après aménagement des zones à urbaniser. Par exemple, les terres contaminées ne devront pas être réutilisées pour les aménagements paysagers et ne pas être mélangées à des terres non contaminées, mais elles pourront être placées sous des remblais > 1 m.

- **Dans les secteurs «Rothwiese», de Beausoleil et des anciennes Faïenceries, des zones humides ont été repérées et devront faire l'objet de mesures de protection et de mise en valeur** : les abords du *Burgerbach* en amont de l'étang Saint-Vit de Neufgrange, le talweg reliant la forêt *Lorenzerwald* au centre de la zone à urbaniser de Beausoleil, ainsi que les boisements humides de l'ancien parc des Faïenceries.

- **En bordure Est de la ZAC du Grosswald, le corridor écologique boisé ne devra pas être altéré.**

5. Des exigences en termes de qualité architecturale et paysagère :

- Considérer le paysage comme partie intégrante des opérations, en prenant le soin de préserver les arbres remarquables, de renforcer ou créer des alignements d'arbres visant à structurer le paysage urbain, de constituer des corridors paysagers supports de cheminements doux au travers des zones à urbaniser, etc.

- Imposer la réalisation de jardins publics, de parkings paysagers, de places publiques ou tout autre espace public de sociabilité.

- Chercher à préserver et redonner vie au patrimoine architectural remarquable, notamment sur le site des anciennes Faïenceries.

6. La prise en compte des risques :

- Les secteurs de l'ancien supermarché «Match» et des anciennes Faïenceries sont concernés partiellement par le risque naturel d'inondation. Le PPRi de la vallée de la Sarre doit être consulté avant l'élaboration de tout projet d'aménagement dans le périmètre de la zone inondable.

- Le secteur des anciennes Faïenceries et la ZAC du Grosswald sont concernés par un risque technologique lié à la présence de canalisations de transport de gaz haute pression. Se référer aux pièces n°4.6 et 4.7 du présent PLU avant l'élaboration de tout projet d'aménagement aux abords d'une de ces canalisations.

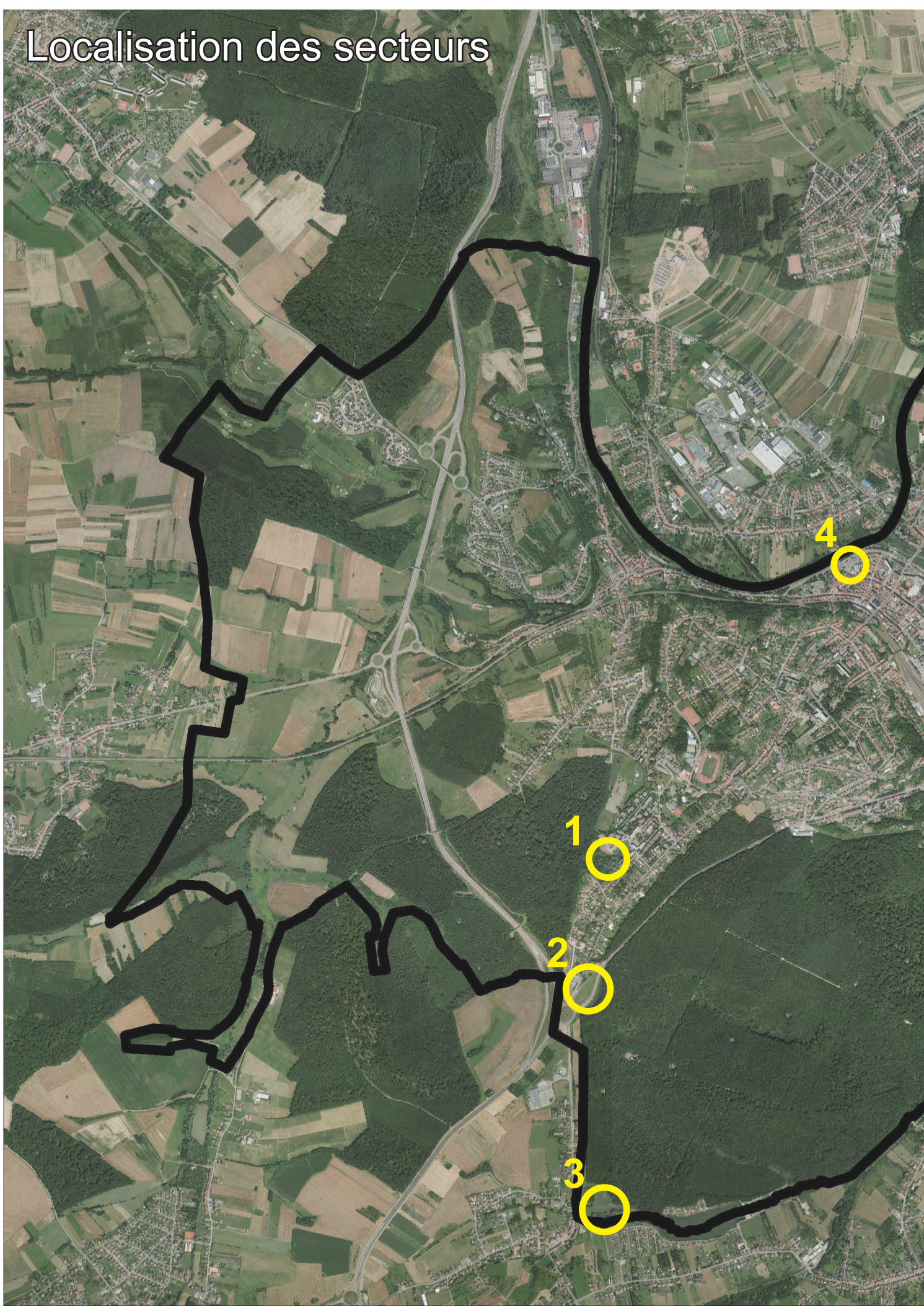
- Les secteurs de la rue de Steinbach et des anciennes Faïenceries sont concernés partiellement par un risque de pollution des sols. La base de données BASOL ainsi que la pièce n°1.2 (Expertise environnementale du site des Faïenceries) doivent être consultées avant l'élaboration de tout projet d'aménagement sur un de ces deux secteurs.

N.B : les densités exprimés dans les différentes O.A.P correspondent à une densité nette sur foncier cessible, c'est-à-dire hors V.R.D et espaces communs.

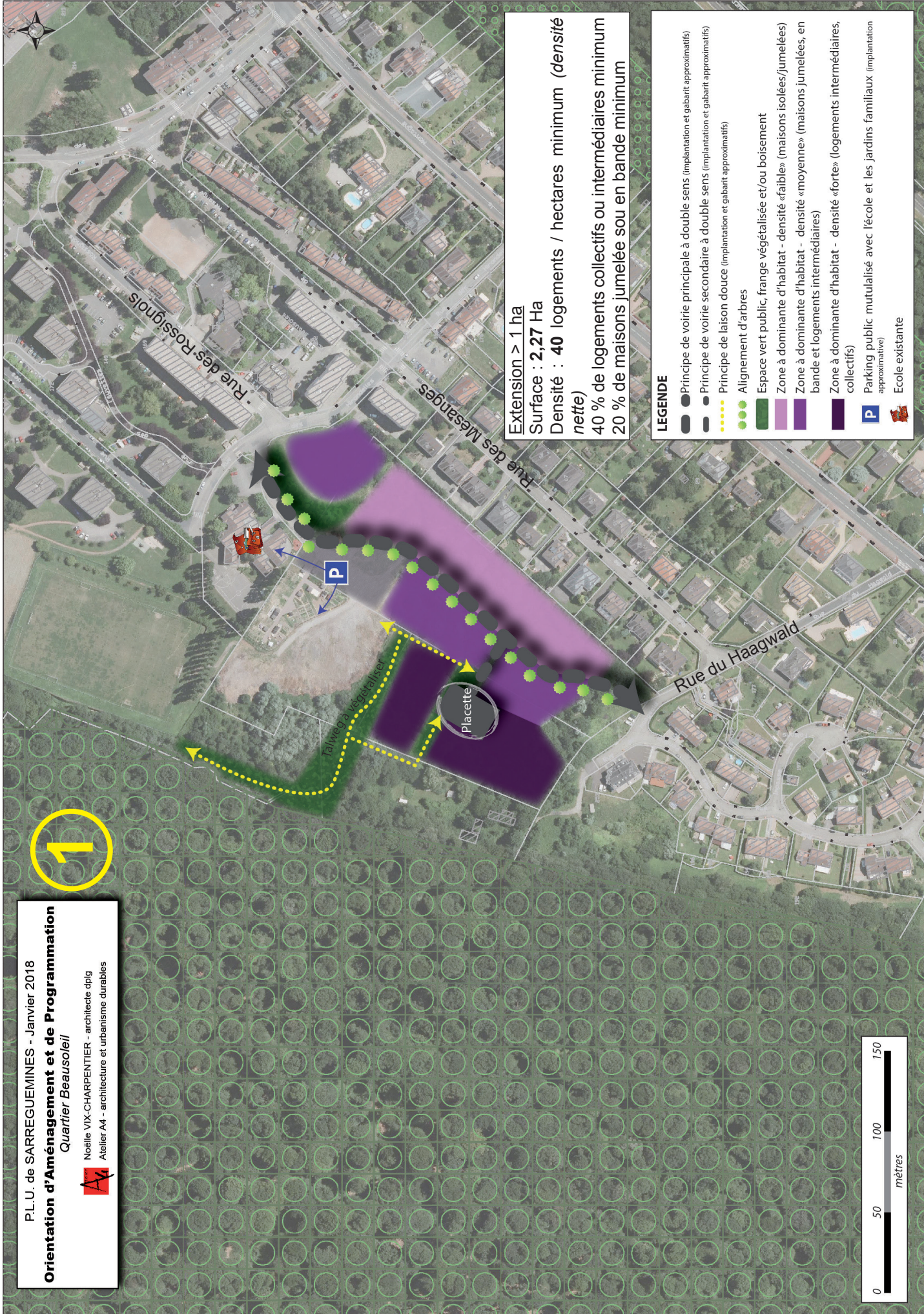
LISTE DES SECTEURS SOUMIS A DES DIRECTIVES D'AMENAGEMENT

1. Quartier Beausoleil	<i>p. 10</i>
2. Lieu-dit Rotherspitz	<i>p. 11</i>
3. Lieu-dit Rothwiese	<i>p. 12</i>
4. Secteur de l'ancien supermarché «Match»	<i>p. 13</i>
5. Site des anciennes Faïenceries	<i>p. 14</i>
6. Rue de la Fraternité	<i>p. 15</i>
7. Liaison rue Sainte-Marie - rue de Ruffec	<i>p. 16</i>
8. Neunkirch	<i>p. 17</i>
9. Lieu-dit Gaensnest - rue de Bitche	<i>p. 18</i>
10. ZAC du Grosswald	<i>p. 19</i>
11. Extension du lotissement du Forst	<i>p. 20</i>
12. Rue de Steinbach	<i>p. 21</i>
13. Impasse Edouard Branly	<i>p. 22</i>

Localisation des secteurs



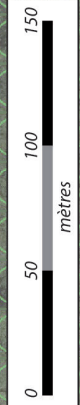




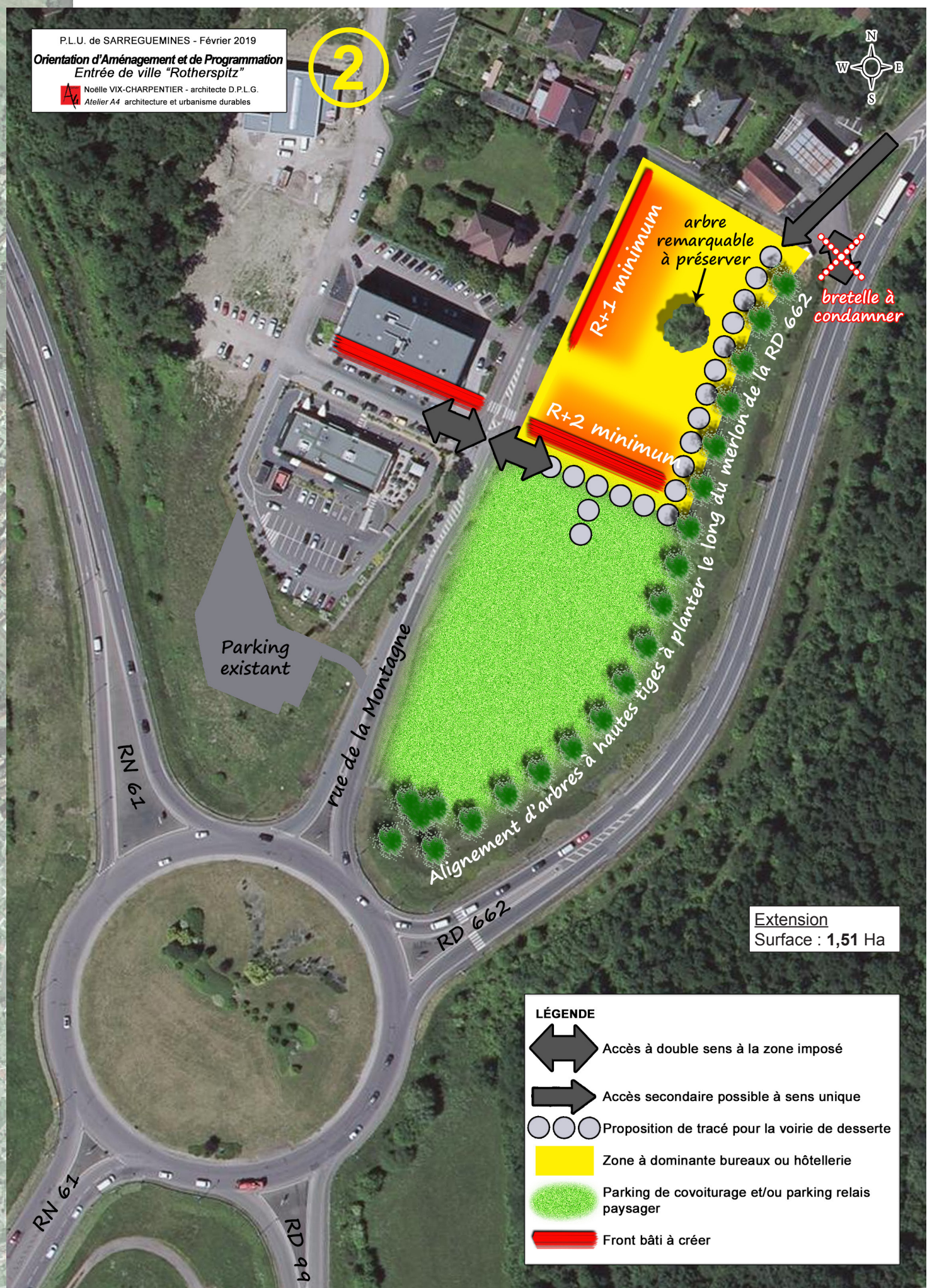
Extension > 1 ha
 Surface : 2,27 Ha
 Densité : 40 logements / hectares minimum (densité nette)
 40 % de logements collectifs ou intermédiaires minimum
 20 % de maisons jumelées sou en bande minimum

LEGENDE

- Principe de voirie principale à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de voirie secondaire à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
- Alignement d'arbres
- Espace vert public, frange végétalisée et/ou boisement
- Zone à dominante d'habitat - densité « faible » (maisons isolées/jumelées)
- Zone à dominante d'habitat - densité « moyenne » (maisons jumelées, en bande et logements intermédiaires)
- Zone à dominante d'habitat - densité « forte » (logements intermédiaires, collectifs)
- Parking public mutualisé avec l'école et les jardins familiaux (implantation approximative)
- Ecole existante









2



Parking existant

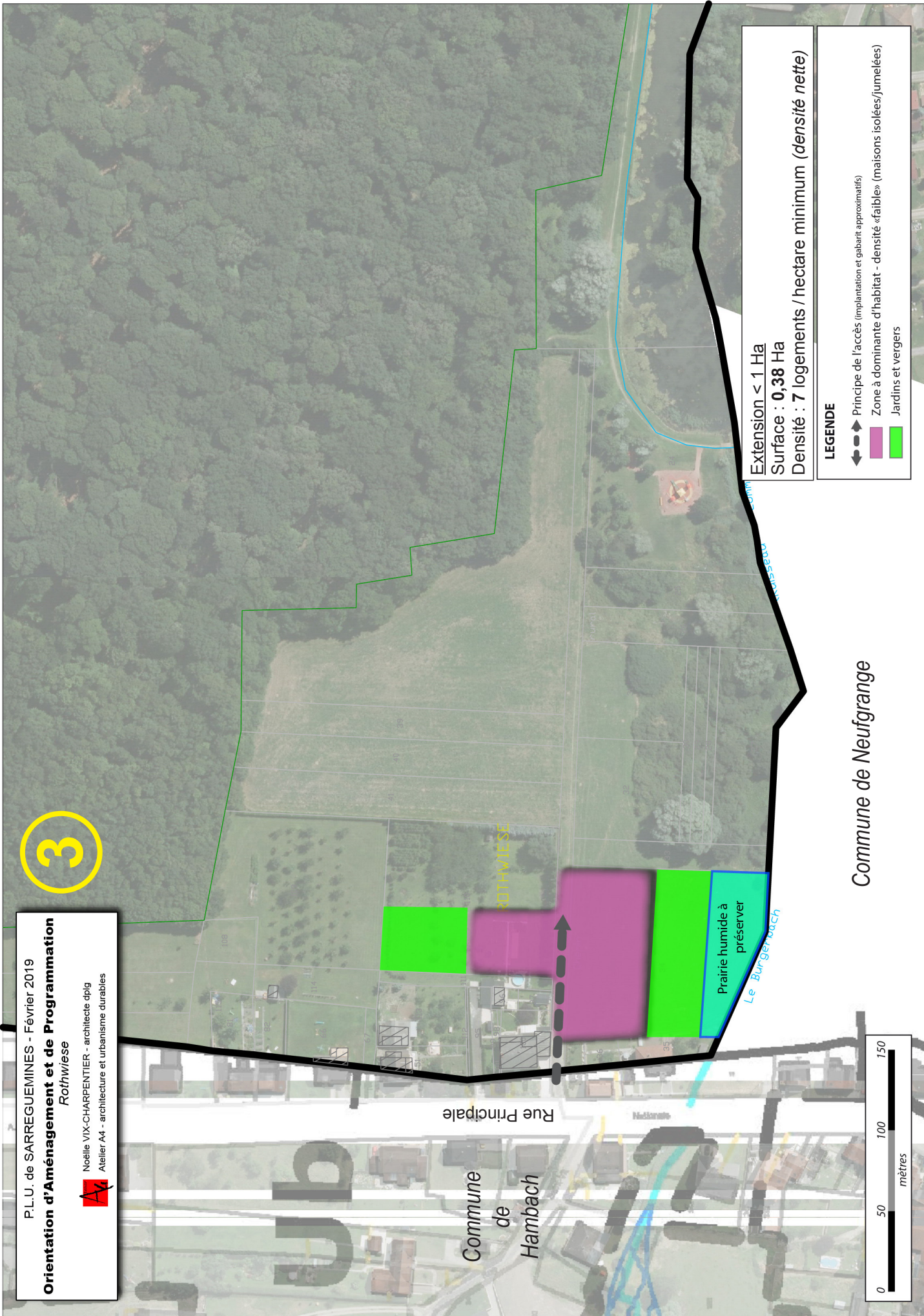
LÉGENDE

-  Accès à double sens à la zone imposé
-  Accès secondaire possible à sens unique
-  Proposition de tracé pour la voirie de desserte
-  Zone à dominante bureaux ou hôtellerie
-  Parking de covoiturage et/ou parking relais paysager
-  Front bâti à créer

Extension
 Surface : 1,51 Ha

P.L.U. de SARREGUEMINES - Février 2019
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Rothwiese
 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dpig
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

3



Extension < 1 Ha
 Surface : **0,38 Ha**
 Densité : **7 logements / hectare minimum (densité nette)**

LEGENDE

- ◄◄◄ Principe de l'accès (implantation et gabarit approximatifs)
- Zone à dominante d'habitat - densité «faible» (maisons isolées/jumelées)
- Jardins et vergers

Commune de Hambach

Commune de Neufgrange



4

Avenue du général de Gaulle

Rue de la Paix

Rue d'or

Chemin de ronde

Rue du Bac

au P.P.R. : Vallée de la Sarre
 Limite de la zone inondable (se référer)



LEGENDE

- ◀ Principe de voirie à sens unique (implantation et gabarit approximatifs)
- ▶ Principe de voirie à sens unique (implantation et gabarit approximatifs)
- ↔ Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
- ▬ Frange végétalisée
- Zone mixite d'activités tertiaires, de logements et d'équipements publics.
- Densité «forte» (logements : 100% collectifs)**
- ▨ Jardin privatif
- Zone à privilégier pour l'implantation de services ou d'équipements
- ▨ Parvis piéton paysager
- ▨ Parking public à aménager
- ▨ Parking silo
- ▨ Zone d'extension du square
- ▨ Implantation du front bâti
- ▨ Aménagement routier sécuritaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation Site des anciennes Faïenceries



Densification

Surface : **11,38 Ha** (dont 1/3 environ dédié aux équipements)

Densité : **60 logements / hectare minimum (densité nette)**

60% de logements collectifs minimum

Extension > 1 Ha

Surface : **4,08 Ha** (dont 1/3 environ dédié aux équipements)

Densité : **60 logements / hectare minimum (densité nette)**

60% de logements collectifs minimum

5
TABANFIELD

Secteurs privilégiés pour l'implantation d'équipements et d'infrastructures accueillant du public (exemples : hébergement hôtelier, musée, salle de spectacles et de réunions, centre de formation...)

Espace boisé central avec cheminement doux

Limite de la zone inondable (à retenir au P.P.R.I. Vallée de la Sarre)

LEGENDE

- Principe de voirie principale à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
- Espace vert et/ou boisement
- Zone à dominante d'habitat
- Zone mixte d'équipements et d'habitat
- Zone à dominante d'activités économiques non commerciales et d'équipements
- Bâtiments dont la réhabilitation, la reconversion ou la démolition est à étudier
- Zone tampon ou frange végétalisée



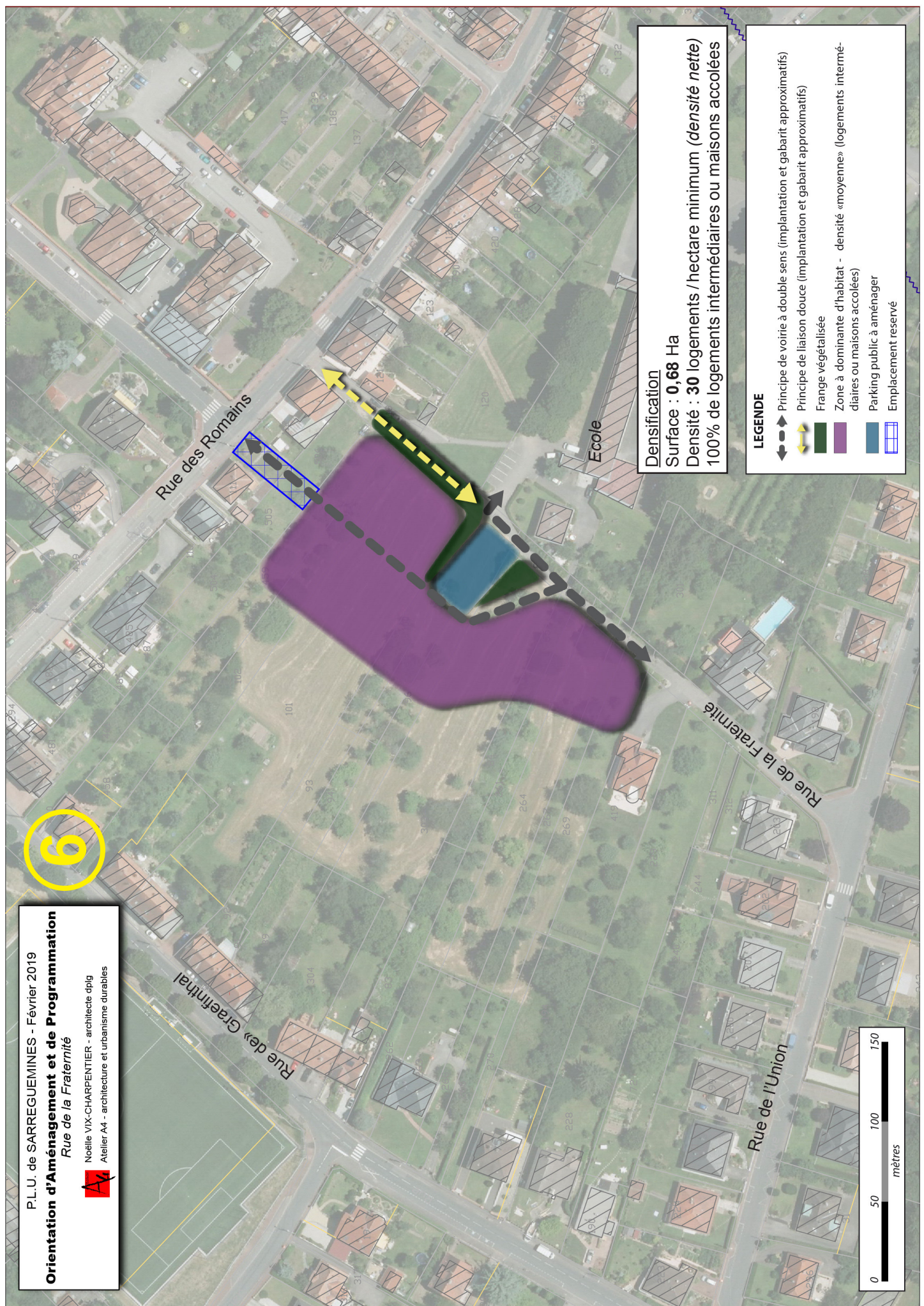
P.L.U. de SARREGUEMINES - Février 2019

Orientation d'Aménagement et de Programmation Rue de la Fraternité



Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

6



Densification

Surface : 0,68 Ha

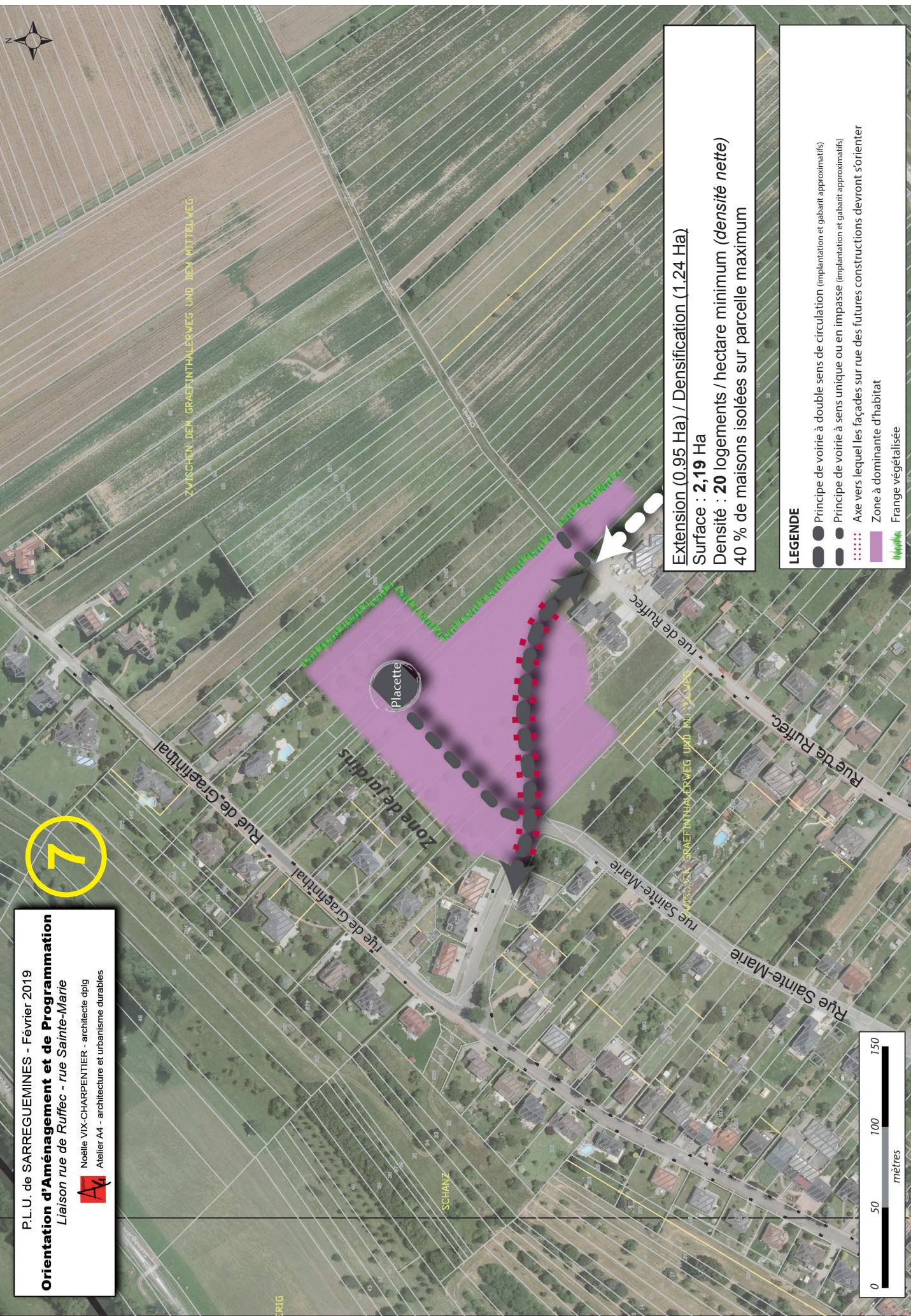
Densité : 30 logements / hectare minimum (densité nette)
100% de logements intermédiaires ou maisons accolées

LEGENDE

- Principe de voirie à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
- Frangé végétalisée
- Zone à dominante d'habitat - densité «moyenne» (logements intermédiaires ou maisons accolées)
- Parking public à aménager
- Emplacement réservé






P.L.U. de SARREGUEMINES - Février 2019
Orientation d'Aménagement et de Programmation
 Liaison rue de Ruffec - rue Sainte-Marie
 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dpig
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

7



Extension (0,95 Ha) / Densification (1,24 Ha)
 Surface : **2,19 Ha**
 Densité : **20 logements / hectare minimum (densité nette)**
 40 % de maisons isolées sur parcelle maximum

LEGENDE

-  Principe de voirie à double sens de circulation (implantation et gabarit approximatifs)
-  Principe de voirie à sens unique ou en impasse (implantation et gabarit approximatifs)
-  Axe vers lequel les façades sur rue des futures constructions devront s'orienter
-  Zone à dominante d'habitat
-  Frange végétalisée











PL.U. de SARREGUEMINES - Février 2019
Orientation d'Aménagement et de Programmation
 Neunkirch

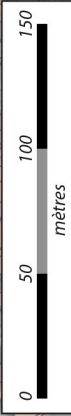
 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

8

Densification
 Surface : 1,13 Ha
 Densité : 35 logements / hectare minimum (*densité nette*)
 30 % de logements intermédiaires ou collectifs minimum
 30% de maisons en bande ou jumelées minimum

LEGENDE

-  Principe de voirie à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
-  Placettes de retournement
-  Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
-  Zone à dominante d'habitat - densité « faible » (maisons isolées/jumelées)
-  Zone à dominante d'habitat - densité « moyenne » (maisons jumelées ou en bande)
-  Zone à dominante d'habitat - densité « forte » (logements intermédiaires ou collectifs)
-  Parking public paysager à aménager
-  Espace vert



P.L.U. de SARREGUEMINES - Février 2019

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Rue de Bîche - Lieudit GAENSWEST

Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables



9

Complexion à la poste cyclable existante

Réaliser une étude de circulation pour déterminer l'aménagement du débouché de la zone sur le giratoire

Extension > 1 Ha
Surface : 3,37 Ha
Densité : 40 logements/hectare minimum (densité nette)
40 % de logements intermédiaires ou collectifs minimum
40 % de maisons jumelées ou en bande minimum

LEGENDE

- Principe de voirie principale à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de voirie secondaire (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de voirie secondaire à sens unique (implantation et gabarit approximatifs)
- ▲ Sens de circulation imposé
- Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
- Espace vert, frange végétalisée et/ou boisement
- Zone à dominante d'habitat - densité « faible » (maisons isolées/jumelées)
- Zone à dominante d'habitat - densité « moyenne » (maisons jumelées, en bande et logements intermédiaires)
- Zone à dominante d'habitat - densité « forte » (logements intermédiaires, collectifs)
- Espace vert public (implantation approximative)
- Localisation d'un équipements public si nécessaire (implantation approximative)












P.L.U. de SARREGUEMINES - Janvier 2017
Orientation d'Aménagement et de Programmation
 ZAC du Grosswald

 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

10

Extension
 Surface : 20 Ha

- LEGENDE**
-  Principe de voirie principale à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
 -  Principe de voirie secondaire à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
 -  Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
 -  Gazoduc à prendre en compte dans l'aménagement
 -  Alignement d'arbres
 -  Espace vert et/ou frange végétalisée
 -  Zone à dominante d'activités économiques
 -  Zone à retenir en cas d'installation ou de construction d'éléments techniques publics
 -  Corridor écologique non altéré



11

P.L.U. de SARREGUEMINES - Janvier 2017
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Extension lotissement du FORST

 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

Extension > 1 Ha
Surface : 1,29 Ha
Densité : 20 logements/hectare minimum (densité nette)
40 % de maisons isolées sur parcelle maximum

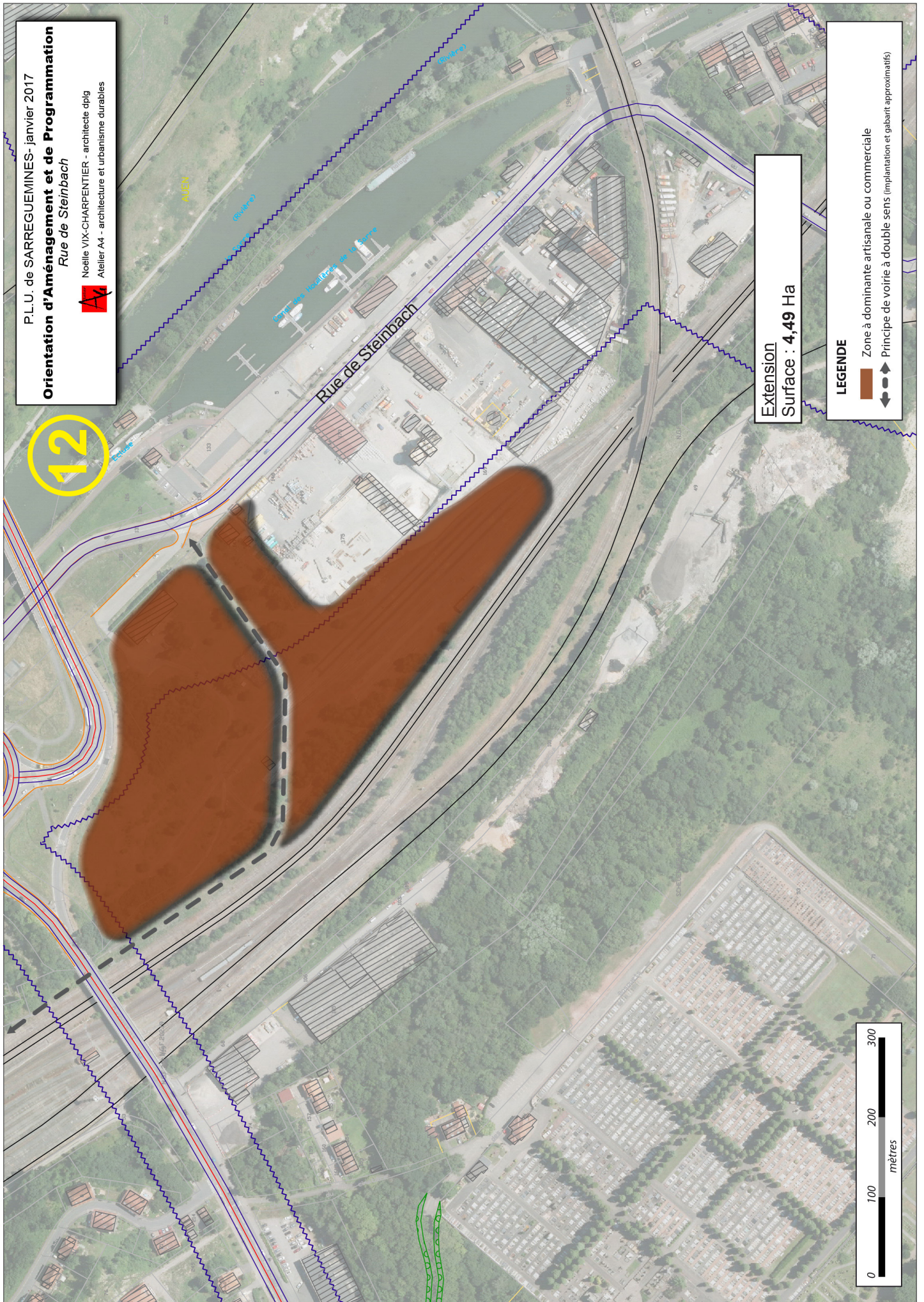
LEGENDE

- Principe de voirie principale à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de voirie secondaire à sens unique (implantation et gabarit approximatifs)
- Principe de liaison douce (implantation et gabarit approximatifs)
- Placette partiellement végétalisée et zone de stationnement
- Zone à dominante d'habitat
- Zone tampon de jardins



P.L.U. de SARREGUEMINES- janvier 2017
Orientation d'Aménagement et de Programmation
 Rue de Steinbach
 Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
 Atelier A4 - architecture et urbanisme durables

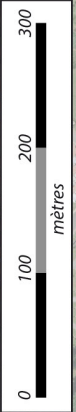
12



Extension
 Surface : 4,49 Ha

LEGENDE

- Zone à dominante artisanale ou commerciale
- Principe de voirie à double sens (implantation et gabarit approximatifs)



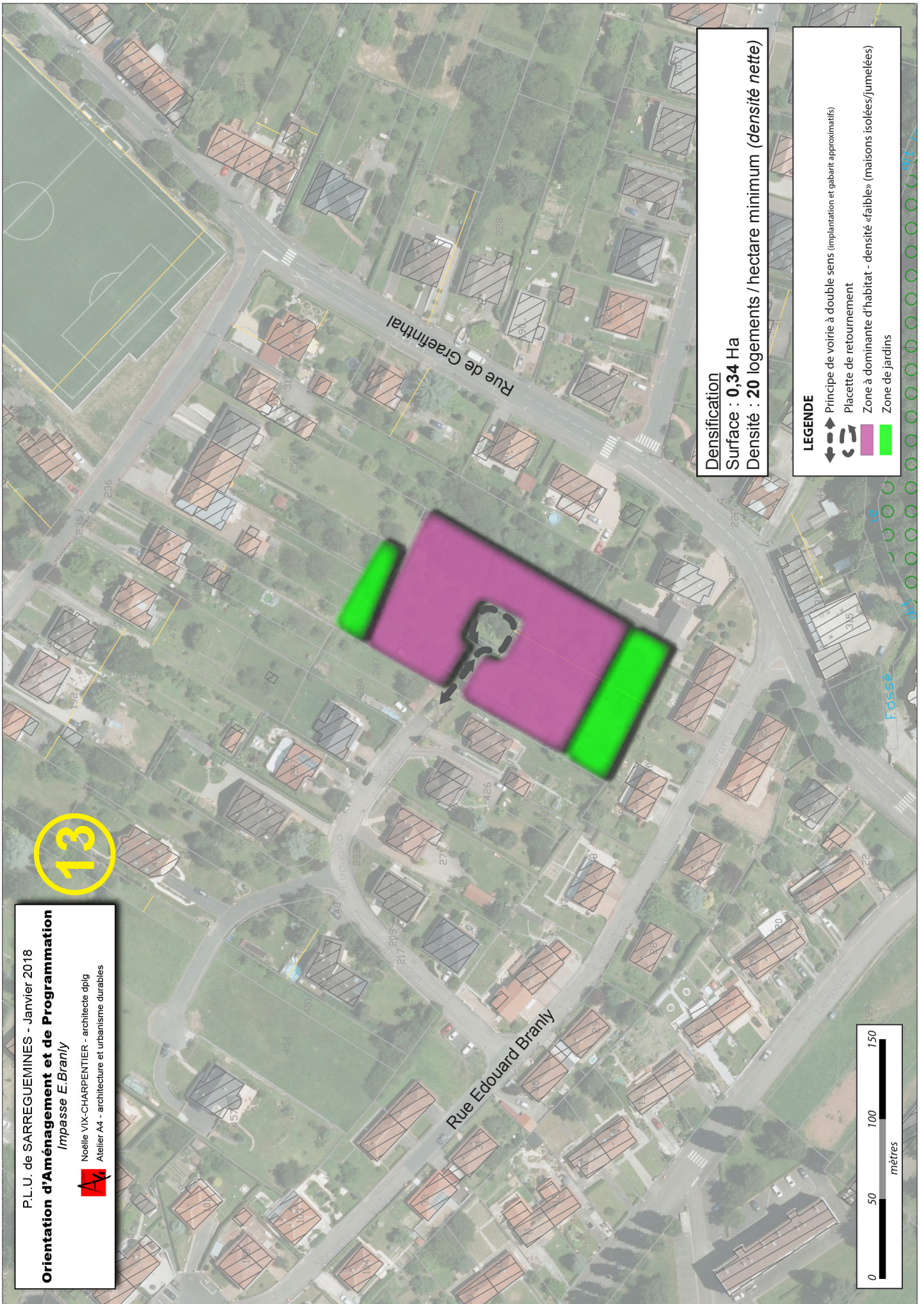
P.L.U. de SARREGUEMINES - Janvier 2018

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Impasse E. Branly

Noëlle VIX-CHARPENTIER - architecte dplg
Atelier A4 - architecture et urbanisme durables



13



Densification
Surface : 0,34 Ha
Densité : 20 logements / hectare minimum (densité nette)

LEGENDE

- Principe de voirie à double sens (implantation et gabarit approximatifs)
- Placettes de retournement
- Zone à dominante d'habitat - densité «faible» (maisons isolées/jumelées)
- Zone de jardins

