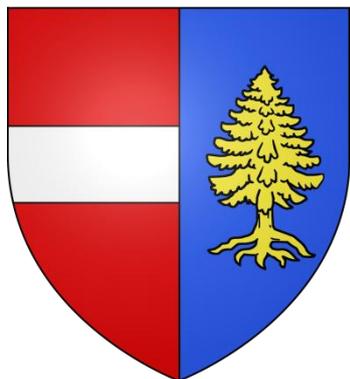


PLAN LOCAL D'URBANISME

Document provisoire

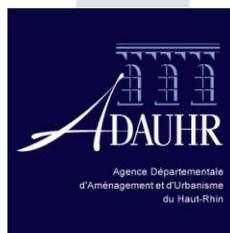


THANN

4. OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté en Conseil Municipal

Le Maire



10 Mai 2017

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
PREAMBULE	5
Localisation du secteur des OAP	6
Réalisation et rythme d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs OAP	7
Orientations générales pour l'ensemble des secteurs d'OAP habitat	9
Secteur UC	11
I. Schéma d'aménagement OAP UC	12
II. Orientation d'aménagement et de Programmation	14
Secteur IAUa – Nord	16
I. Schéma d'aménagement OAP IAUa - Nord	17
II. Orientation d'aménagement et de Programmation	18
Secteur IAUa - Châtaigniers	20
I. Schéma d'aménagement OAP IAUa - Châtaigniers	21
II. Orientation d'aménagement et de Programmation	22
Secteur IAUb – Espace Saint-Jacques	24
I. Schéma d'aménagement OAP IAUb	25
II. Orientation d'aménagement et de Programmation	26
Secteur Blosen Est	28
I. Schéma d'aménagement OAP Blosen Est	29
II. Orientation d'aménagement et de Programmation	30

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **des secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le règlement et permettent de fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine pour chaque secteur.

L'objectif d'une OAP consiste en effet à définir des principes et objectifs d'aménagement afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, dans une perspective de développement durable, en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations comprennent des schémas d'organisation, des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être pris en compte dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Les autorisations d'urbanisme devront donc être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

QUATRES TERMINOLOGIES AU CŒUR DES OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité avec les futurs aménagements.

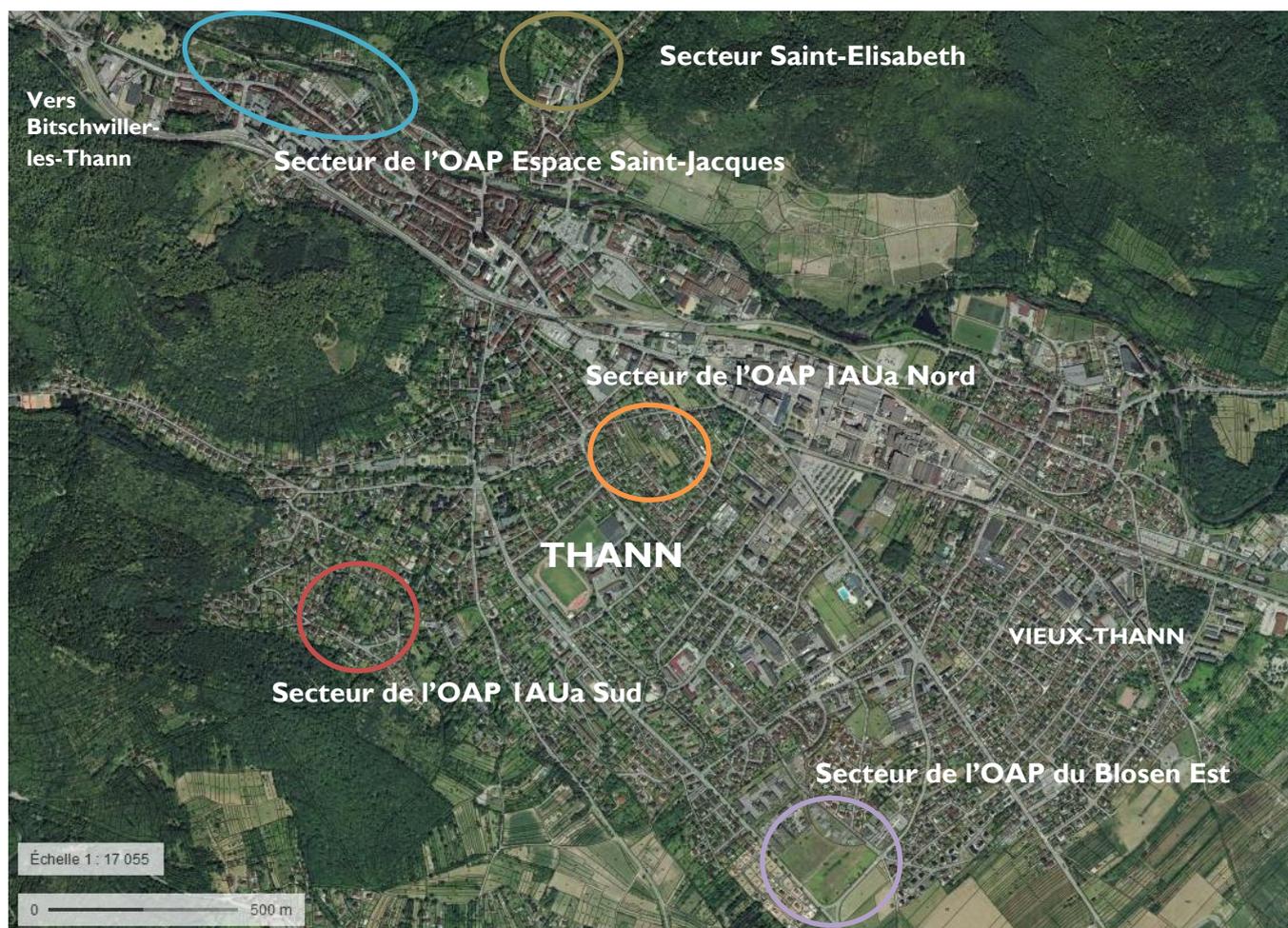
Préconisations :

Elles n'ont pas de portée juridique, mais formulent les préconisations de la commune à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition de ne pas contredire ses options fondamentales.

Localisation du secteur des OAP



OAP Habitat et SCoT Thur-Doller

Selon la hiérarchie urbaine définie par le SCoT Thur-Doller en vigueur, Thann est avec Cernay l'une des deux villes moyennes de ce territoire.

En application des prescriptions découlant de cette position dans la hiérarchie urbaine, le tissu thannois peut se développer sur 31,5 hectares d'extension de l'enveloppe urbaine de référence (T0) définie par le SCoT. La densité moyenne minimale des nouvelles opérations d'aménagement est fixée à 35 logements par hectare.

Afin d'atteindre cette densité, et pour répondre aux besoins de la commune en termes de diversité de types de logements, il faut privilégier la construction d'habitat intermédiaire et collectif. Cette typologie doit également s'intégrer au tissu existant et répondre à des contraintes spécifiques s'imposant aux règles d'urbanisme et de construction (contraintes de PPRt, PPRi, protection du patrimoine bâti historique, etc.)

Réalisation et rythme d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs OAP

Secteur 1 : UC	Secteur 2 : IAUa Nord	Secteur 3 : IAUa Châtaigniers	Secteur 4 : IAUb Espace Saint- Jacques	Secteur 5 : Blosen Est

Compatibilité :

- En application du SCoT Thur-Doller la « densité nette » en habitat des nouvelles opérations d'aménagement est de 35 logements par ha. Sauf exception (espaces visés par les prescriptions de prévention des risques technologiques), les secteurs d'OAP participent à cet objectif de densité moyenne. C'est pourquoi les objectifs de programmation des sites d'OAP visent une moyenne de 35 logements/ha.
- Il est préférable autant que possible d'intégrer, afin de mettre en œuvre la mixité urbaine, des habitats individuels, des habitats individuels groupés, des maisons bi-familiales et du petit collectif.

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface totale en extension du T0 : 31,5 ha

Objectifs de production de logements : 1 229

Logements/ha des nouvelles opérations : 35logt/ha minimum

Prescription :

Déplacements

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre-ville, mais également, plus largement, au réseau viaire de l'agglomération.

- L'ensemble des nouveaux axes doit être relié au réseau viaire existant.
- Les accès au secteur se feront de préférence par différents points afin de limiter la création de voies en impasse.
- Les réseaux internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des nouvelles constructions se feront par l'avant des parcelles, au plus proche des voies de desserte interne des secteurs d'OAP.

Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Le stationnement bilatéral, sur les deux côtés des voiries est à éviter.

Mixités

- Les secteurs résidentiels pourront également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activités économiques et de services compatibles avec la vie de quartier résidentiel (type : bureaux, cabinet, etc.).

Fonctionnements et réseaux

Les nouveaux projets devront également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphonie et autres réseaux numériques.
- Du bouclage des circuits de services, notamment pour la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'accès des engins de secours et/ou d'intervention. En cas de place de retournement, cette dernière devra être calibrée en conséquence.

Préconisation :

Typologies

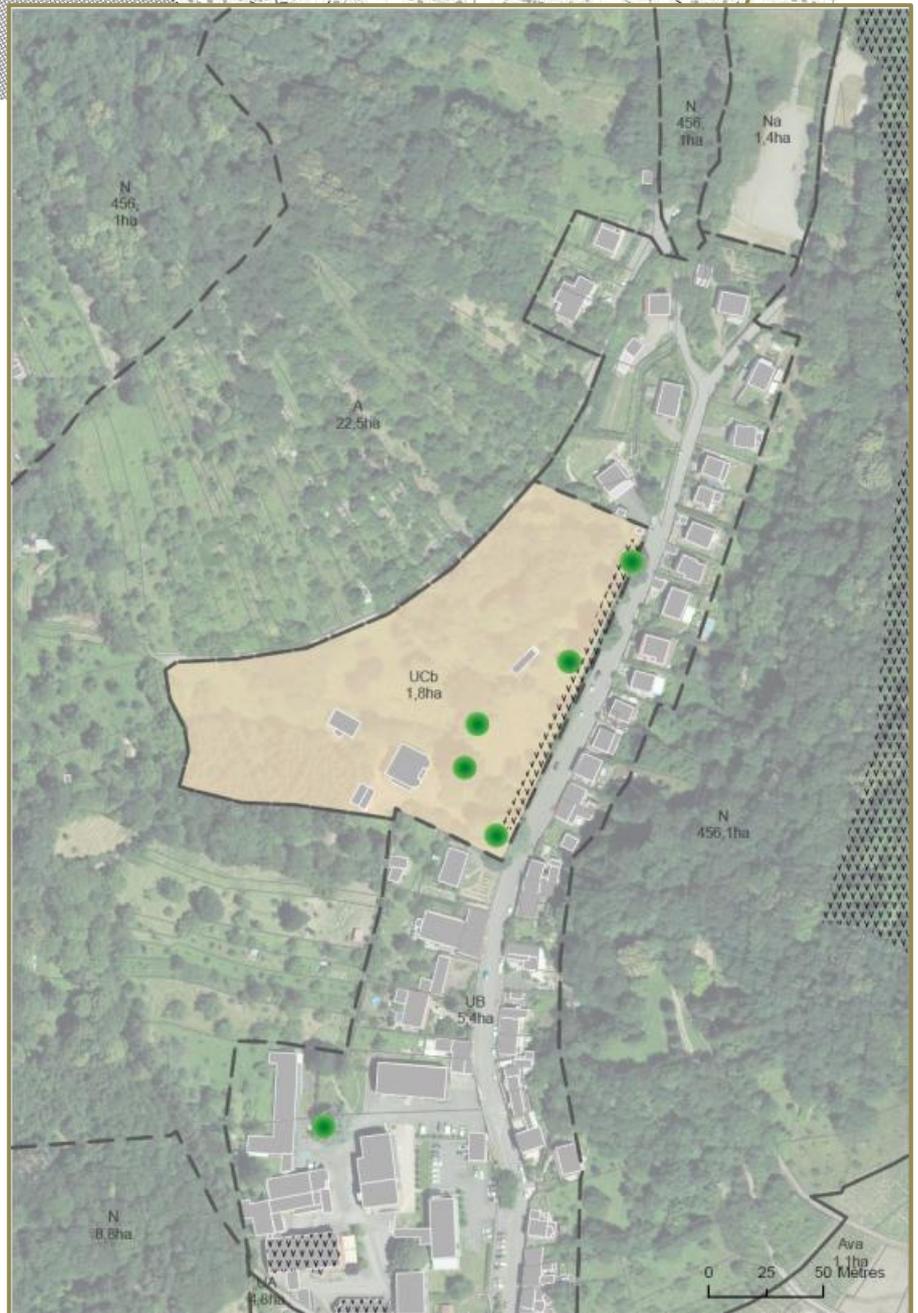
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur seront privilégiées lors de leur urbanisation. En cas de difficulté ou d'emprise trop importante, un phasage des opérations devra être indiqué et respecté.

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein de chaque site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments feront l'objet d'une recherche de qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une harmonie visuelle et une cohérence paysagère d'ensemble.

Fonctionnements et réseaux

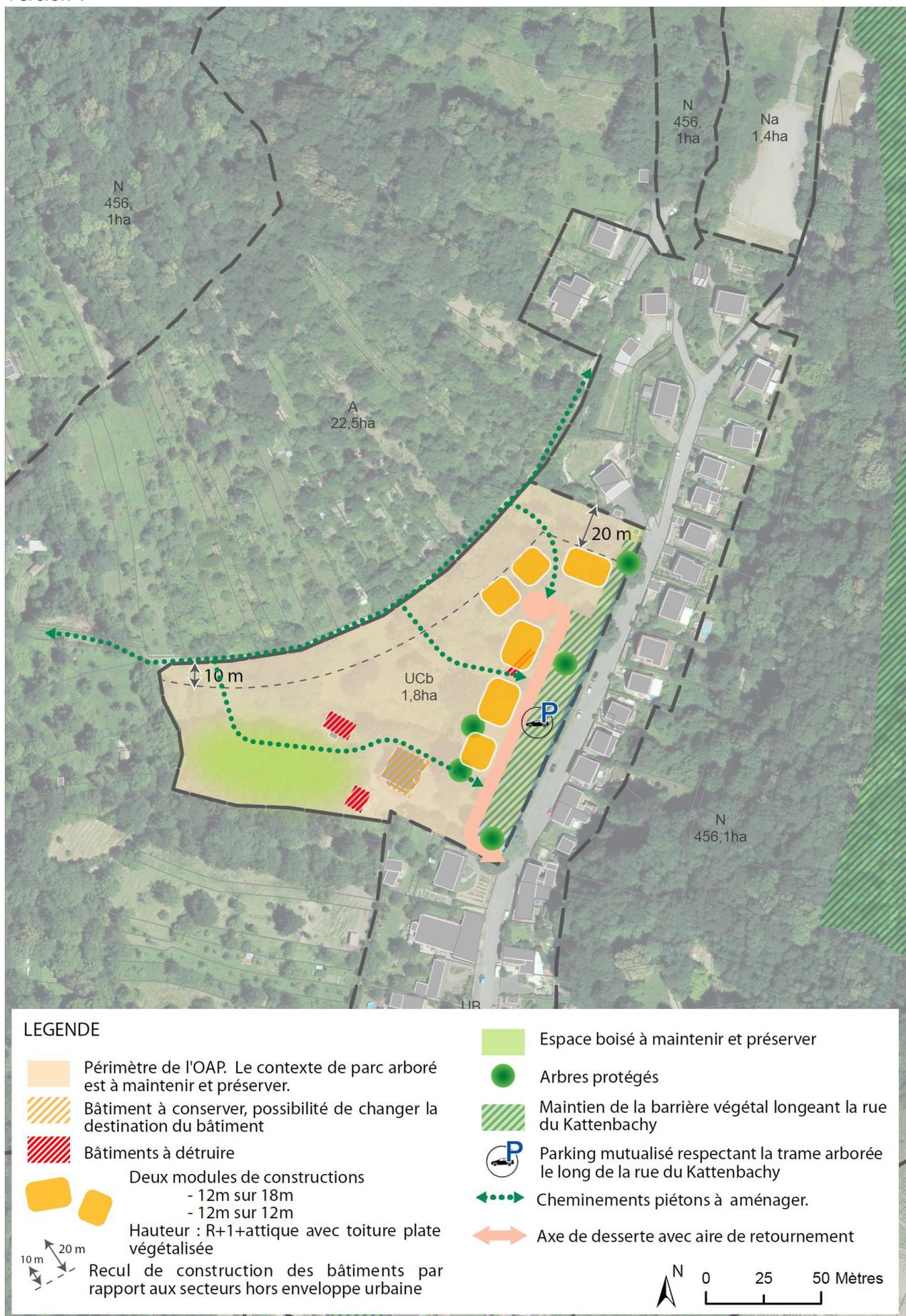
- Le traitement des eaux à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les espaces de jardin permettront également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

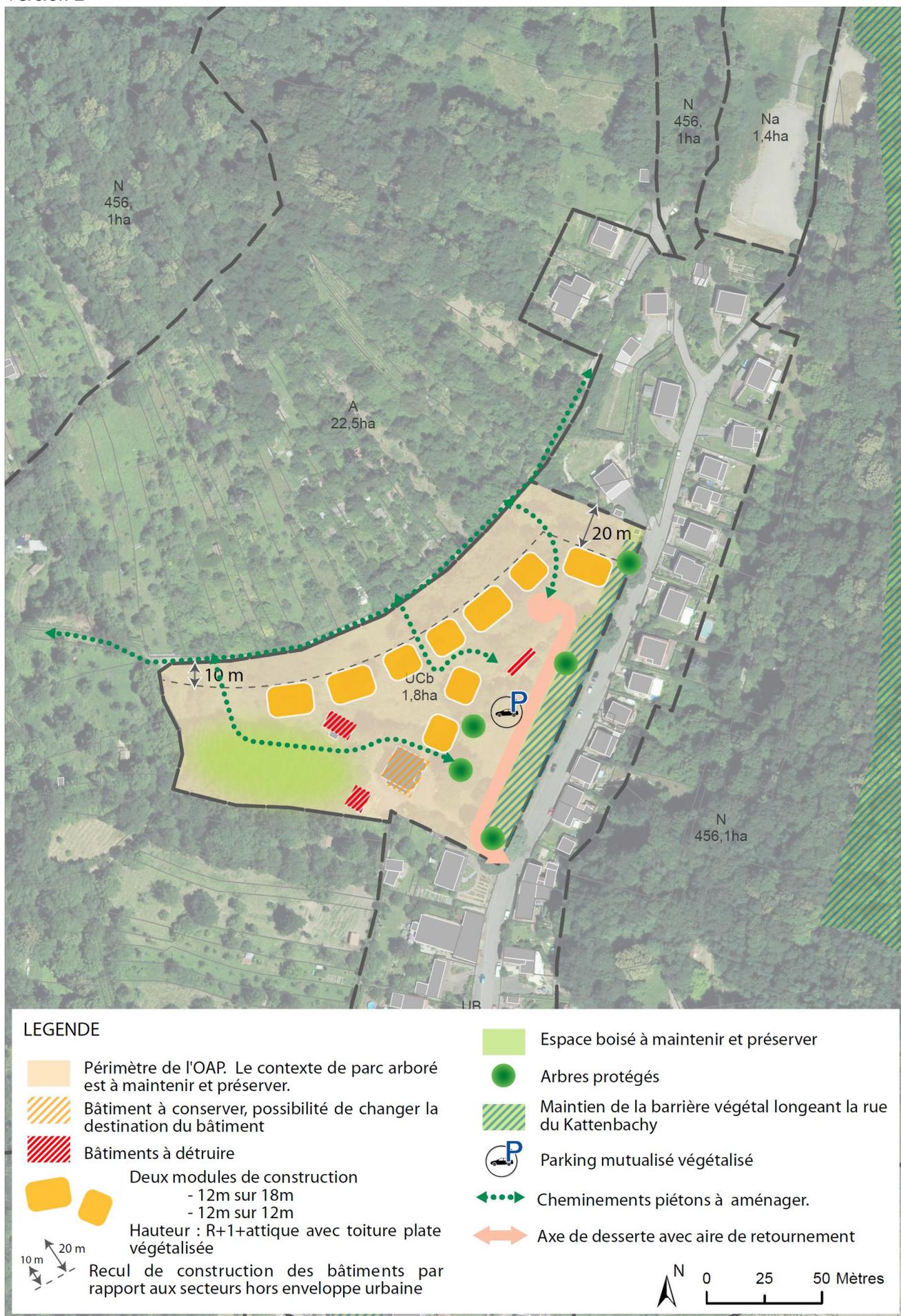
Secteur UC



I. Schéma d'aménagement OAP – secteur Saint-Elisabeth

Version I





II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Compatibilité :

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 1,8 ha

Logements par hectare : 35 logements/hectare hors espaces publics (pour la part d'opération affectée à l'habitat)

Programmation : 40% de constructions à destination d'habitat (soit 25 logts) ; 60% à destination d'activité et/ou d'hébergement touristique.

En raison de sa localisation dans un site reculé de la ville, proche des espaces naturels et agricoles, il est souhaité pour l'aménagement de cette emprise un programme fonctionnellement mixte. Il comprendra de préférence des activités tertiaires (bureaux, cabinets professionnels) et/ou des hébergements touristiques, sans exclure les programmes de logements, le cas échéant. Le périmètre d'aménagement marquera un recul par rapport à la rue, afin, de valoriser le cadre paisible, arboré et verdoyant du site et assurer la liaison entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels formant son proche environnement.

Prescription :

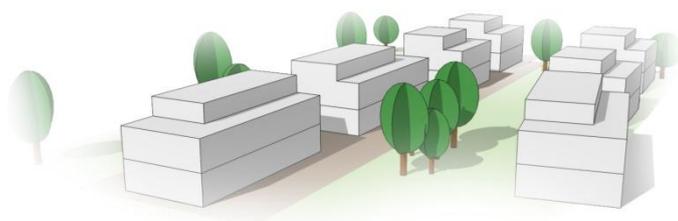
Seul un plan d'aménagement d'ensemble du secteur est autorisé, y compris en cas de réalisation par phases successives.

Fonctionnements

- L'ensemble du secteur doit être traité comme un espace paysager, arboré et végétalisé sur au moins 45% de sa superficie, cette part comprenant le parking végétalisé.
- Les arbres remarquables sont à maintenir et à protéger. Une bande de protection est à respecter le long de la rue du Kattenbachy afin de maintenir une barrière végétale le long de la rue.
- Un recul des constructions est à observer afin de marquer les marges vis-à-vis des espaces agricoles et naturels environnants.
- L'espace boisé au sud-ouest du secteur est à maintenir et préserver.

Mixités

- Ce secteur aménagé afin de maintenir l'aspect d'un ensemble bâti au sein d'un parc arboré peut convenir parfaitement pour l'accueil d'activités non bruyantes de types bureaux, cabinets professionnels, etc. Le secteur peut également accueillir des hébergements touristiques et/ou des logements en résidence principale.
- Le bâtiment principal existant est à conserver pour sa valeur architecturale. Sa destination peut être modifiée.



Typologies

- Les bâtiments annexes actuels sont à détruire afin de libérer l'espace nécessaire à un aménagement d'ensemble cohérent.
- La hauteur maximale des constructions sera R+1+attique pour s'adapter à la physionomie du secteur.
- Les toitures plates et végétalisées sont obligatoires sur l'ensemble des nouvelles constructions, afin de préserver les vues sur les paysages.
- L'aménagement d'ensemble est à organiser à partir de deux modules de constructions tel qu'indiqué dans le schéma, afin de maintenir une cohérence architecturale de qualité.

Déplacements

- Le secteur sera desservi par une voie en impasse depuis la rue du Kattenbachy Elle sera pourvue d'une aire de retournement.
- Des cheminements piétons sont à créer et à développer à partir des axes existants afin d'apporter de la perméabilité piétonne au secteur.

Stationnements

- Un parking mutualisé respectant la trame arborée et bien intégré au paysage d'ensemble du site, est à créer le long de la voie de desserte de l'opération.
- La capacité de ce parking doit être dimensionnée en fonction des besoins de stationnement, de manière à assurer le bon fonctionnement du secteur et selon les fonctions affectées aux constructions, suivant les normes minimales de stationnement précisées dans le règlement.

Secteur IAUa – Nord

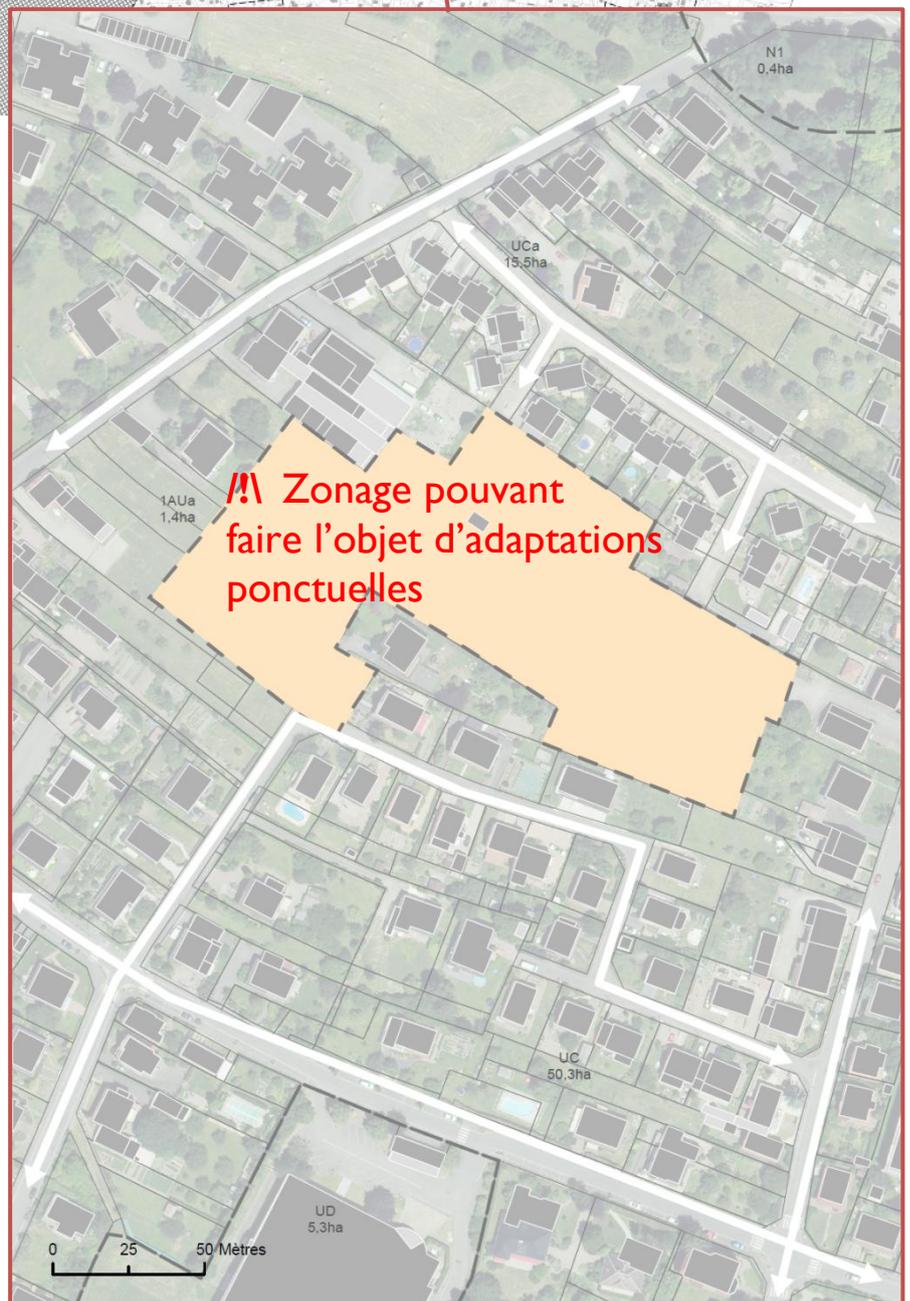


Le secteur IAUa Nord est un petit secteur au cœur du tissu urbain, proche de la gare et du centre-ville de Thann.

Il est directement connecté au réseau viaire par trois axes déjà existants.

Ce secteur est compris dans l'aire de protection du PPRT. Son aménagement respectera une typologie bâtie peu dense, compatible avec la prévention du risque technologique.

Les constructions individuelles ou individuelles groupées y seront privilégiées, à l'image du tissu bâti environnant.



I. Schéma d'aménagement OAP – secteur IAUa - Nord



II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Compatibilité :

Pour être compatible avec le SCoT :

Secteur non compris dans le T0 du SCoT

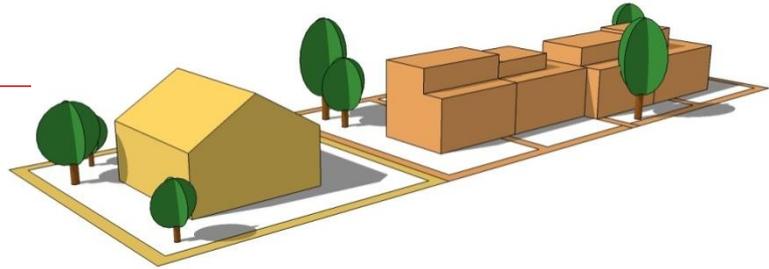
Surface : 1,4 ha

Logements par hectare : contrainte exprimée par le PPRt imposant une densité plus faible que celle prescrite par le SCoT, équivalent à 25logts/ha.

Programmation : environ 35 logements

Prescription :

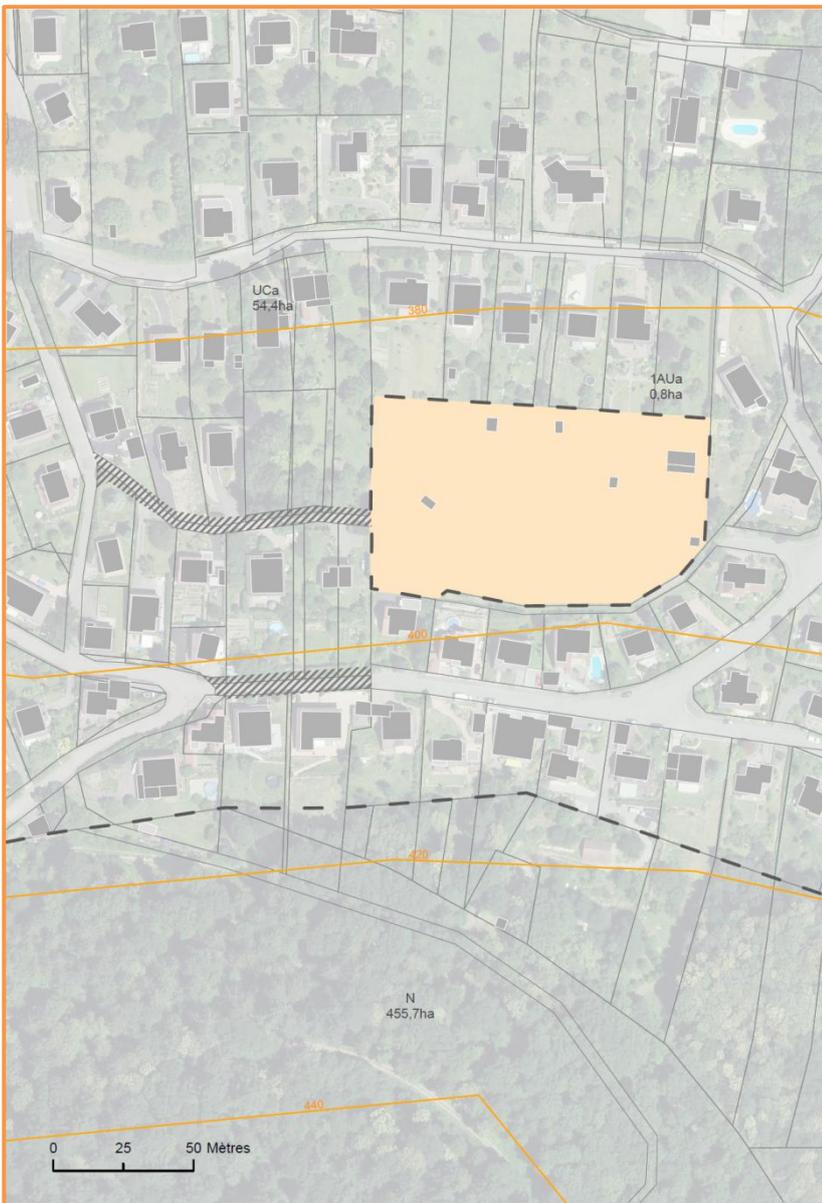
- L'accès se fera directement dans le prolongement des voiries existantes.
- L'abri de jardin au cœur de l'OAP devra être détruit afin de pouvoir aménager l'ensemble du quartier.
- La hauteur maximale des constructions sera R+I+comble ou attique, similaire au tissu riverain.
- Un parking mutualisé est à prévoir à proximité des localisations destinées aux maisons individuelles groupées.



Préconisation :

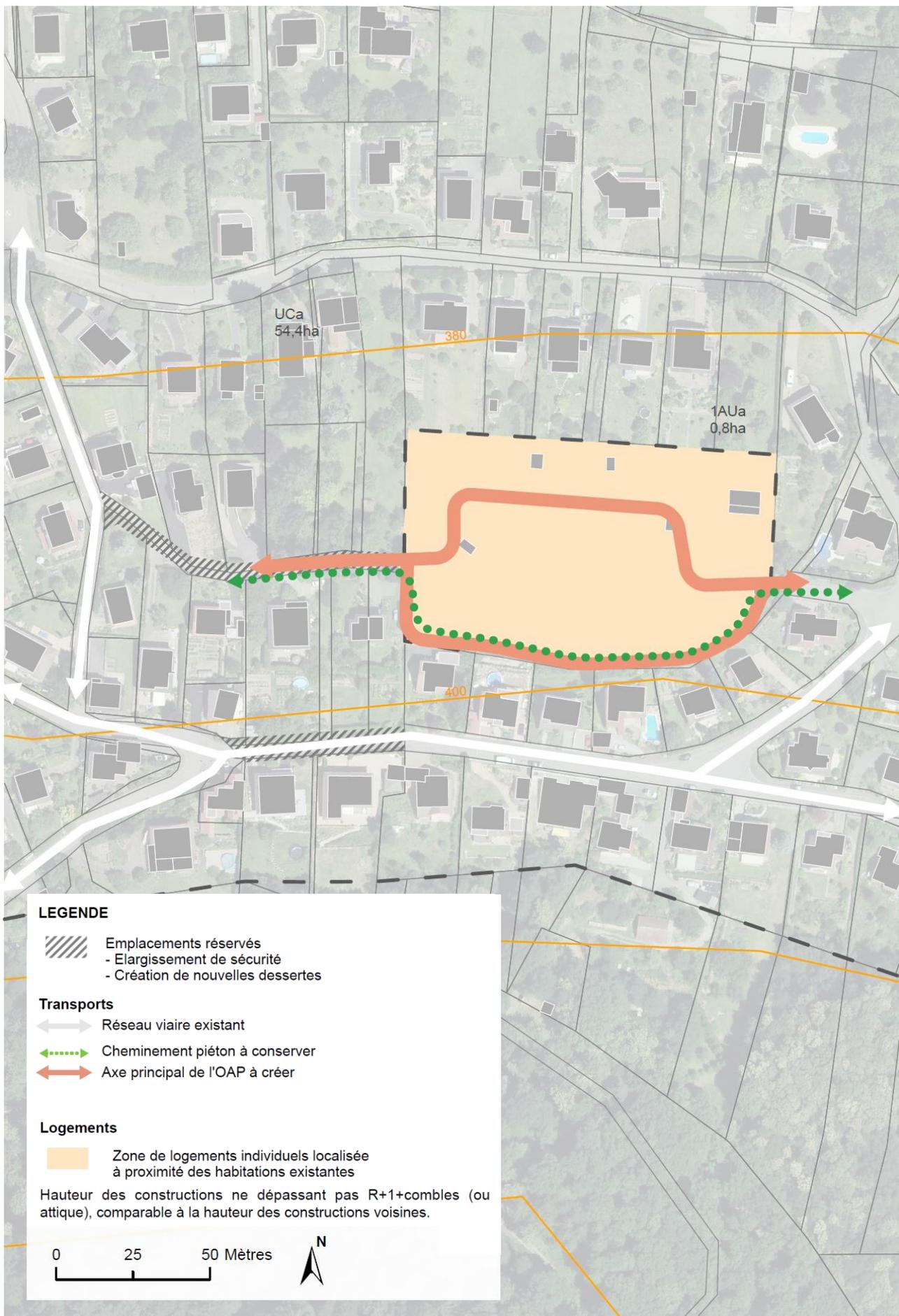
- Vers la zone UCa et l'habitat individuel groupé existant, un cœur d'îlot vert sera ménagé. Cet espace de jardin pourra accueillir les aménagements destinés à la régulation et à la gestion des eaux lors des fortes pluies d'orage.

Secteur IAUa - Châtaigniers



Le secteur IAUa - Sud se situe également au cœur du tissu urbain, son environnement est peu dense et sa typologie est légèrement en pente. Il peut être connecté au réseau viaire existant par la construction d'une voirie correspondant à un emplacement réservé. Le secteur est longé au Sud par un petit axe qui fera l'objet d'un agrandissement afin de bien desservir l'ensemble du secteur.

I. Schéma d'aménagement OAP - Secteur IAUa - Châtaigniers



II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Compatibilité :

Pour être compatible avec le SCoT :

Secteur non compris dans le T0 du SCoT

Surface : 0,8 ha

Logements par hectare : 25

Programmation : 20 logements

NB : Du fait de la géomorphologie et de la topographie, il sera obligatoire de réaliser une analyse approfondie du sol afin de définir les modalités constructives et d'aménagements adéquats et d'éviter tout risque de coulée de boue voire d'effondrement partiel du terrain d'assise.

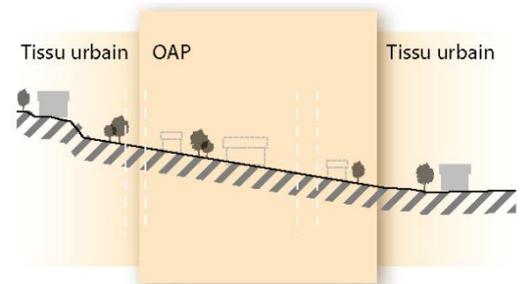
Prescription :

Déplacements

- L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois la réalisation de l'emplacement entamée.
- Les accès au secteur se feront par deux points au moins, de manière à éviter la création de voie en impasse.
- Les espaces publics comprendront un parcours piéton et/ou cyclable alternatif à la voie de desserte et traversant le site, la meilleure option consistant à réutiliser le parcours existant.

Typologies

- Les constructions existantes (type abris de jardin) devront être détruites ou déplacées.
- Il sera préférable de construire des logements individuels et intermédiaires semblables aux constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique.
- Les constructions devront être adaptées à la typologie du terrain.



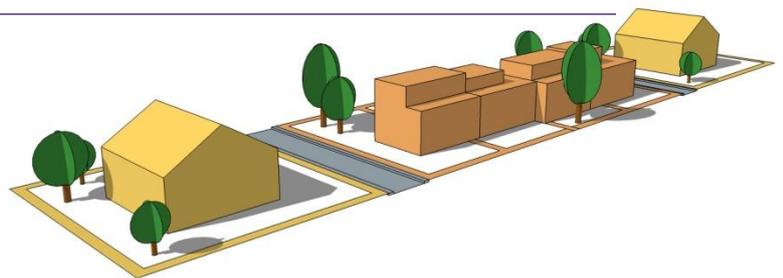
Préconisation :

Déplacements

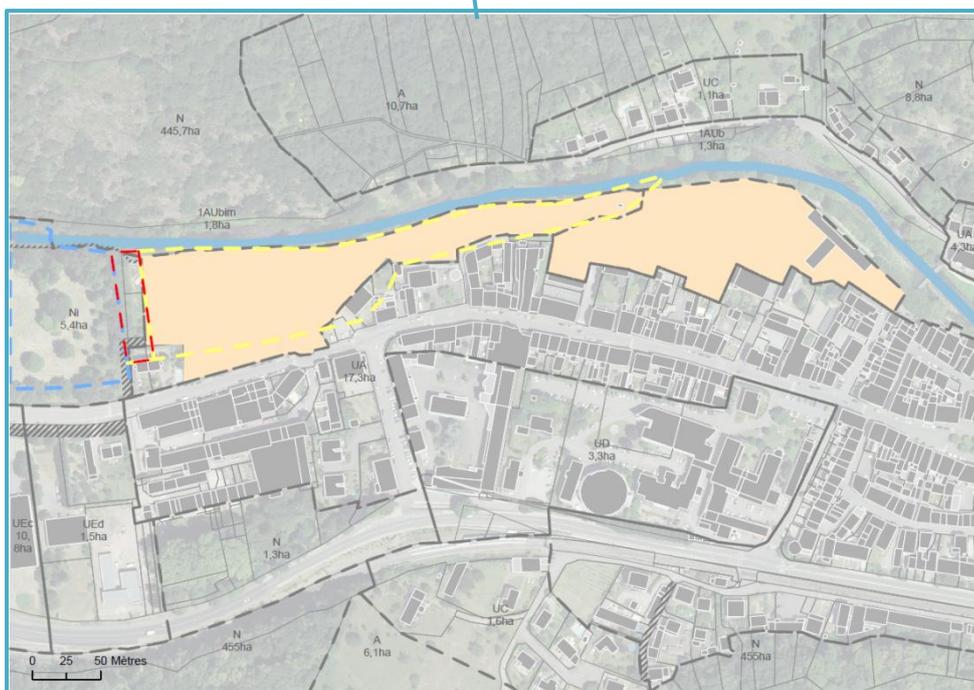
- Le secteur pourra être coupé de cheminements piétons favorisant la mobilité douce dans le quartier.

Typologies

- Les constructions plus denses seront placées au centre du secteur afin de perturber au minimum l'ambiance des quartiers voisins.



Secteur IAUb – Espace Saint-Jacques

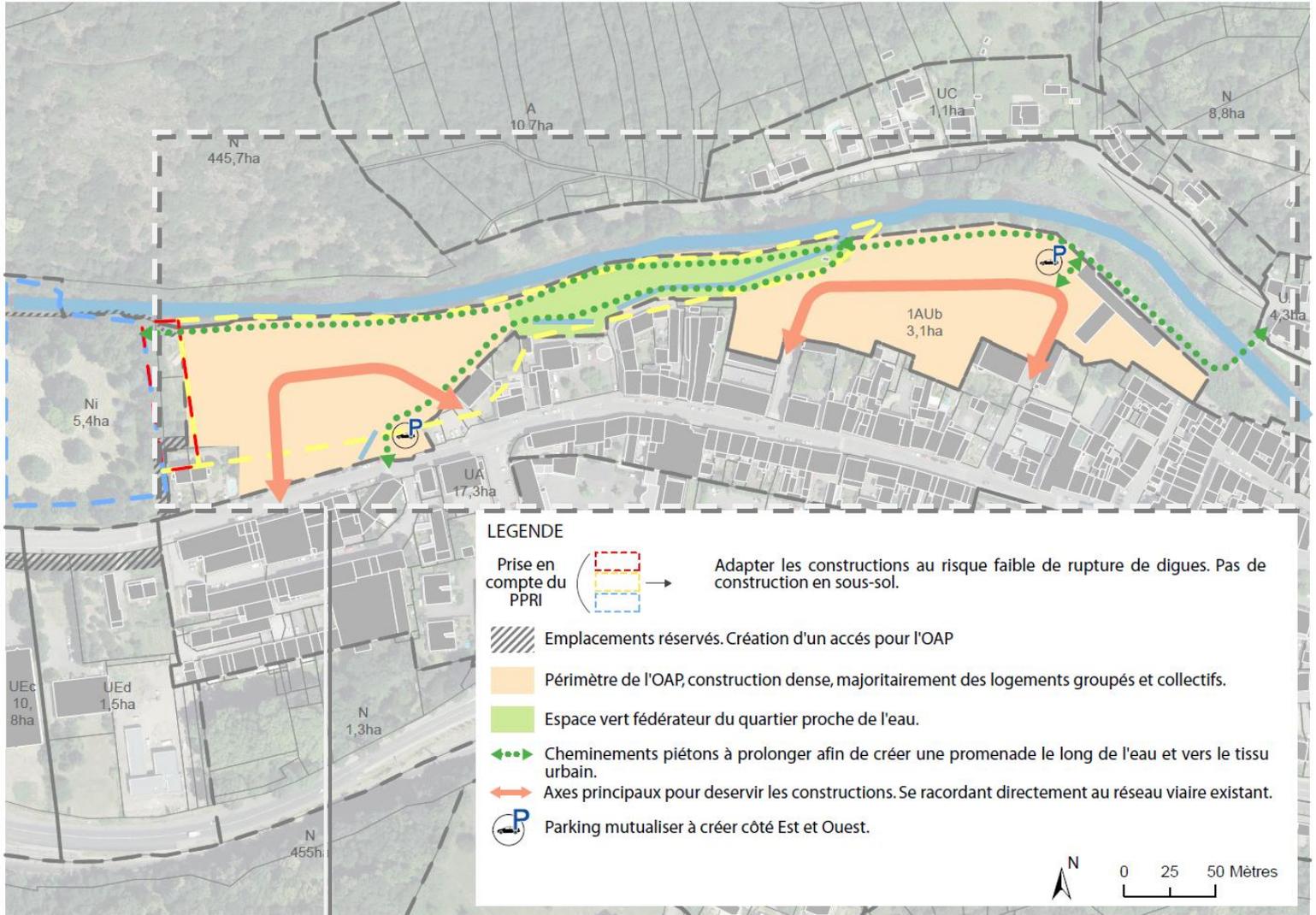


Le secteur de la ZAC Saint-Jacques est inclus dans le tissu existant tout en occupant la berge de la Thur. Le secteur tire un avantage environnemental de sa proximité avec la Thur mais ce voit également contraint par les risque d'inondation et la mise en place du PPRI sur le secteur IAUbim.

De par cette protection il sera donc impossible dans le secteur soumis au règles du PPRI de construire en sous-sol.

La ZAC de la Thur a déjà fait l'objet de nombreuses études, et de par sa situation proche de la nature et du centre dynamique de la commune, il sera donc privilégié ici les constructions groupés et collectives.

I. Schéma d'aménagement OAP - Secteur IAUb



II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Compatibilité :

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface IAUb : 3,1ha

Programmation : 109 logements

Logements par hectare : 35logt/ha

En raison de sa proximité avec la Thur et des risques d'inondation auxquels le site se trouve exposé, la construction en sous-sol est interdite pour la partie du site soumise au PPRi de la Thur (Partie ouest). Une étude de sol doit être réalisée avant toute construction.

Prescription :

Déplacements

- Chacun des deux secteurs sera desservi par un réseau viaire indépendant, sans liaison de desserte routière entre eux.
- Les deux secteurs est et ouest seront en revanche reliés des liaisons de circulation douce.
- La mise en œuvre du réseau des cheminements piétons comprendra une promenade aménagée le long de la Thur, prolongeant l'aménagement existant.

Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Deux parkings mutualisés, l'un sur le secteur à l'est et l'autre sur le secteur à l'ouest sont à prévoir.

Mixités

- Afin de répondre à la diversité des besoins d'habitat, l'accueil d'une mixité de formes et de types de logements est souhaitée. Les formes d'habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir la diversité de l'offre dans la commune et seront à privilégier dans les deux parties de l'opération.

Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+2+comble ou attique pour générer la densité souhaitée en application du SCoT.
- Dans le secteur soumis au PPRi il sera interdit de construire en sous-sol.

Fonctionnements

- Un espace vert central, ouvert au public, est à créer afin de fédérer le quartier et les habitants de Thann autour de la Thur.
- Préserver le canal usinier et créer un espace vert public à ses abords.

Préconisation :

Stationnements

- Il est préférable pour le secteur est (non soumis au risque d'inondation) de prévoir des parkings en sous-sol.
- Il est possible de créer une aire de stationnement à proximité des espaces verts.
- Cette aire de stationnement sera intégrée au paysage et plantée d'arbres.

Fonctionnements et réseaux

- Les espaces verts permettront également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

Secteur Blosen Est



Le secteur de la ZAC à l'Est de Thann fait partie d'une opération d'aménagement relativement récente, réalisé dans le cadre du ZAC. L'aménagement de ce périmètre d'OAP correspond à l'achèvement de la ZAC qui est référencé au plan de zonage en secteur IAUz.

Il faut souligner le développement, dans le contexte urbain environnant, d'un important réseau de cheminements piétons invitant les habitants à se déplacer à pied pour les déplacements de courte distance.

A l'Ouest du secteur d'OAP sont localisés des quartiers d'immeubles de forte densité. La commune souhaite équilibrer localement la densité du Blosen par la programmation d'une plus faible densité bâtie à l'échelle du site d'aménagement de l'OAP.

I. Schéma d'aménagement – Secteur OAP Blosen Est



II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Compatibilité :

Pour être compatible avec le SCoT :

Espace compris dans le T0 du SCoT

Surface de l'OAP : 2,9ha

Programmation : 102 logements

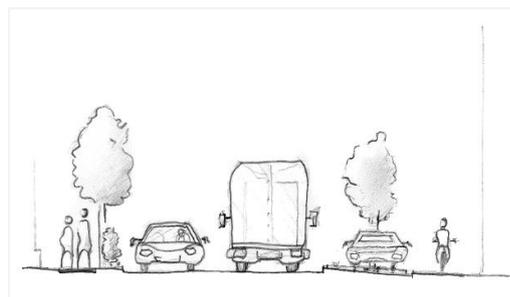
Logements par hectare : 35 logt/ha

Le projet de la commune consiste à compenser la forte densité du secteur urbain riverain pour équilibrer la mixité des formes d'habitat et des densités bâties représentées dans cette partie de la ville (quartier Blosen). L'orientation de programmation vise à accueillir préférentiellement des petits collectifs, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel pur.

Prescription :

Déplacements

- Les voies de desserte et les cheminements piétons et cyclables se déploient parallèlement, se partageant l'espace public.
- Les voiries devront faire l'objet d'aménagements spécifiques pour intégrer des cheminements destinés aux modes doux, comme le présente l'illustration ci-joint (à titre d'illustration indicative).



Stationnements

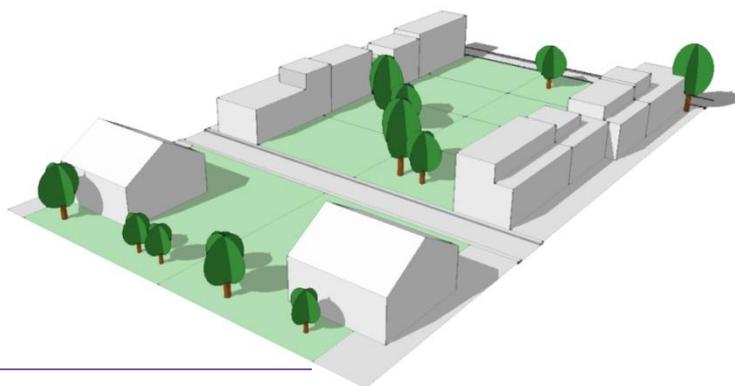
- Le schéma d'orientation offre la possibilité de créer des aires de stationnements à proximité de l'axe d'entrée du nouveau quartier de manière à desservir les deux périmètres d'accueil des programmes plus denses.

Mixités

- Afin de répondre à la diversité des besoins d'habitation, une mixité de formes et types d'habitats est souhaitée. Les habitats intermédiaires et individuels, moins présents dans le quartier environnant seront à privilégier.

Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+I+comble ou attique.
- Les habitations plus dense (au centre du secteur) seront implantées à proximité des axes de transport afin de créer spatialement un effet de rue et de dégager des cœurs d'îlots verts à l'arrière des parcelles.



Préconisation :

Typologies

- Des différences de densités bâties sont localisées par des périmètres schématiques afin de faire apparaître lisiblement dans l'espace urbain la diversité de typologie du bâti.

Stationnements

- Les aires de stationnement seront intégrées au contexte paysager et plantées d'arbres.

Fonctionnements et réseaux

- Les espaces de jardin peuvent également accueillir les équipements de la régulation et de gestion des eaux lors des fortes pluies d'orage.

