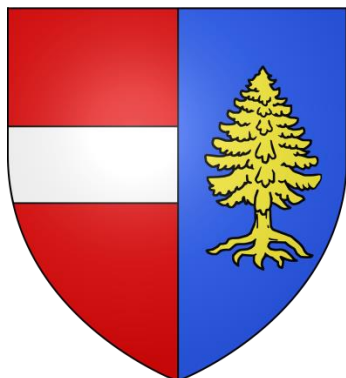


PLAN LOCAL d'URBANISME

Document approuvé

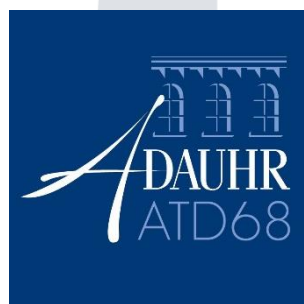


THANN

4.a. Orientations d'Aménagement et de Programmation urbaines et vergers

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 22 janvier 2019

Le Maire



Janvier 2019

Sommaire

1. AVANT-PROPOS	3
1.1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF.....	3
1.2. FONCTIONNEMENT DES OAP DE THANN.....	4
2. LOCALISATION DES DIFFERENTS SECTEURS D'OAP	5
3. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES DIFFERENTS SECTEURS AVEC OAP ...	6
4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	7
5. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR UC SAINTE-ELISABETH.....	11
5.1. LOCALISATION DU SECTEUR UC SAINTE-ELISABETH	11
5.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	12
5.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES	13
6. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1AUA NORD	15
6.1. LOCALISATION DU SECTEUR 1AUA NORD	15
6.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	16
6.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES	17
7. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1AUA - CHATAIGNIERS.....	18
7.1. LOCALISATION DU SECTEUR 1AUA - CHATAIGNIERS.....	18
7.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	19
7.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES	20
8. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1AUB – SAINT JACQUES	22
8.1. LOCALISATION DU SECTEUR 1AUB – SAINT JACQUES.....	22
8.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	23
8.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES	24
9. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR 1AUZ – BLOSEN EST.....	26
9.1. LOCALISATION DU SECTEUR 1AUZ – BLOSEN EST.....	26
9.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	27
9.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES	28
10. ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR A – PRES-VERGERS	30
10.1. LOCALISATION DU SECTEUR A – PRES-VERGERS	30
10.2. ORIENTATIONS GRAPHIQUES.....	31
10.3. ORIENTATIONS TEXTUELLES	31

1. Avant-Propos

1.1. Rappel du contexte législatif

Article L151-6 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

Article L151-7 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.

1.2. Fonctionnement des OAP de Thann

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 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 (OAP) qui complètent le règlement et permettent de fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine pour chaque secteur.

L'objectif de chaque 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 TERMES 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.

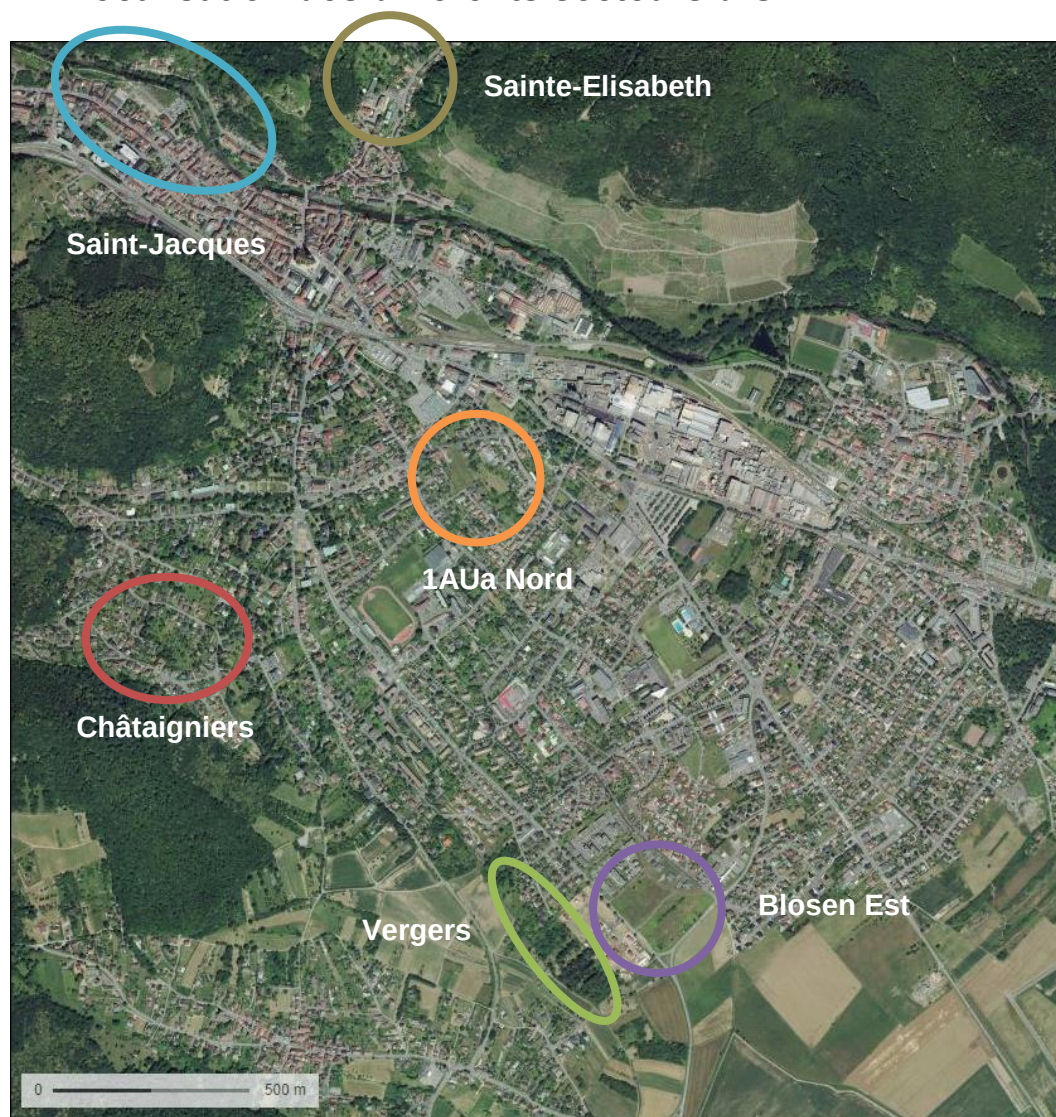
Préconisations :

Elles n'ont pas de portée juridique, mais formulent les conseils 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.

2. Localisation des différents secteurs d'OAP



Rappel des principales prescriptions du SCoT en termes d'habitat :

Thann avec Cernay forment un bipôle ayant rang de ville moyenne au sein de l'organisation urbaine du territoire du SCoT Thur-Doller.

En application des prescriptions découlant de cette position dans le maillage territorial, le tissu thannois peut se développer sur 10,5 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.).

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs avec OAP

Prescription :

Pour débiter l'urbanisation des secteurs, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

Secteur 1 : UC Sainte-Elisabeth	Secteur 2 : 1AUa Nord	Secteur 3 : 1AUa Châtaigniers	Secteur 4 : 1AUb Espace Saint-Jacques	Secteur 5 : Blosen Est
Pas de surface minimale pour la ou les opérations d'aménagement. Secteur directement urbanisable.	La première opération portera sur une surface minimale de 0,5 hectare. Ensuite, si la surface résiduelle est inférieure à 0,5 hectare elle sera aménagée d'un seul tenant.	Le secteur doit être aménagé dans son ensemble, d'un seul tenant.	Pas de surface minimale pour la ou les opérations d'aménagement. Les opérations doivent permettre de répondre aux objectifs constructifs prévus dans les deux périmètres de ZAC intégrés au PLU.	

4. Orientations générales pour l'ensemble des secteurs d'OAP à vocation principale d'habitat

Prescriptions :

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 aux secteurs 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, services, cabinets médicaux, commerces de quartier, etc.).

Fonctionnement 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.

Préconisations :

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.

Préparer la transition écologique

- Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.
- Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.
- Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).
- Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).
- Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avère satisfaisants.
- Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.
- Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).
- Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Prescriptions particulières en matière de densités urbaines minimales :

Pour assurer ses fonctions urbaines en compatibilité avec le rôle que joue la ville dans le territoire du SCoT, Thann doit développer une densité urbaine nette d'environ 35 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble des opérations d'extensions urbaines à des fins d'habitat.

Le tableau et les développements suivants présentent les densités nettes moyennes à respecter par secteur afin d'atteindre cette moyenne de 35 logements par hectare.

Secteur PLU	Dénomination usuelle	Surface (ha)	Contrainte limitant la densification	Densité nette (log/ha) Prescription
UC	Sainte-Elisabeth	0,7*	Cadre naturel et paysager	35
1AUa	Nord	1,4	PPRt	25
1AUa	Châtaigniers	0,8	Pente et sol argileux	25
1AUb	Saint-Jacques	3,2	PPRi	42
1AUz	Blosen	3,2	Petites poches de zones humides à éviter	35

** le secteur UC présente une surface totale de 1,8 ha, mais seuls 40% de cette surface (soit 0,7 ha) seront dévolus à l'habitat*

Le secteur UC est un secteur de mixité urbaine. Environ 60% du secteur seront dévolus à des activités tertiaires et touristiques et au cadre paysager et naturel. Les 40% restants seront dévolus à l'habitat, soit une surface de 0,7 ha sur laquelle une densité nette de 35 log/ha sera développée.

Le secteur 1AUa Nord présente une surface d'environ 1,4 ha. Ce secteur est impacté par le PPRt (secteur B14 et B15 du PPRt). Le règlement du PPRt fixe un COS de 0,25 sur ces secteurs B14 et B15. En appliquant ce COS de 0,25 sur le secteur 1AUa qui offre une surface de 14 000 m², la surface constructible maximale est de 3 500 m² de surface de plancher. Ces 3 500 m² de surface de plancher permettent de réaliser 35 logements d'environ 100 m² (120 m² pour les logements individuels et 80 m² pour les logements intermédiaires par exemple).

Le secteur 1AUa Châtaigniers est complètement inséré dans un tissu urbain pavillonnaire. Il présente une topographie en pente et comprend des sols argileux. Ces contraintes limitent le potentiel de densification du site. Une densité nette d'environ 25 logements à l'hectare devra être respectée.

Le secteur 1AUb Saint-Jacques est impacté par le PPRi sur son côté Ouest. Il en résulte l'interdiction de réaliser des sous-sols. Néanmoins, vu la localisation du secteur, il demeure intéressant pour un projet de logements groupés et collectifs. La densité nette envisagée sur ce secteur est de 42 logements à l'hectare. On rappellera ici que des logements collectifs ont déjà été construits sur le secteur et que d'autres projets de collectifs sont en cours. Cette densité plus importante est logique, le secteur étant situé proche de la gare.

Le secteur 1AUz du Blosen présente quelques poches de zones humides qu'il faudrait éviter. Il s'agit des terrains relictuels de l'ancienne ZAC. Cette ZAC a connu des premières tranches d'habitat collectif et intermédiaire denses. Sur le secteur 1AUz la densité nette à atteindre sera d'environ 35 logements par hectare.

Densités urbaines nettes moyennes sur l'ensemble des secteurs d'extension

Surface totale extension habitat**	9,3 ha
Densité nette minimale (moyenne globale sur l'ensemble des secteurs) Prescription	35 logements à l'hectare

*** cette surface est comprise pour une majeure partie dans l'enveloppe urbaine T0*

Au final, sur les 9,3 ha de surface d'extension dévolus principalement à de l'habitat, le PLU prescrit une densité nette moyenne de 35 logements à l'hectare.

Prescriptions particulières en matière de typologies de logements :

Conformément aux prescriptions du SCoT Thur-Doller, la production de logements sera répartie à raison de 25% de maisons individuelles et de 75% de logements individuels groupés ou collectifs.

Cette répartition devra être respectée en moyenne sur l'ensemble des secteurs au global (et non nécessairement secteur par secteur).

5. Orientations spécifiques au secteur UC Sainte-Elisabeth

5.1. Localisation du secteur UC Sainte-Elisabeth



Le secteur de l'OAP Sainte-Elisabeth est situé au Nord du centre ancien, du côté Ouest de la rue du Kattenbachy.

Ce secteur est classé en zone UC dans le PLU. En effet, les réseaux et les vitalités sont directement accessibles, et le parcellaire est prêt à accueillir un projet.

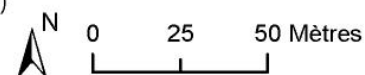
5.2. Orientations graphiques



ORIENTATIONS

-  Périmètre de l'OAP. Le contexte de parc arboré est à maintenir et préserver.
-  Bâtiment à conserver, possibilité de changer la destination du bâtiment
-  Bâtiments à détruire
-  Deux modules de construction (indicatif)
 - 12m sur 18m
 - 12m sur 12m
 Hauteur : R+1+attique avec toiture plate végétalisée (indicatif)
-  Recul de construction des bâtiments par rapport aux secteurs hors enveloppe urbaine

-  Espace boisé à maintenir et préserver
-  Arbres protégés
-  Maintien de la barrière végétal longeant la rue du Kattenbachy
-  Parking mutualisé végétalisé (indicatif)
-  Cheminements piétons à aménager (tracé indicatif)
-  Axe de desserte avec aire de retournement (tracé indicatif)



5.3. Orientations textuelles

Compatibilité :

Surface : 1,8 ha

Programmation : 40% de constructions à destination d'habitat ; 60% à destination d'activités tertiaires et/ou d'hébergements touristiques.

En raison de sa localisation dans un site reulé 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 d'assurer la liaison entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels formant son proche environnement.

Prescriptions :

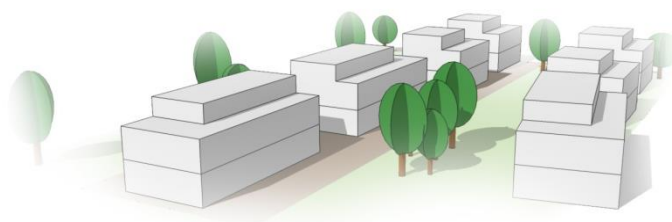
Seul un plan d'aménagement d'ensemble du secteur est autorisé, y compris en cas de réalisation par phases successives.

Fonctionnement

- 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 parfaitement convenir 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.

Déplacements

- Le secteur sera desservi par une seule 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 en 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.

Préconisations :

Typologies

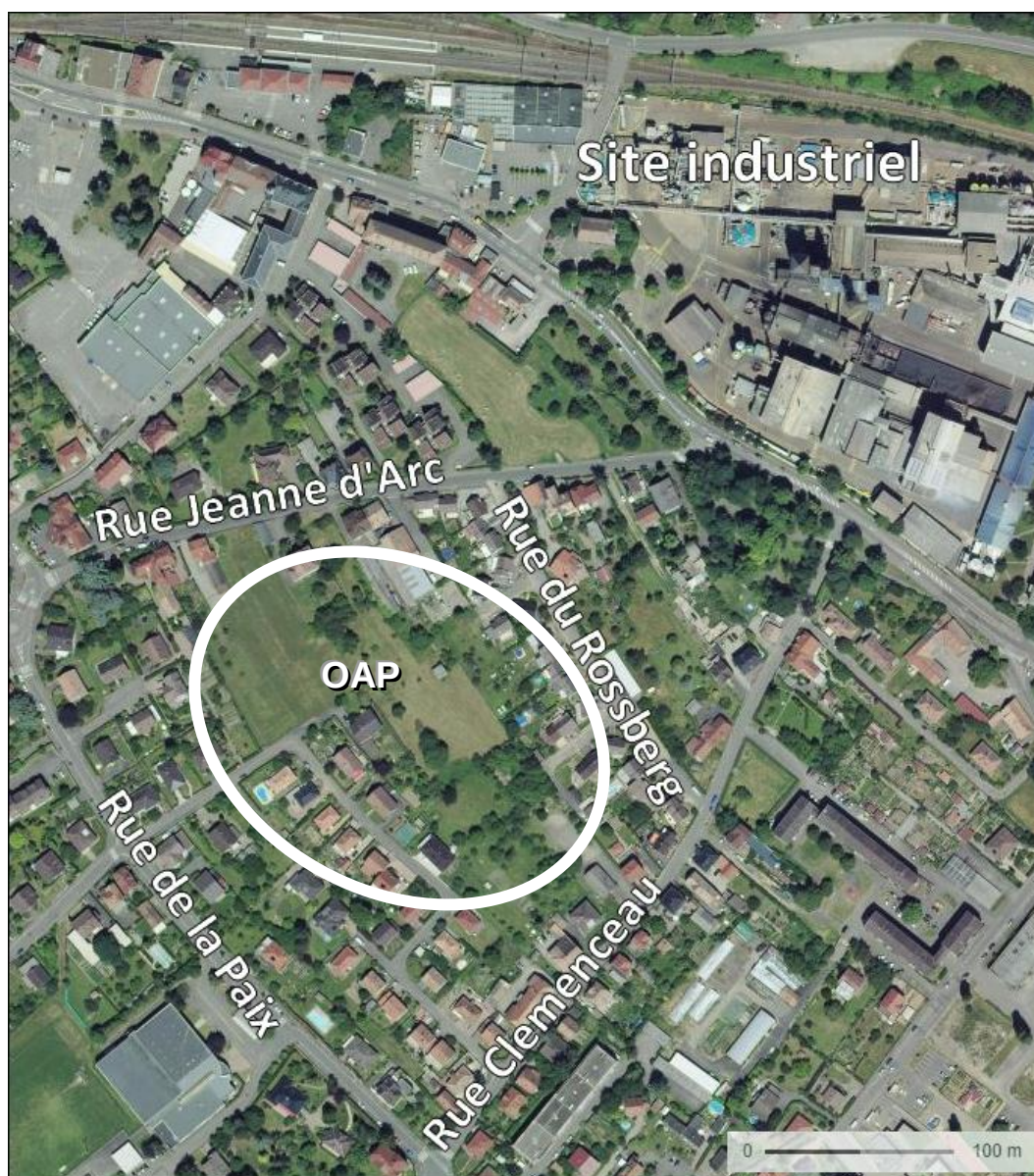
- L'aménagement d'ensemble pourrait être organisé à partir de deux modules de constructions tel qu'indiqué dans le schéma, afin de maintenir une cohérence architecturale de qualité.

Insertion paysagère

- Conserver et développer les qualités des vues, du proche au grand paysage.
- Travailler la cohérence entre les expressions architecturales et les espaces extérieurs aménagés.

6. Orientations spécifiques au secteur 1AUa Nord

6.1. Localisation du secteur 1AUa Nord



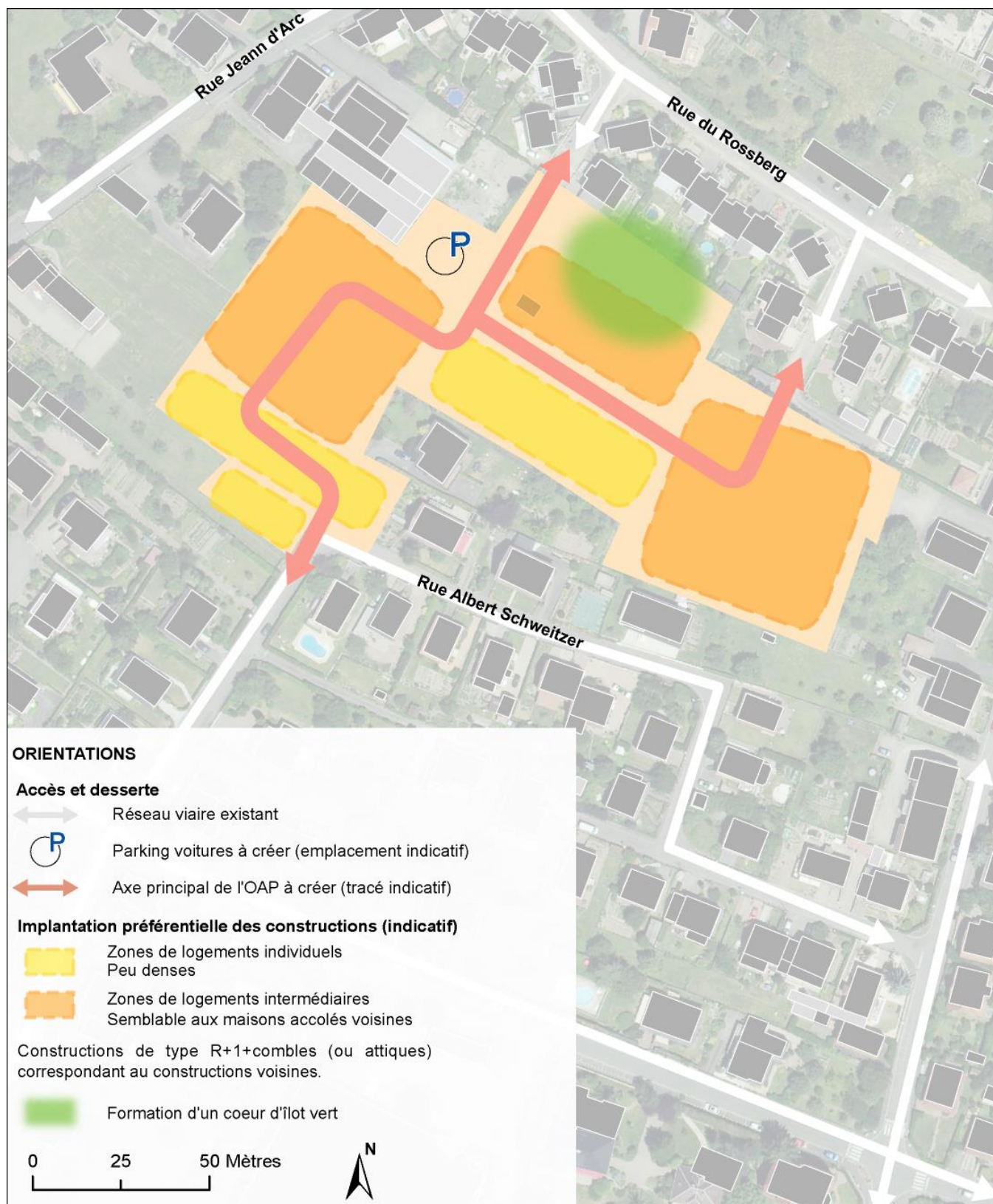
Le secteur 1AUa Nord est un petit secteur au cœur du tissu urbain, proche de la gare et du centre-ville de Thann.

Il est directement connecté au réseau viaire par plusieurs axes déjà existants (rue du Rossberg et rue Clemenceau notamment).

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.

6.2. Orientations graphiques



6.3. Orientations textuelles

Compatibilité :

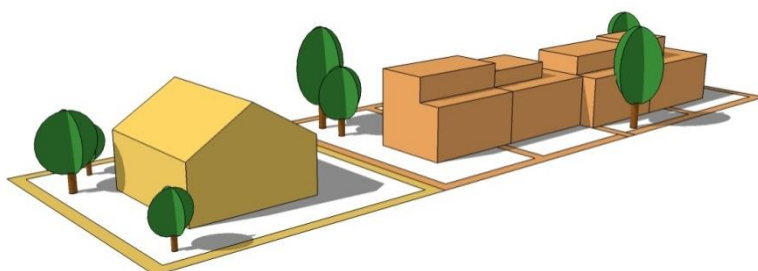
Secteur non compris dans le T0 du SCoT
Surface : 1,4 ha

Prescriptions :

- 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+1+comble ou attique, similaire au tissu riverain.
- Un parking mutualisé est à prévoir à proximité des localisations destinées aux maisons individuelles groupées.

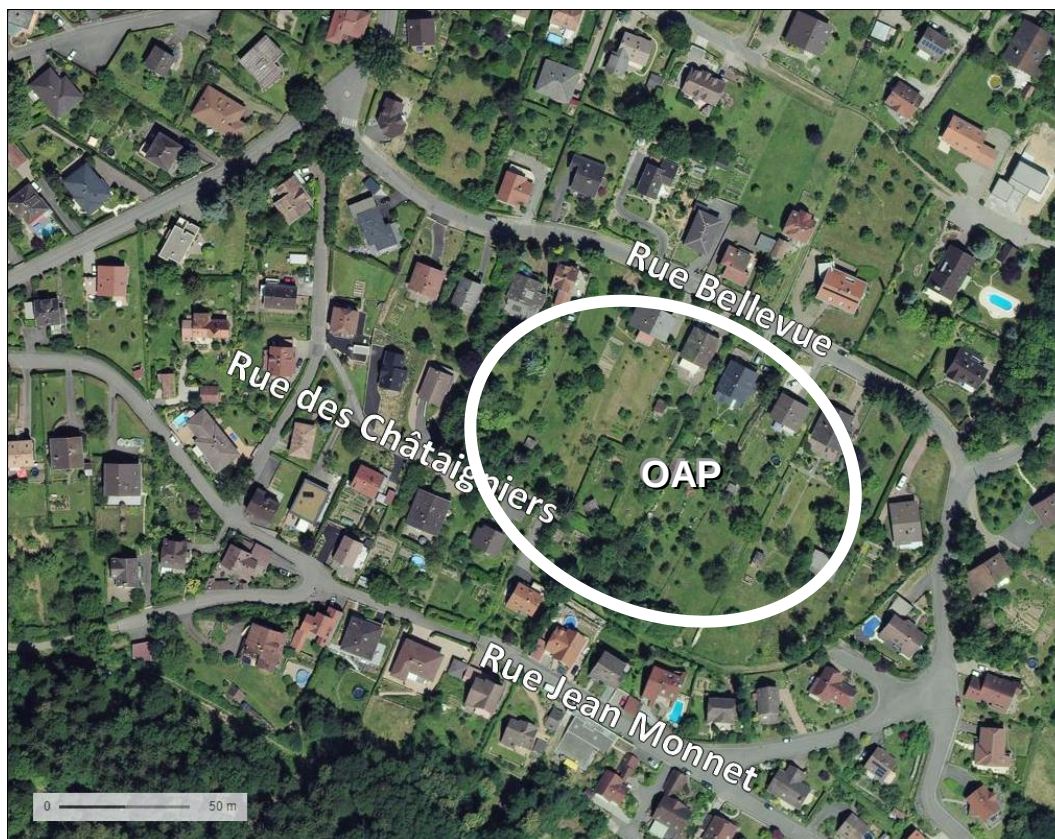
Préconisations :

- Au Nord vers le quartier d'habitat individuel groupé existant, un cœur d'îlot vert sera ménagé.
- Les espaces verts permettront également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.



7. Orientations spécifiques au secteur 1AUa - Châtaigniers

7.1. Localisation du secteur 1AUa - Châtaigniers

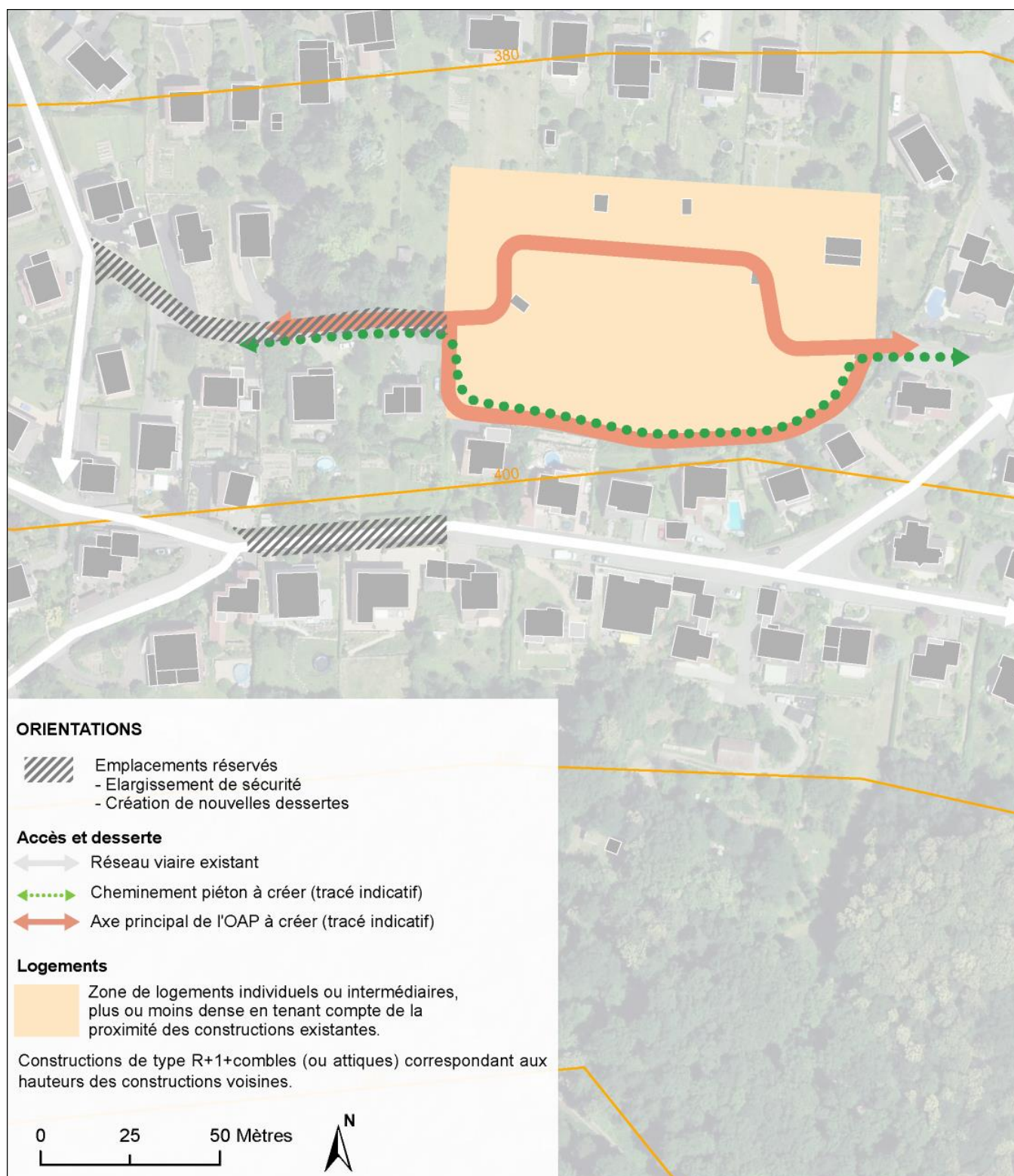


Le secteur 1AUa - Châtaigniers se situe également au cœur du tissu urbain. Son environnement est peu dense et sa typologie est légèrement en pente. Ces caractéristiques topographiques et une géomorphologie à risque (présence d'argiles) nécessitent comme pour le secteur UCa environnant de réaliser des études de sols préalables aux opérations d'aménagement et de construction.

Ce secteur peut être connecté au réseau viaire existant par la construction d'une voirie correspondant à un emplacement réservé.

Il est longé au Sud par un petit axe qui fera l'objet d'un agrandissement afin de bien desservir l'ensemble du secteur et de permettre le maintien des cheminements doux.

7.2. Orientations graphiques



7.3. Orientations textuelles

Compatibilité :

Secteur non compris dans le T0 du SCoT
Surface : 0,8 ha

Dans ce secteur, du fait de sa géomorphologie et de sa topographie, il sera obligatoire de réaliser une analyse approfondie du sol afin de définir les modalités constructives et d'aménagements adéquates et d'éviter tout risque de coulée de boue, voire d'effondrement partiel des terrains d'assises.

C'est l'étude des sols qui fixera définitivement la densité urbaine minimale possible.

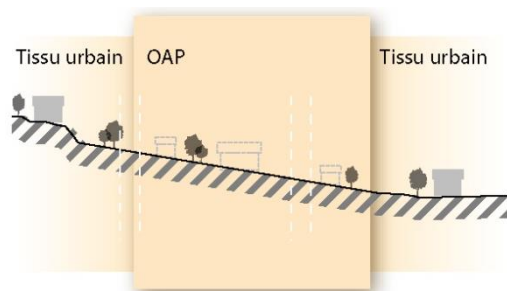
Prescriptions :

Déplacements

- L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois la réalisation de l'emplacement réservé entamée.
- Les accès au secteur se feront par deux points au moins, de manière à éviter la création de voies 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+1+ comble ou attique.
- Les typologies de constructions devront être adaptées à la topographie du terrain et aux interfaces urbaines existantes.



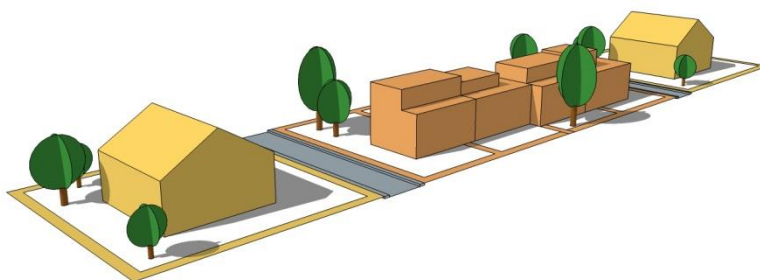
Préconisations :

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.



8. Orientations spécifiques au secteur 1AUb – Saint Jacques

8.1. Localisation du secteur 1AUb – Saint Jacques



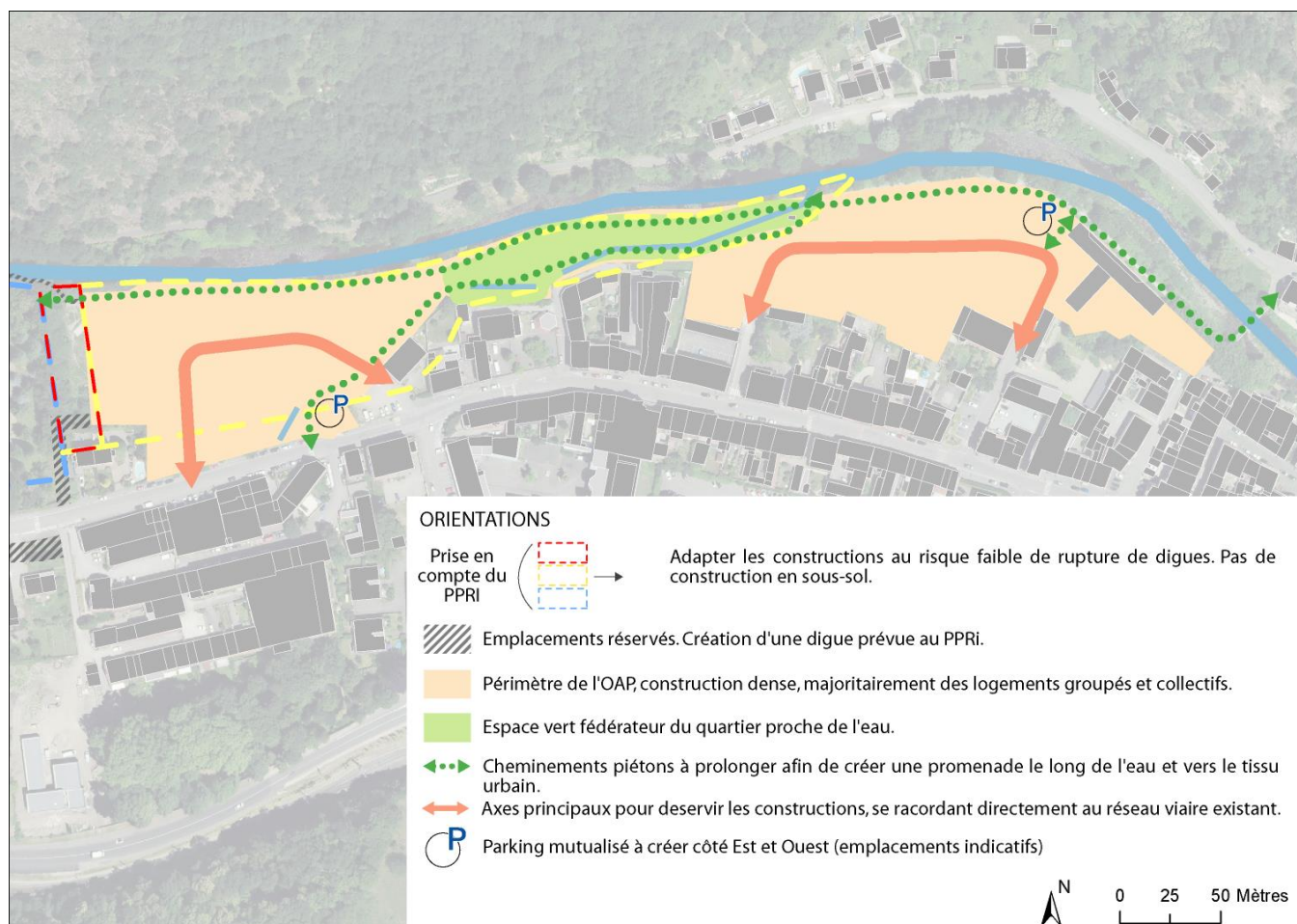
Le secteur de l'ancienne ZAC Saint-Jacques est inclus dans le tissu urbain existant tout en occupant la berge de la Thur. Les opérations prévues par la ZAC sont intégrées au PLU dorénavant.

Le secteur tire un avantage environnemental de sa proximité avec la Thur mais se voit également contraint par les risques d'inondation et la mise en place du PPRi sur une partie du secteur 1AUb.

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

Le secteur Saint-Jacques a déjà fait l'objet de nombreuses études. De par sa situation proche de la nature et du centre-ville, les constructions collectives et groupées sont à privilégier.

8.2. Orientations graphiques



8.3. Orientations textuelles

Compatibilité :

Surface 1AUb : 3,2 ha
Programmation : 109 logements

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.

Prescriptions :

Déplacements

- Chacun des deux sous-secteurs urbanisables sera desservi par un réseau viaire indépendant, sans liaison de desserte routière entre eux.
- Les deux secteurs Est et Ouest seront en revanche reliés par des liaisons de circulations douces.
- 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 souhaité à l'échelle de l'agglomération. 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, en complément d'opérations moins denses évoquées dans les secteurs à OAP.

Typologies

- Dans le secteur soumis au PPRi il sera interdit de construire en sous-sol.

Fonctionnement

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

Préconisations :

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 paysagèrement et plantée d'arbres.

Fonctionnement et réseaux

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

9. Orientations spécifiques au secteur 1AUz – Blosen Est

9.1. Localisation du secteur 1AUz – Blosen Est



Le secteur Est de l'ancienne ZAC du Blosen de Thann fait partie d'une opération d'aménagement relativement récente, réalisé dans le cadre d'une ZAC comprenant un plan et règlement spécifique. L'aménagement de ce périmètre d'OAP correspond à l'achèvement des opérations prévues. La ZAC étant dorénavant intégrée au PLU.

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.

9.2. Orientations graphiques



9.3. Orientations textuelles

Compatibilité :

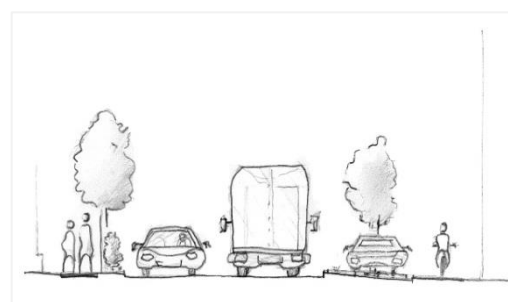
Espace compris dans le T0 du SCoT
Surface de l'OAP : 3,2 ha

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 et à répondre aux objectifs constructifs prévus par la ZAC.

Prescriptions :

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

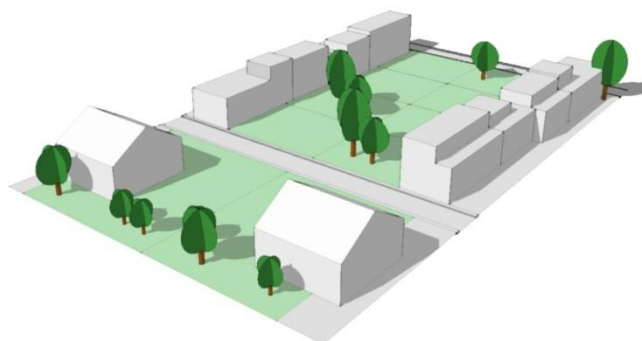
- Le schéma d'orientation offre la possibilité de créer des aires de stationnements à proximité de l'axe d'entrée du nouveau quartier de manière à desservir les périmètres d'accueil des programmes plus denses.

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+1+comble ou attique.
- Un aménagement paysagé de qualité et à prévoir en bordure Est du tissu urbain afin de créer une interface végétale avec les secteurs agricoles de Vieux-Thann, mais également pour marquer l'entrée de Thann. Il pourra intégrer tout ou partie du point de rétention des eaux existant.



Préconisations :

Typologies

- Les constructions plus denses seront implantées à proximité des dessertes viaires internes afin de créer spatialement un effet de rue et de dégager des cœurs d'îlots verts à l'arrière des parcelles.
- Autre principe constructif possible pour favoriser un effet de rue : proposer des constructions à l'alignement, soit sur rue, soit en recul de 4 mètres.

Stationnements

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

Fonctionnement et réseaux

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

Rappel de l'évaluation environnementale concernant les zones humides :

Afin de limiter autant que possible les incidences sur la fonctionnalité hydraulique, les recommandations suivantes sont formulées :

- interdire les sous-sols,
- éviter que les fondations entraînent un effet digue (implanter le bâtiment dans le sens des écoulements).

Néanmoins, l'évaluation des incidences reste théorique à ce stade. Elles ne pourront être étudiées finement qu'au moment des études de projet (surfaces imperméabilisées, profondeur de fondation...).

10. Orientations spécifiques au secteur A – Prés-vergers

10.1. Localisation du secteur A – Prés-vergers



Le secteur de prés-vergers à préserver est situé au Sud du Blosen, à l'extrémité du ban communal de Thann.

Le site joue le rôle de coupure verte avec la commune limitrophe de Leimbach, et peut également fonctionner comme un relai local de biodiversité. Il est classé en zone agricole A dans le PLU.

10.2. Orientations graphiques



10.3. Orientations textuelles

Prescriptions :

L'espace repéré comme « Secteur de prés-vergers à préserver » est inconstructible.

Il doit être maintenu ou renforcé et conserver son aspect principal de prés-vergers.

Dans cet espace seront autorisés des déboisements ou défrichements et les fauches des prés ponctuels pour :

- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- l'entretien du site (fauche, élagage, prélèvement d'arbres anciens, malades ou présentant un danger pour les habitations limitrophes),
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

