

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Projet*

## Aspach-le-Bas



### 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Novembre 2020



## SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>Localisation du secteur des OAP</b> .....	<b>6</b>
<b>OAP habitat</b> .....	<b>7</b>
<b>Schéma d'aménagement OAP Habitat</b> .....	<b>8</b>
<b>Programmation</b> .....	<b>9</b>
<b>a) Vocation</b> .....	<b>9</b>
<b>b) Principe d'organisation générales du secteur</b> .....	<b>9</b>
<b>c) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire</b> .....	<b>9</b>
<b>d) Stationnement</b> .....	<b>10</b>
<b>e) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnemental ....</b>	<b>10</b>
<b>Schéma d'aménagement OAP Economique</b> .....	<b>11</b>
<b>Programmation</b> .....	<b>12</b>
<b>a) Vocation</b> .....	<b>12</b>
<b>f) Principe d'organisation générales du secteur</b> .....	<b>12</b>
<b>g) Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire</b> .....	<b>12</b>
<b>h) Stationnement</b> .....	<b>12</b>
<b>i) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnemental ....</b>	<b>12</b>



**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, **deux secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futur du village, ont été identifiés. Un des secteurs présente une vocation économique. L'autre est essentiellement destiné à répondre, en partie, aux besoins en logements, définis par le projet communal.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

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 contribuant à la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent 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 être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### TROIS 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 aux futurs aménageurs.*

##### **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 que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.*

## Localisation du secteur des OAP












# Schéma d'aménagement OAP Habitat



## SECTEUR A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

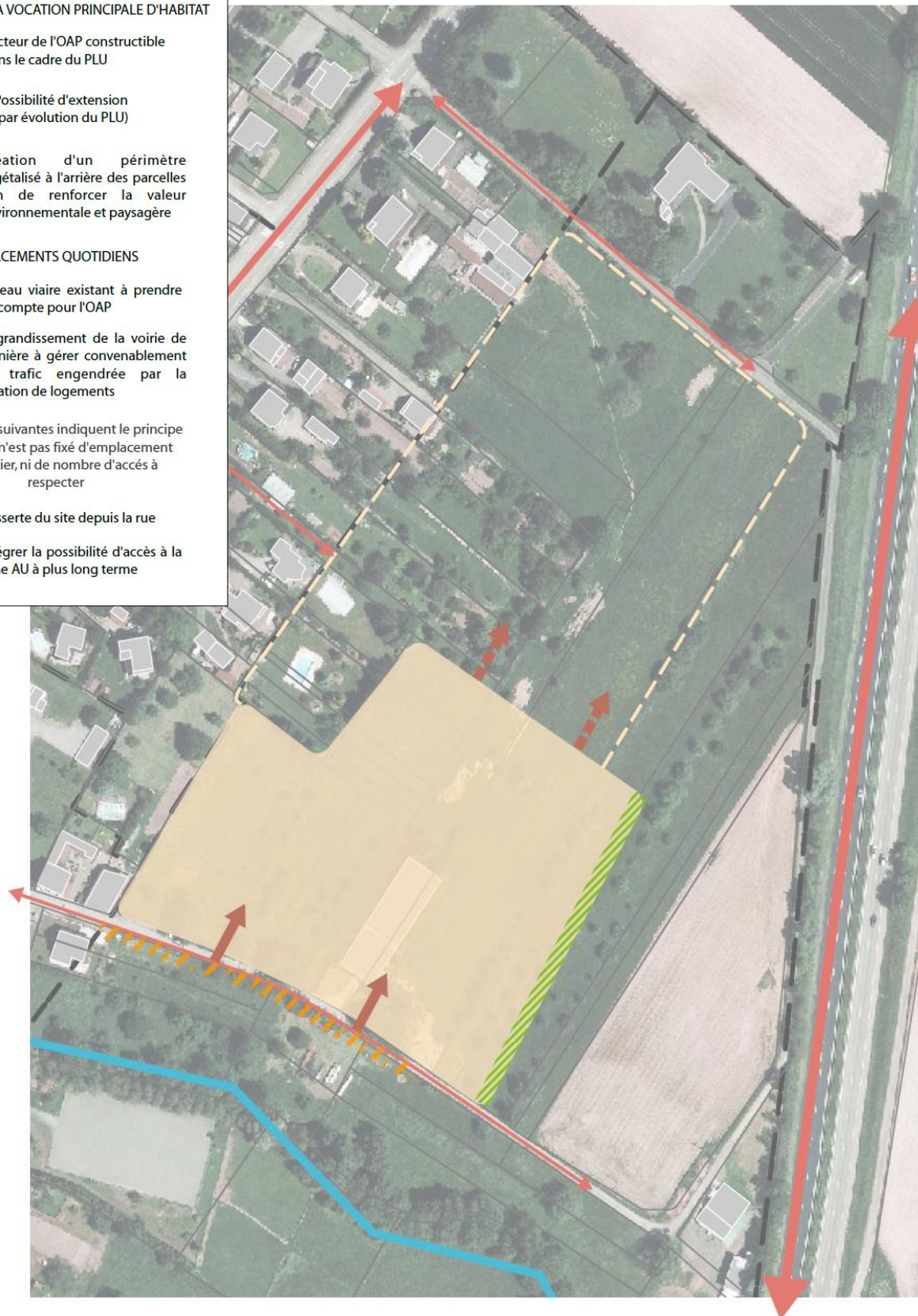
-  Secteur de l'OAP constructible dans le cadre du PLU
-  Possibilité d'extension (par évolution du PLU)
-  Création d'un périmètre végétalisé à l'arrière des parcelles afin de renforcer la valeur environnementale et paysagère

## LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS

-  Réseau viaire existant à prendre en compte pour l'OAP
-  Aggrandissement de la voirie de manière à gérer convenablement de trafic engendrée par la création de logements

Les flèches suivantes indiquent le principe général il n'est pas fixé d'emplacement particulier, ni de nombre d'accès à respecter

-  Déserte du site depuis la rue
-  Intégrer la possibilité d'accès à la zone AU à plus long terme



Ce secteur est situé à l'Est de la commune, dans le prolongement entre le centre du village et la RD83 (rue des Vergers), axe de transport majeur pour le territoire. Il est destiné au développement urbain à vocation principale d'habitat.

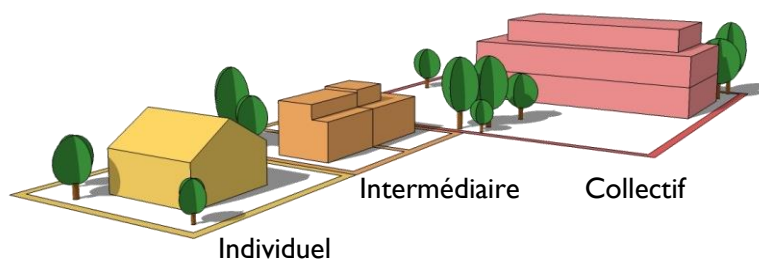
### a) **Vocation**

#### **Compatibilité :**

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra respecter une production minimale de logements. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et qualité urbaine.

Il est rappelé que le SCoT du Pays Thur-Doller définit une densité minimale moyenne à atteindre concernant les secteurs d'extension. Pour la commune d'Aspach-le-Bas ("bourg intermédiaire"), celle-ci est fixée à 25 logement/ha.

De plus, dans le cadre de la mixité urbaine, tout projet devra justifier de la production des différentes formes d'habitat : individuel (maximum 55%), intermédiaire et collectif.



### b) **Principe d'organisation générales du secteur**

Ce secteur sera aménagé en bordure de la commune avec une identité forte pour qu'il soit perçu comme un nouveau quartier :

#### **Prescription :**

- Réalisation d'au moins un espace vert fédérateur, destiné également à participer à l'insertion paysagère de la future façade urbaine.
- Le secteur d'habitat pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services (type : bureaux, cabinet, etc.).
- Le long de la rue des vergers les constructions doivent suivre l'alignement créé par les constructions existantes.

### c) **Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire**

Ouvrir un nouveau secteur 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 mais également au réseau viaire plus largement.

### Prescription :

- Les voies en impasse sont à éviter
- Il conviendra de calibrer les axes pour les déplacements urbains quotidiens et visiteurs. Pour des motifs de sécurité et de gestion fluide du trafic un aménagement de la voirie permettant l'accès à la zone (rue des Vergers) est à prévoir.
- Il sera important de préserver la possibilité de prolonger le réseau viaire interne vers le Nord, avec possibilité de connexion avec un éventuel périmètre d'extension supplémentaire.
- Prise en compte des déplacements doux et création d'un réseau viaire.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.
- Il faudra veiller à optimiser les sens de circulations et les dessertes internes notamment au travers du calibrage interne des voies existantes.

### d) Stationnement

La volonté communale est de proposer sur l'ensemble du secteur des capacités de stationnement par logement, adaptées aux opérations définis :

#### Prescription :

- Obligation de se conformer aux dispositions fixées dans le cadre du règlement du PLU. Un stationnement privatif minimum pour chaque logement sera à prévoir sur cette base-là.
- Il est également possible de créer des places de stationnement le long des voies, ou sur tout autre aire publique prévue à cet effet, tout en prenant soin d'intégrer la sécurisation des espaces piétons.

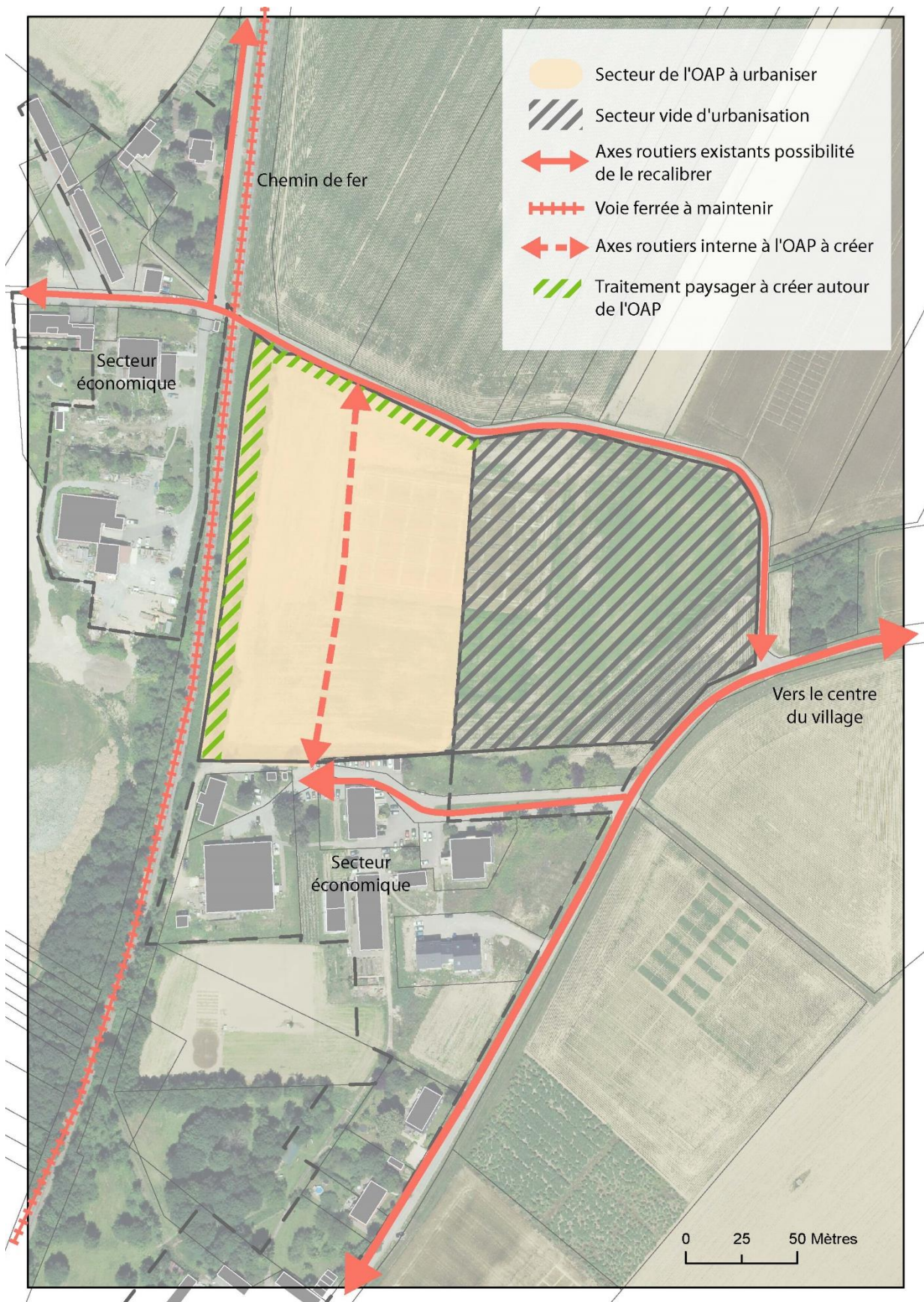
### e) Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale

Ce nouveau quartier devra être conçu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain, mais aussi environnemental d'Aspach-Le-Bas.

#### Prescription :

- Créer à l'Est un front végétal de qualité de nature à contribuer à l'intégration visuelle du nouveau quartier.
- Cet espace de jardin peut permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.
- Une partie de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré. Si les opérations d'aménagement se font par tranches successives, cette disposition est à prendre en compte lors de chaque opération.
- Le traitement des eaux à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier.
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront 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 cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

# Schéma d'aménagement OAP Economique



### a) **Vocation**

Ce secteur est situé à l'Ouest de la commune, dans le prolongement d'un secteur d'activités, à l'écart du tissu pavillonnaire. Il est destiné au développement économique, le secteur est relativement éloigné des zones d'habitation permettant d'accueillir un large potentiel d'entreprises.

### b) **Principe d'organisation générales du secteur**

#### **Prescription :**

- Le secteur pourra accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services (type : bureaux, cabinet, etc.), ainsi que quelques logements de fonction.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'axe intérieur au secteur d'OAP.

### c) **Principe de dessertes et de raccordements à la trame viaire**

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de dessertes suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau secteur au réseau viaire existant.

#### **Prescription :**

- Les voies en impasse sont interdites.
- Il faudra calibrer les axes pour les déplacements de gros véhicules, types camions.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

### d) **Stationnement**

#### **Prescription :**

- Un stationnement suffisant et adapté à chaque activité est à prévoir.

### e) **Principe de qualité urbaine, de l'insertion architecturale et environnementale**

Ce nouveau quartier devra être conçu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain, économique mais aussi environnemental d'Aspach-Le-Bas.

#### **Prescription :**

- Un front végétal est à prévoir le long de la voie ferrée, d'une part, et en bordure Nord du site, d'autre part, afin de protéger le secteur des nuisances visuelles et des traitements agricoles. A noter que l'axe ferroviaire existant fait l'objet d'un circuit touristique qui doit rester de qualité.
- Une partie de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré autour des constructions.
- Le traitement des eaux à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier.
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de qualité urbaine et architecturale.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

