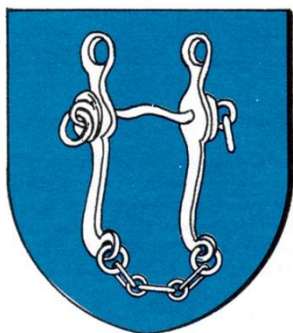


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°2

Pfastatt



2.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier initial
réalisé par :



Modification réalisée par :



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'Agglomération du 28 mars 2022

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN

Avant-propos

Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

La modification simplifiée n°1 réalisée n 2016 concernait la zone UBa ainsi que la zone 1AUa rue du Sanatorium.

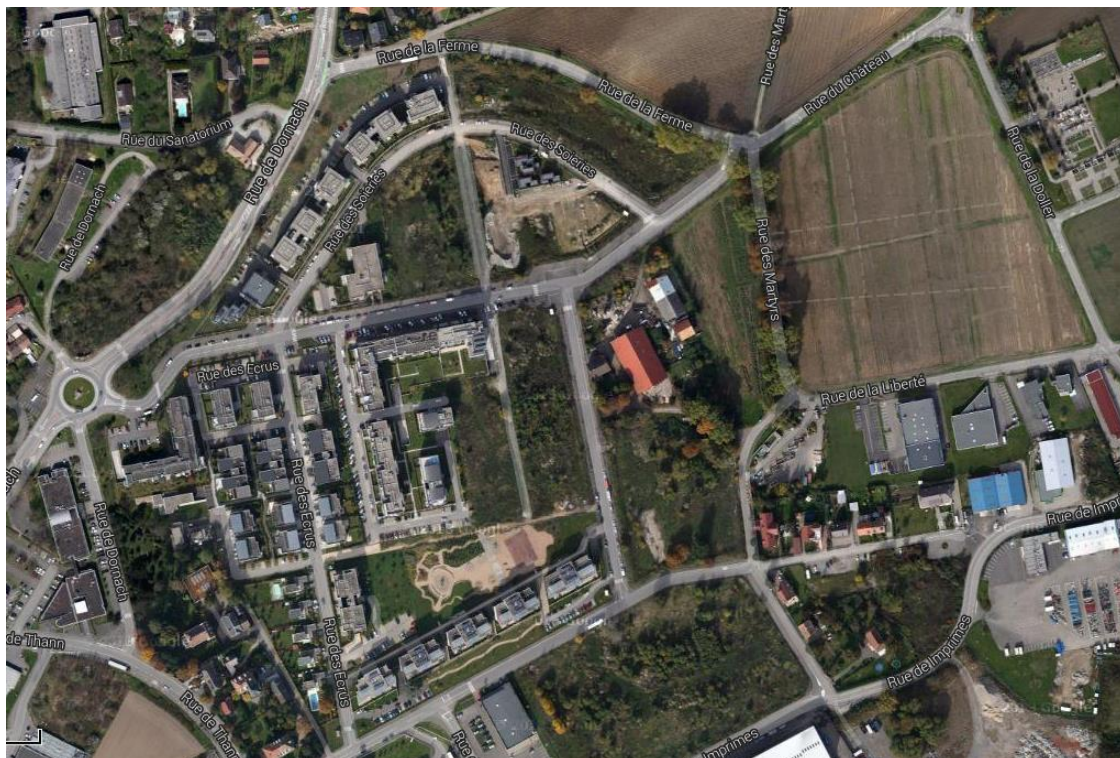
La présente modification de droit commun concerne l'ouverture à l'urbanisation la zone du Grand Ballon.

Le Plan Local d'Urbanisme délimite les zones repérées sur la carte ci-dessous pour lesquels des orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été définies.



La relation entre les orientations définies dans le présent document et les aménagements qui seront réalisés est une relation de compatibilité.

I La zone UBa



La zone UBa correspond au lotissement de Pfastatt le Château pour lequel subsistent 3,2 hectares à urbaniser.



Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée de manière progressive.

	CONDITION	Détail
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone et sa connexion avec les zones limitrophes	❖ Aménager des voies structurantes ainsi que des voies de desserte. Ces voies doivent être ouvertes à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement sont requises pour les voies structurantes. ❖ Aménager des cheminements piétonniers accessibles aux modes doux
2	Traitement urbain	❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page ci-contre ❖ Implantation des constructions dans les zones constructibles identifiées sur le schéma de composition ❖ Réalisation des zones de stationnement, des espaces verts privatifs et des espaces verts collectifs selon le schéma de composition ❖ Respecter les lignes de compositions générales des ilots ❖ Implanter les constructions conformément aux lignes d'attache figurant sur le schéma de composition
3	Densité urbaine et mixité sociale	❖ Réaliser au moins 260 logements (densité moyenne 81 logements à l'hectare) et au plus 300 logements (densité moyenne 94 logements à l'hectare)* ❖ Réserver 20% du total des logements de la zone au logement locatif social
4	Répartition habitat collectif / habitat individuel	❖ Privilégier l'habitat collectif et intermédiaire
5	Mixité fonctionnelle	❖ Permettre l'implantation de services à la population, de commerces et d'équipements publics ❖ Préserver une zone à vocation maraîchère aux abords de la ferme et y admettre les constructions à usage agricole, d'habitation, d'hébergement hôtelier, de restauration et de commerce
6	Qualité du bâti	❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable ❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale ❖ Conception bioclimatique des constructions
7	Plantations, espaces verts et espaces à ménager	❖ Préserver les plantations d'alignement existantes ❖ Réaliser des plantations d'alignement le long des axes structurants ❖ Aménager des espaces verts non privatifs arborés ❖ Réduire l'imperméabilisation des sols

* : en plus des 695 logements déjà réalisés

II La zone 1AUa rue des Prés du Moulin





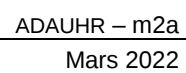
Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone peut être réalisée de manière progressive.

	CONDITION	Détail
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	❖ Elargir et sécuriser la rue des Peupliers ❖ Aménager des voies de desserte à partir de la rue des Peupliers. Ces voies doivent comporter des aires de retournement et leur tracé ne doit pas être rectiligne. La desserte doit être effectuée à partir de la rue de Richwiller, sauf pour les constructions qui seront implantées le long de la rue des Prés du Moulin. ❖ Aménager des connexions piétonnières accessibles aux modes doux avec la rue des Prés du Moulin.
2	Traitement urbain	❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page ci-contre. ❖ Traitement du front urbain le long de la rue des Peupliers de manière à donner une perception harmonieuse et homogène du bâti (alignement des façades, traitement architectural homogène, merlon végétalisé, ...) ❖ Respecter le principe de répartition des ilots de hauteur de manière à assurer une bonne transition avec les zones urbanisées existantes ❖ Respecter les hauteurs maximales définies par ilot.
3	Densité urbaine et mixité sociale	❖ Réaliser au maximum 100 logements ❖ Réserver 20% des logements au logement locatif social
4	Répartition habitat collectif / habitat individuel	❖ Respecter le principe de mixité urbaine mentionné sur le schéma d'aménagement. Dans les ilots d'habitat individuel possibilité de constructions jumelées.
5	Mixité fonctionnelle	❖ Permettre l'implantation de services à la population, et d'équipements publics
6	Qualité du bâti	❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable ❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale ❖ Conception bioclimatique des constructions
7	Plantations, espaces verts et espaces à ménager	❖ Réaliser des plantations en périphérie de la zone, plus particulièrement à l'interface avec le Super U de manière à réaliser un traitement acoustique approprié. ❖ Aménager un espace vert commun comportant une noue destinée à recueillir les eaux pluviales ❖ Réduire l'imperméabilisation des sols
8	Prise en compte des risques naturels	❖ La localisation dans une zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique nécessite des précautions de réalisation pour les constructions enterrées (cuvelages étanches).

III La zone 1AUa rue du Sanatorium





Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone peut être réalisée de manière progressive.

	CONDITION	Détail
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	❖ Prolonger la rue du Sanatorium et aménager une ou deux aires de retournement. ❖ Aménager une connexion piétonnière accessible aux modes doux avec la rue du Château à Lutterbach. ❖ Interdire l'accès carrossable à la rue du Château à Lutterbach
2	Traitement urbain	❖ Organisation générale de l'aménagement compatible avec le schéma de composition de la page ci-contre. ❖ Traitement des interfaces avec les zones urbanisées existantes ❖ Respecter les hauteurs maximales définies.
3	Densité urbaine et mixité sociale	❖ Réaliser au maximum 80 logements
4	Répartition habitat collectif / habitat individuel	❖ Respecter le principe de mixité urbaine mentionné sur le schéma d'aménagement
5	Mixité fonctionnelle	❖ Permettre l'implantation de services à la population
6	Qualité du bâti	❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable ❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale ❖ Conception bioclimatique des constructions
7	Plantations, espaces verts et espaces à ménager	❖ Tenter de préserver les arbres à grand développement existants. ❖ Réduire l'imperméabilisation des sols

IV La zone 2AUs rue des Roseaux



Cette zone est destinée à permettre l'implantation d'équipements de sports et de loisirs ainsi que celle d'équipements culturels. Toutefois, la définition précise des besoins ne sera possible qu'après réalisation des opérations d'aménagement relatives aux zones de développement urbain.

C'est lors de son ouverture à l'urbanisation que les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 2AUs seront définies et le présent document complété par ces orientations.

V La zone 1AUa rue du Grand Ballon



Initialement inscrite comme une zone d'urbanisation future en deuxième phase et classée 2AU, cette zone a été ouverte partiellement à l'urbanisation (pointillés rouges) par voie de modification du PLU en 2021.



LEGENDE

Périmètre de la zone 1AU

Mixité urbaine :

Habitat collectif
 Habitat individuel ou intermédiaire
 Limite d'îlot de hauteur

Avec niveau en attique Au faîtage
 À l'égout du toit ou à l'acrotère

Voies (tracés indicatifs)

Connexion viaire avec la rue du Gazon
 Voie de desserte interne
 Rendre possible des connexions piétonne et modes doux
 Laisser la possibilité d'urbaniser les fonds de parcelles
 Préserver le foncier nécessaire pour un accès véhicule ultérieur vers la parcelle Nord
 Espace public qualitatif (placette)



Possibilité de densifier le tissu pavillonnaire le long de la voie de desserte

Accompagnement végétal

Traitement du front urbain
 Traitement de l'interface avec le tissu pavillonnaire existant

Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de cette zone peut être réalisée de manière progressive.

	CONDITION	Détail
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	❖ Assurer la connexion viaire entre la zone d'urbanisation et la rue du Gazon. Sécuriser le débouché sur la rue du Gazon. ❖ Aménager une voie de desserte interne. Cette voie comportera une placette présentant une bonne qualité urbaine et permettant le retournement. ❖ Assurer la desserte piétonne sécurisée sur l'ensemble de la zone. ❖ Les surfaces dédiées à la circulation et au stationnement sur espace public (tous modes) seront autant que possible traitées avec des revêtements à la fois perméables et adaptés aux contraintes d'usage. ❖ Les voiries nouvelles sans issue ayant vocation à accueillir les véhicules de collecte des déchets ménagers suivront les recommandations du Sivom de la région mulhousienne, illustrées dans le plan indicatif ci-après. ❖ Aménager des connexions piétonnières accessibles aux modes doux : ménager un espace public libre au sein du projet qui permette la mise en place d'une telle connexion dans une phase ultérieure. ❖ Ménager un espace libre à même de réaliser une connexion viaire vers le sud du terrain afin de ne pas enclaver les fonds de parcelles résiduels.
2	Traitement urbain	❖ Traitement paysager du nouveau front urbain sur les côtés ouest et nord de la zone. ❖ Traitement paysager de l'interface avec le tissu urbain préexistant sur les limites est et sud de la zone. ❖ Respecter le principe de répartition des ilots de hauteur de manière à assurer une bonne transition avec les zones urbanisées existantes ❖ Respecter les hauteurs maximales définies par ilot.
3	Densité urbaine et mixité sociale	❖ Assurer une densité nette minimale de 40 logements par hectares
4	Répartition habitat collectif / habitat individuel	❖ Respecter le principe de mixité urbaine mentionné sur le schéma d'aménagement. ❖ Assurer une part minimal de logements collectifs de 60% des logements
5	Mixité fonctionnelle	❖ Permettre l'implantation de services à la population, et d'équipements publics.
6	Qualité du bâti	❖ Toutes les constructions devront intégrer la nouvelle Règlementation environnementale et promouvoir le performance énergétique (bâtiments à énergie positive) ❖ Conception bioclimatique des constructions.
7	Plantations, espaces verts et espaces à ménager	❖ Préserver autant que possible les arbres existants en les intégrant à l'aménagement ❖ Réaliser des plantations en périphérie de la zone, plus particulièrement à l'interface avec le tissu urbain existant ❖ Maintenir un espace de transition paysagère au nord de la zone.
8	Prise en compte des risques naturels	❖ La localisation dans une zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de la nappe phréatique nécessite des précautions de réalisation pour les constructions enterrées (cuvelages étanches).

Indications techniques pour le passage et les manœuvres des véhicules de collecte des déchets en cas de voie sans issue.

