

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE STAFFELFELDEN

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME	4
PRÉAMBULE	5
LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
1 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT	8
2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE	10
3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
4 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT.....	12
5 ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES	12
6 DÉVELOPPEMENT DURABLE	14
7 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	15



RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L151-1 ET ARTICLE L151-2

CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

ARTICLE L151-6

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.

ARTICLE L151-7

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.

ARTICLE L152-1

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

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.



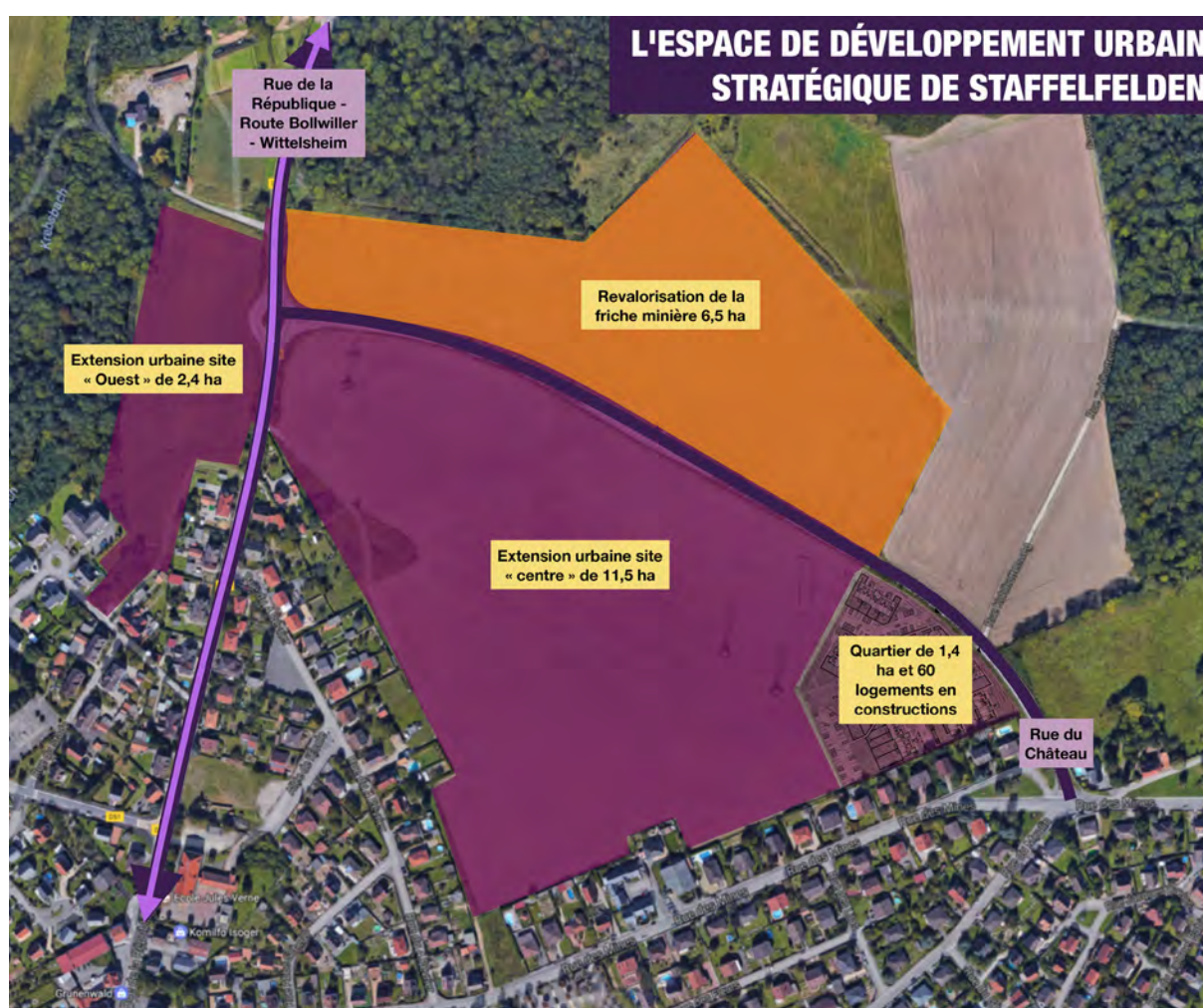
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LOCALISATION DU SITE AU ET DE SES ABORDS



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE AU ET DE SES ABORDS



Le site AU couvre quelque 20,4 hectares, emprises de la route départementale et de la rue du Château déduites. Parmi ces surfaces, 13,9 ha couvrent des terres agricoles et, au nord, 6,5 ha visent à permettre la revalorisation de la friche minière de l'ancien puits «Staffelfelden».



1. DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

L'organisation viaire du site est conçue à la fois pour assurer une insertion cohérente de l'extension urbaine à la ville et créer une desserte interne au site propice à un cadre de vie paisible et convivial.

Pour atteindre ce but, il convient que les aménagements soient conçus pour faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation des lieux.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Accès et dessertes principales du site

- La desserte principale du site se fera par la transformation en boulevard urbain de la route actuelle reliant la rue des Mines à la rue de la République.
Ledit boulevard urbain comprendra une route, une voie cyclable et un cheminement piétons. Il empruntera le tracé actuel de la route ou proposera, le cas échéant, une restructuration de ce dernier s'il autorise une meilleure cohérence d'aménagement général du site.
- Concernant la desserte du secteur « Ouest », elle se fera par la création d'un bouclage entre le rond-point de la rue de la République et l'actuelle impasse des Frênes.

2. Desserte interne du site

- L'ensemble des voiries interne sera aménagé en « RUE » de sorte à mettre le piéton, le cycliste et l'automobiliste à égalité d'usage.
Pour ce faire, les profils et largeurs de voirie, ainsi que l'organisation du stationnement seront particulièrement soignés en ce sens.

3. Articulation piétons - vélos avec les pôles d'équipement et de centralité, et la gare

- L'aménagement du site implique la création de trois liaisons piétons - vélos stratégiques :
 - La première doit permettre d'articuler le futur quartier au pôle mairie - école maternelle.
 - La seconde doit relier de manière directe le futur quartier à l'école primaire.
 - La troisième doit offrir une solution de cheminement doux aux futurs habitants des sous-ensembles nord-ouest.
- L'aménagement du site implique, comme action d'accompagnement, la valorisation «piétons - vélos» de la rue des Mines et de la rue de la Gare.

SCHÉMA DE DESSERTE DU SITE



2. AMÉNAGEMENT ECO-PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

Le concept d'aménagement paysager du site vise à la fois à prolonger vers le cœur de ville (pôle mairie) la forte présence de la nature qui enserrait Staffelfelden, et à perpétuer la présence marquante du végétal dans la ville à l'image de l'exemple emblématique que représente la cité Rossalmend.

1. Création d'un parc éco-paysager support de biodiversité de quelque 5 ha.

- L'aménagement du site devra comprendre la création d'une coulée verte d'une surface de quelque 5 ha reliant le pôle de centralité de la mairie à l'espace naturel nord.

Cet aménagement se fera sous la forme d'un *Parc éco-paysager support de biodiversité et espace de promenade*.

- La réalisation du *Parc éco-paysager support de biodiversité et espace de promenade* devra être faite quasi intégralement de manière concomitante à la réalisation de la première tranche d'urbanisation du secteur situé à l'Est de la rue de la République.
- Dans la réalisation du *Parc éco-paysager*, la dimension *habitat support de biodiversité* doit prévaloir sur la dimension *espace de promenade*. Pour ce faire, la réalisation du *Parc éco-paysage* sera fondée sur un plan de végétalisation qui justifiera de sa pertinence en matière d'*habitat support de biodiversité*.
- Afin de garantir la capacité du *Parc éco-paysager* d'être *support de biodiversité*, ledit *Parc éco-paysager support de biodiversité* ne pourra être segmenté qu'en un seul endroit par la traversée d'une voirie.
- Dans le but de compenser la perte de qualité écologique des espaces du site de l'ancien puit minier Staffelfelden, la réalisation du Parc éco-paysager support de biodiversité, d'une surface de quelque 5 hectares, devra être conçu en conséquence (*notamment en matière d'organisation de l'espace et de choix de plantations*) et réalisé de manière quasi intégrale dès l'urbanisation de la première tranche de la partie de la zone 1AU située à l'Est de la rue de la République. De plus, l'aménagement du Parc éco-paysager devra justifier que :
 - sa largeur de la coulée verte soit pertinente tout de son long, du cœur de ville à la forêt pour garantir des fonctionnalités écologiques favorables au plus grand nombre d'espèces ;
 - la traversée de la rue du Château par la coulée verte face l'objet d'un traitement garant de la meilleure continuité possible.
 - la frange nord, au contact de la forêt, soit traitée pour garantir la fonctionnalité de la lisière (fonds de parcelles plantés et non constructibles, clôtures perméables...).

2. Valorisation de l'articulation aux espaces naturels

- L'urbanisation du site sera accompagnée de la valorisation des chemins et sentiers de promenade reliant le site aux espaces naturels voisins.

3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

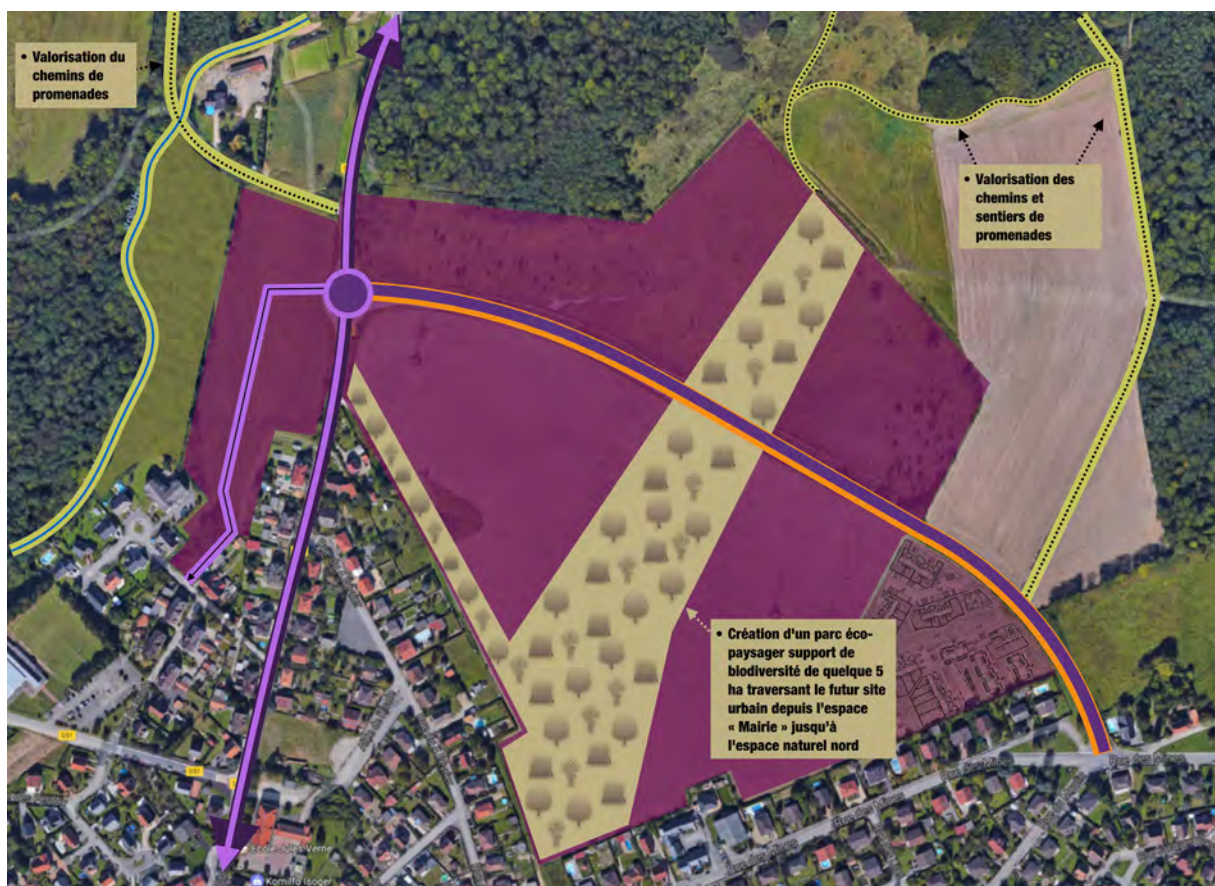
- Dans le cas de toitures à pans, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Dans le cas de toits plats, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cependant, cette hauteur peut être portée à 13 mètres pour un ensemble de constructions, ceci à la condition que la surface totale de leurs parcelles d'assise (*espaces verts et stationnement compris*) ne dépasse pas 25 % des espaces non publics de l'opération.

- Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la détermination des hauteurs maximales des constructions définies ci-dessus.

STRUCTURE PAYSAGÈRE STRATÉGIQUE :

CRÉATION D'UNE COULÉE VERTE - PARC ÉCO-PAYSAGER SUPPORT DE BIODIVERSITÉ DE QUELQUE 5 HA RELIANT LE PÔLE DE CENTRALITÉ DE LA MAIRIE À L'ESPACE NATUREL NORD EN TRAVERSANT L'ENSEMBLE DU FUTUR QUARTIER



4. PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :

- L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 30 logements à l'hectare. Cette densité de logements se comptant à partir des surfaces urbanisées, voiries, espaces verts et espaces publics déduits.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect de la production de quelque 30 logements à l'hectare, tel que défini ci-dessus.
Cependant, si les opérations déjà réalisées sur le site AU proposent une contribution supérieure, les opérations suivantes pourront comprendre une contribution proportionnellement inférieure. Au final, l'ensemble du site AU doit permettre une production de quelque 320 à 360 logements selon la mobilisation des espaces finalement dédiés aux commerces et services.

2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :

- Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.

3. Une typologie de logements qui contribue de manière proportionnée à l'objectif de production de logements à loyers modérés de la commune :

- Chaque grande phase d'urbanisation du site devra contribuer à l'objectif de production de logements à loyers modérés de la commune, soit 20 % du parc d'habitation, chiffre modulable par les évolutions éventuelles de la législation, loi SRU notamment.
Aussi, si les opérations déjà réalisées sur le site AU ou ailleurs dans la commune permettent déjà à la commune d'atteindre ses objectifs, les opérations suivantes pourront comprendre une contribution proportionnellement inférieure.

5. EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

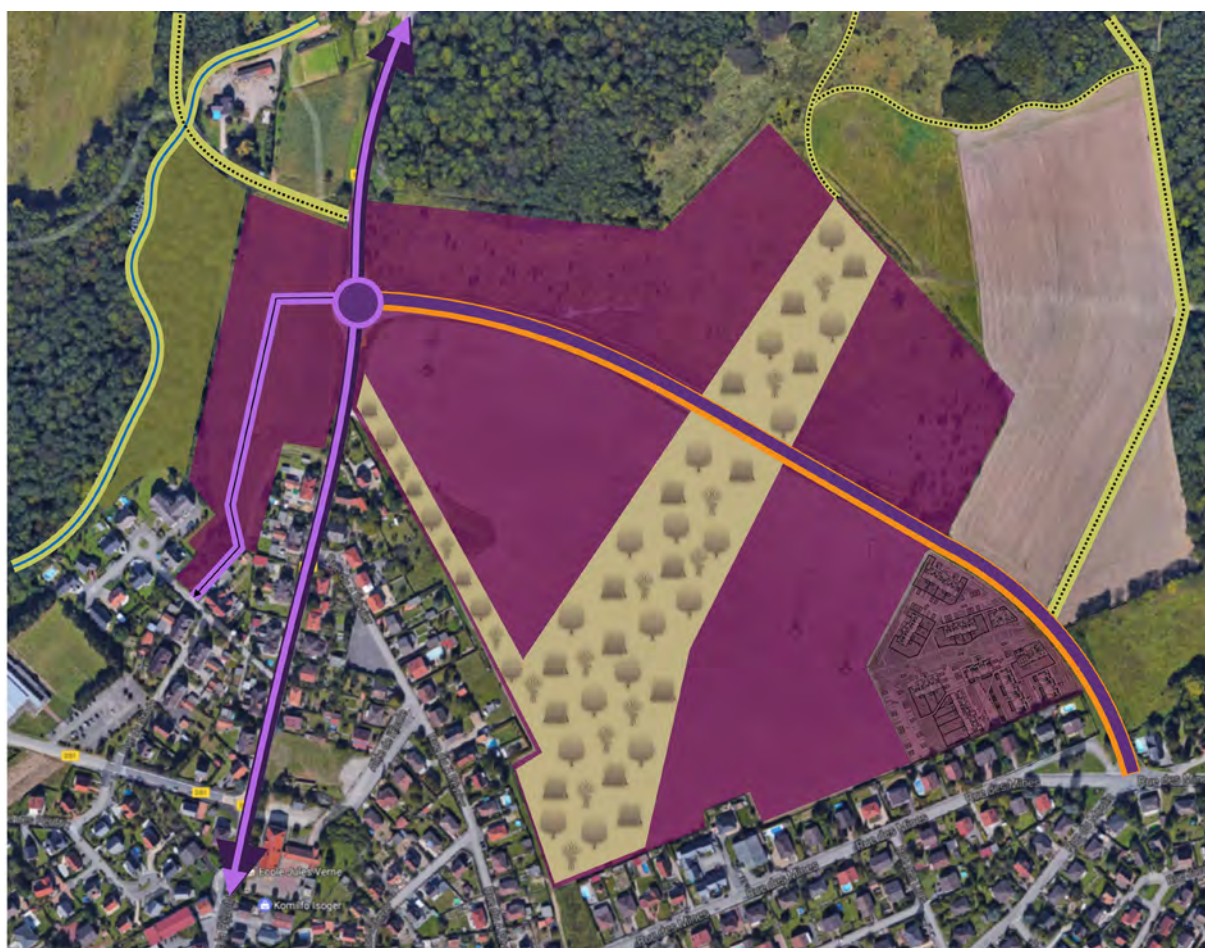
1. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage

- L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.
- La localisation des «immeubles», des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.

2. La réalisation d'espaces de centralité regroupant commerces et services

- L'aménagement du site comprendra la réalisation d'au moins un espace de centralité structurant une offre de commerces et de services.

**GARANTIR LA PRODUCTION DE 30 LOGEMENTS PAR HECTARE DE SURFACE
URBANISÉE (VOIRIES, ESPACES VERTS ET ESPACES PUBLICS DÉDUITS)**



• 15 ha d'espace *Habitat - Commerces - Services*



• 5 ha d'espace *Parc - EcoPaysager support de biodiversité*



• 2 ha mobilisés par la rue de la République et le boulevard urbain (revalorisation de l'axe routier existant)

6. DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écroûtage adaptés.
La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement pourront proposer des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex. : dalles alvéolées, graviers...).

3. L'éclairage public et extérieur :

- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en termes de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.

4. Le tri sélectif des déchets :

- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

7. PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

1. La première tranche de l'urbanisation de la partie de la zone 1AU située à l'Est de la rue de la République devra comprendre la réalisation quasi intégrale du *Parc éco-paysager support de biodiversité* d'une surface de quelque 5 hectares (*tels que défini ci-dessus pages 10 et 11*).
2. L'urbanisation du site AU doit se faire par tranche d'une taille minimale de 2 hectares. Cette taille minimale ne s'applique pas pour la création d'équipements publics.
3. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.
4. Chaque tranche doit être conçue dans une vision d'ensemble garante de la cohérence finale d'aménagement du site AU dans sa globalité.
5. Chaque tranche doit contribuer de manière proportionnée à la réalisation du parc éco-paysager tel que défini au chapitre 2 de la présente orientation d'aménagement.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com