

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

GUEBWILLER



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 décembre 2017 par délibération du Conseil Municipal.




Francis Kleitz
Maire de Guebwiller



2017

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
1. LES DEUX TYPES D'OAP PRESENTES DANS LE PLU DE GUEBWILLER.....	2
2. LOCALISATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	3
3. PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE EN AMONT DE LA VILLE	3
4. PRECONISATIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES OAP.....	4
PARTIE 1 : LES OAP AVEC REGLEMENT.....	5
1. OAP 1 : SYSTEME DE DEPLACEMENTS, TRAME VERTE	6
2. OAP 2 : SECTEUR 1AUC.....	8
3. OAP 3 : SECTEUR DE L'APPENTHAL	10
4. OAP 4 ET 5 : SECTEURS DU CHEMIN DU VIGNOBLE (2 SECTEURS 1AUA)	12
5. OAP 6 : SECTEUR 1AUA A HAUTEUR DE LA RUE DU BALLON	16
8. OAP 7 : SITE CARTORHIN (SECTEUR UAA)	17
9. OAP 8 : POLE D'EQUIPEMENTS SPORTIF DU FLORIVAL.....	19
PARTIE 2 : LES OAP SANS REGLEMENT (R151-8 DU CODE DE L'URBANISME)	21
1. OAP 9 : SECTEUR UBD1.....	22
2. OAP 10 : SECTEUR UBD2.....	26
3. ANNEXES AUX OAP 9 ET 10 SANS REGLEMENT : NORMES DE STATIONNEMENT	30

PREAMBULE

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs 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 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 assurant 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.

1. Les deux types d'OAP présentes dans le PLU de Guebwiller

Le présent document comprend 2 types d'OAP :

- **2 OAP sans règlement**, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme qui seront délivrées dans le futur devront être compatibles avec les OAP définies dans ce document. Le règlement écrit du PLU ne comprend pas de règles pour ces OAP. Il s'agit des OAP suivantes : les secteurs UBd1, UBd2.
- **Les OAP avec règlement**, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme futures devront être conformes à la fois avec le règlement écrit du PLU et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Aussi, les axes d'intervention peuvent être scindés en 2 groupes :

- une trame globale concernant le système de déplacements (et notamment les modes doux et le fer) et les trames paysagère et environnementale faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU ;
- une sectorisation par îlots à requalifier : plusieurs sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (secteurs UBd1, UBd2 et 1AUc).

Les secteurs UBd1 et UBd2 font l'objet d'OAP sans règlement.

4. Préconisations applicables à l'ensemble des OAP

Au-delà du PLU, les préconisations suivantes sont souhaitables dans tout cahier des charges accompagnant un projet :

- Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel pour la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.
- Limitation de l'imperméabilisation des surfaces du terrain et des emplacements de stationnement par des choix de matériaux appropriés.
- Lissage des effets de charge en eau d'orage par absorption rétention lente sur les constructions, par la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluie ou dispositifs appropriés, discrets, et, notamment pour les toitures plates ou à faibles pente, au moyen de toitures végétalisées.
- Plantation de variétés autochtones non invasives, en privilégiant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

1. OAP 1 : Système de déplacements, trame verte

1) Présentation

La recomposition progressive des quartiers amont de la ville nécessite une vision globale. C'est pourquoi un plan d'ensemble des systèmes de déplacements (tous modes) a été élaboré, en particulier avec la réservation des espaces nécessaires à l'implantation d'un futur nouvel arrêt ferroviaire (train ou tram-train) et la connexion de ce nœud intermodal avec les différents quartiers.

2) Prescriptions

OAP - REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES - GUEBWILLER
Secteur à projet, système de déplacements et trame verte



Les principes suivants devront être mis en œuvre :

- Préserver un espace intermodal (point d'arrêt ferroviaire) et parkings liés ; (*emplacement réservé mis sur le plan de zonage*)
- Développer un maillage de cheminements doux, notamment les axes Nord-Sud, de manière à relier entre eux les différents îlots et les connecter avec le futur point d'arrêt ferroviaire et la future piste cyclable le long de la Lauch (prolongation de la piste cyclable vers Buhl) (*emplacement réservé mis sur le plan de zonage*)
- Valoriser les abords de la Lauch par le maintien d'une trame verte (espace végétalisé et arboré)

2. OAP 2 : Secteur 1AUc

1) Présentation

Le site est aujourd'hui occupé par des friches industrielles. Il se situe à l'amont du centre ville, à proximité du futur arrêt ferroviaire.

Nouveau quartier de la ville, ce secteur pourra comprendre essentiellement des logements mais également des équipements, bureaux, commerces et activités éventuellement, afin d'assurer une mixité urbaine.

Près de 150 logements sont possibles au sein de ce futur nouveau quartier.

Superficie de l'OAP : 3,5 ha.

2) Prescriptions

OAP - SECTEUR DE FRICHES INDUSTRIELLES
Projet de restructuration urbaine



a. Densité des constructions

Au moins 50 logements/ha.

Les logements individuels non accolés sont interdits.

b. Desserte des terrains

- Les accès à la rue de la République devront être limités de manière à assurer une fluidité du trafic sur cet axe.
- Stationnement : au moins la moitié des besoins en stationnement en faveur des opérations à dominante de logements sera créée en souterrain.

c. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les bâtiments seront de grande qualité architecturale, et une harmonie d'ensemble sera obligatoirement recherchée.
- L'ensemble du quartier devra faire l'objet de plantations d'arbres, en recherchant un équilibre entre densité des constructions et espaces verts.
- Des cheminements piétons seront à intégrer au sein des espaces verts de manière à créer un maillage fonctionnel.
- Les espaces verts ne pourront être que des espaces reliquats autour des bâtiments, mais devront être développés à manière à offrir de réels espaces de respiration ; au moins une aire de jeux/ ou aire de repos (banc etc.) devra être créée.
- Lors de l'aménagement du secteur, l'esprit et l'histoire du lieu seront à prendre en compte.

d. Qualité environnementale, espaces verts, surface non imperméabilisée

- Pour les opérations d'aménagement à dominante de logements : au moins 15 % de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré. Si les opérations d'aménagement se font par tranches successives, cette proportion est à prendre en compte lors de chaque opération.
- Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et seront obligatoirement plantées d'arbres. à raison d'au moins 1 arbre pour 6 places de stationnements.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Une étude environnementale des sols, adaptée au projet, devra être réalisée.

3. OAP 3 : Secteur de l'Appenthal

1) Présentation

Cette zone totalise 4ha est inscrite en zone 2AU (réserve foncière à aménager ultérieurement).

2) Orientations d'aménagement

OAP - Secteur de l'Appenthal



a. Densité minimale

- densité : au moins 25 logements/ha par opération.

b. Desserte des terrains

- L'accès principal au site se fera via une voie à créer connectée à la rue du Trotberg, qui sera directement reliée à la RD 430 (cf schéma). Le site à urbaniser sera ensuite desservi, pour les véhicules motorisés par un système de voirie interne, en préservant une possibilité de connexion et d'élargissement du chemin du Heisenstein.

Une liaison avec la rue de l'Appenthal au Nord du site devra être réalisée lors de l'aménagement de la partie Nord du site. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU fera l'objet d'une modification du PLU de manière à intégrer toutes les modalités de réalisation et d'accessibilité.

- Une perméabilité piétonne devra être maintenue entre le cheminement existant à l'Ouest du secteur et le chemin du Heisenstein (cf. schéma, tracé de principe).
- Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales. Une étude hydrologique sera à réaliser de manière à assurer une bonne gestion des flux, en vue de la mise en place d'ouvrages hydrauliques adaptées à l'opération, avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

c. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'ensemble des aménagements et constructions devra présenter une harmonie d'ensemble. Le secteur étant particulièrement sensible du point de vue paysager, une attention toute particulière devra être apportée quant au choix des couleurs des façades.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Le ruisseau existant devra être maintenu ; les bâtiments seront en recul d'au moins 15 mètres du haut des berges du ruisseau.
- Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et seront obligatoirement plantées d'arbres.
- Pour atténuer l'impact des bâtiments futurs au Sud du site (cf schéma), les bâtiments devront se mettre en recul, de manière à permettre la mise en place d'un front végétal, tout en optimisant l'ensoleillement.
- La transition avec l'espace viticole à l'Est sera soignée, avec la mise en place d'un cordon végétal dans la marge de recul. Celui-ci sera composé de plantations, sous la forme de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues (cornouillers, prunus, prunelliers, aubépines etc) mais comprendra également des épineux (favorables à la pie grièche)

4. OAP 4 et 5 : Secteurs du chemin du vignoble (2 secteurs 1AUa)

1) Présentation

Il s'agit de deux secteurs, de tailles réduites, situés en continuité de l'urbanisation existante à hauteur du coteau Nord.

Ces deux secteurs sont exclusivement réservés à de l'habitation.

Superficie de l'OAP chemin du Schimberg : 0,79 ha

Superficie de l'OAP chemin du Mannberg : 0,47 ha

2) Prescriptions secteur du chemin du Schimberg (OAP 4)

Secteur du chemin du Schimberg



Ce secteur est appelé à accueillir des logements individuels ou individuels groupés, avec, au moins 15 logements à l'hectare.

a. Desserte des terrains et réseaux

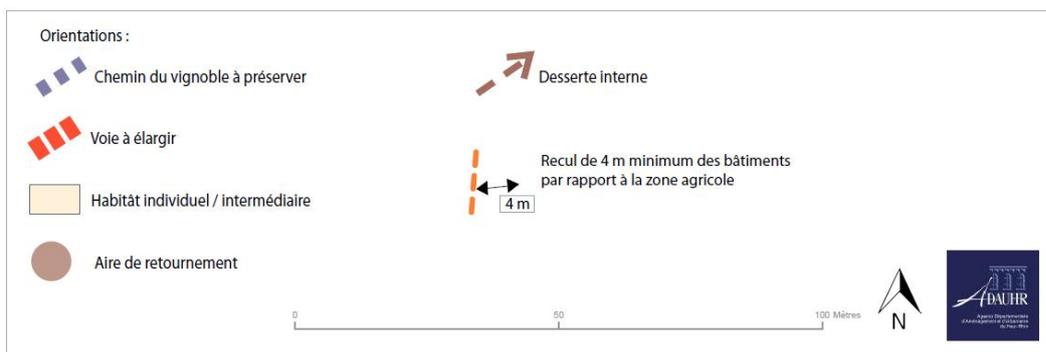
- La desserte se fera par le chemin du Schimberg qui devra être élargi de manière à permettre la desserte des lots du secteur.
- Aucun accès ne pourra être aménagé depuis le chemin du vignoble.
- Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales. Une étude hydrologique sera à réaliser de manière à assurer une bonne gestion des flux.

b. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- L'ensemble des aménagements et constructions devra présenter une harmonie d'ensemble. Le secteur étant particulièrement sensible du point de vue paysager, une attention toute particulière devra être apportée quant au choix des couleurs des façades. Les couleurs criardes et le blanc sur l'ensemble des façades sont interdits.
- La transition avec l'espace viticole (coté chemin du vignoble) devra être prise en compte, avec la mise en place d'un cordon végétal. Celui-ci sera composé de plantations, de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues (cornouillers, prunus, prunelliers, aubépines etc) également des épineux (favorable à la pie grièche)
- Les bâtiments devront être en recul du chemin du vignoble.

3) Prescriptions secteur du chemin du Mannberg (OAP 5)

Secteur du chemin du Mannberg



Ce secteur est appelé à accueillir des logements individuels ou individuels groupés, avec au moins 15 logements à l'hectare.

a. Desserte des terrains et réseaux

- La desserte se fera par le chemin du Mannberg qui devra être élargi de manière à permettre la desserte des lots du secteur.
- Aucun accès ne pourra être aménagé depuis le chemin du vignoble.
- Une attention particulière devra être apportée quant à la gestion des eaux pluviales. Une étude hydrologique sera à réaliser de manière à assurer une bonne gestion des flux.

b. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'ensemble des aménagements et constructions devra présenter une harmonie d'ensemble. Le secteur étant particulièrement sensible du point de vue paysager, une attention toute particulière devra être apportée quant au choix des couleurs des façades. Les couleurs vives et le blanc sur l'ensemble des façades sont interdits.

- La transition avec l'espace viticole (coté chemin du vignoble) devra être prise en compte, avec la mise en place d'un cordon végétal dans la marge de recul. Celui-ci sera composé de plantations, de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues (cornouillers, prunus, prunelliers, aubépines etc) également des épineux (favorable à la pie grièche)

5. OAP 6 : Secteur 1AUa à hauteur de la rue du Ballon

1) Description

Superficie de l'OAP : 2,14 ha.

2) Prescriptions



Ce secteur est appelé à accueillir des logements individuels ou individuels groupés, avec une densité limitée à 7 logements à l'hectare.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- L'ensemble des aménagements et constructions devra présenter une harmonie d'ensemble.
- Les bâtiments nouveaux devront respecter un recul d'au moins 15 mètres de la zone N.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Une nouvelle liaison (en pointillés gris sur la carte) peut être envisagée, de manière à améliorer les conditions de déplacements dans ce secteur de la ville.

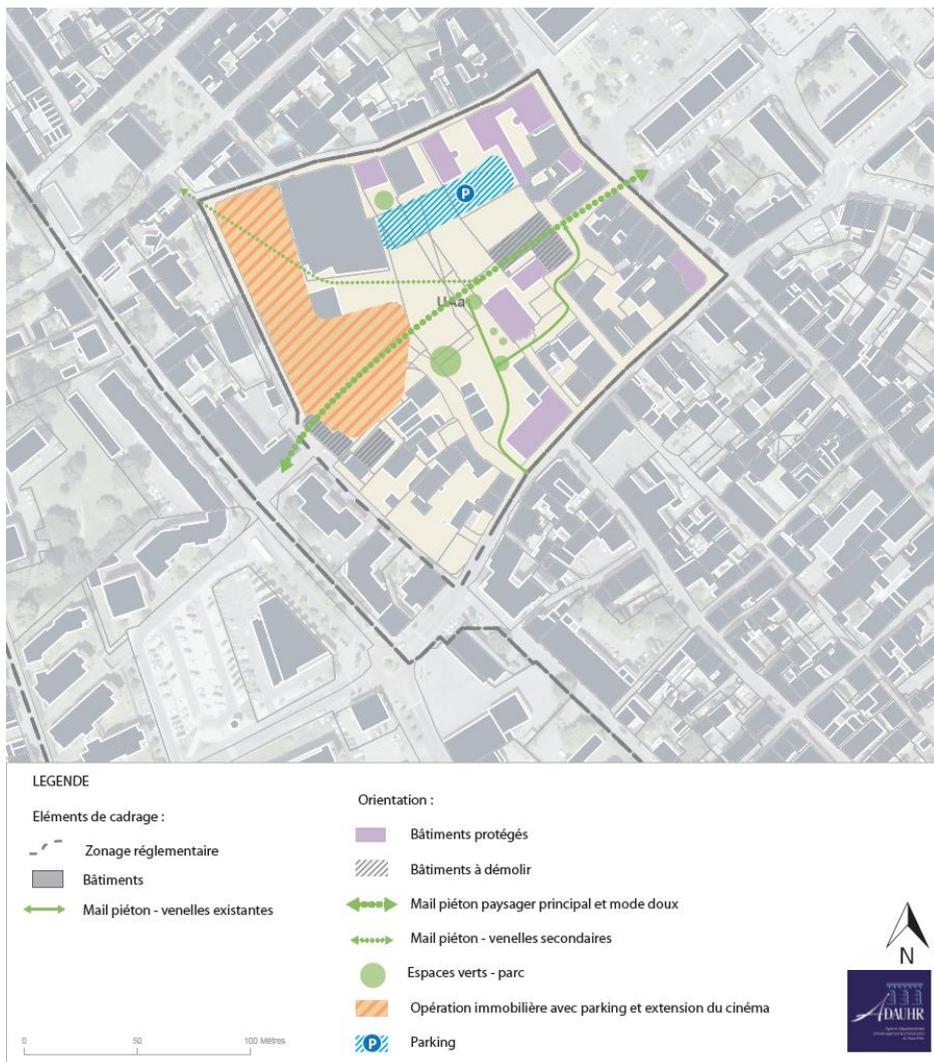
8. OAP 7 : Site CartoRhin (secteur UAa)

1) Présentation

L'espace dit "Carto-Rhin", se situe à l'arrière de l'hôtel de ville, au cœur du centre-ville. Le projet de réaménagement de ce site consiste à valoriser l'ensemble des espaces en s'appuyant sur un projet global. Ce projet préconise notamment la valorisation des espaces publics par la création d'un mail transversal piéton paysager, reliant la rue de la République à la rue Théodore Deck, le renforcement des possibilités de stationnement, une extension du cinéma ainsi qu'un programme mixte de logements-services-restaurant. L'espace vert situé à côté de la synagogue sera étendu.

Mail et espace vert s'articulent afin de créer un espace de promenade pour tous et récréatif pour les enfants. Pour la création de ce mail, 5 bâtiments seront démolis.

2) Prescriptions



a. Desserte, accessibilité et stationnement

- Création d'un mail structurant, reliant la place de l'hôtel de ville au parking Filavona et à la liaison douce en provenance du lycée Kastler ;
- Maintien des stationnements situés directement derrière l'hôtel de ville ;
- Les différents parkings créés feront l'objet d'un traitement paysagé de qualité afin de permettre leur parfaite intégration dans l'îlot.

b. Valorisation des espaces publics

- Extension de l'espace vert situé à côté de la synagogue vers la rue GrosJean ;
- Valorisation de l'ensemble des espaces publics par un traitement paysager. Les héberges devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

c. Traitement des bâtiments existants

- Certains bâtiments (5 au total), 4 de par leur vétusté et 1 du fait de sa localisation, feront l'objet d'une démolition à terme. Le but recherché est d'ouvrir l'espace et de créer un véritable mail transversal pour les piétons et cyclistes, reliant la rue de la République et la rue Théodore Deck ;
- Du fait de la spécificité architecturale de l'îlot (certains bâtiments sont protégés), une harmonie d'ensemble entre volume et architecture sera recherchée sur l'ensemble du site. Ainsi les constructions nouvelles seront parfaitement intégrées à l'environnement au moment de leur réalisation.

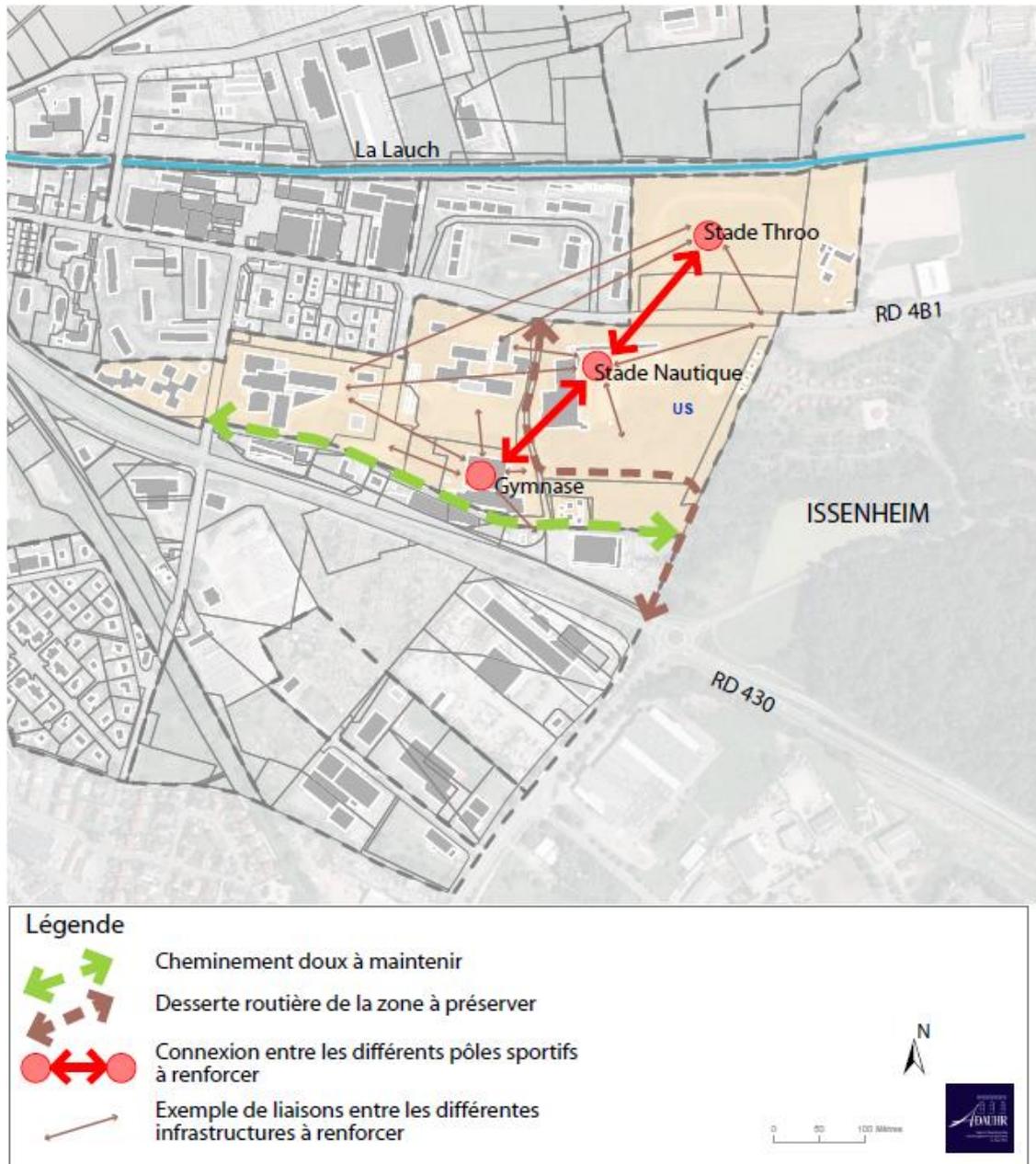
d. Hauteur et nature des bâtiments futurs

- Les nouvelles constructions (ou la nouvelle construction) visées sur le schéma d'aménagement sous l'intitulé opération immobilières » comprendront des logements et le rez-de-chaussée, sur la partie visée par le schéma d'aménagement, sera obligatoirement occupé par des activités commerciales et/ou de restauration, et sera largement vitrée et ouverte sur le cœur d'îlot et le parvis du cinéma ;
Les constructions à usage d'habitation seront des logements collectifs (au moins 25 à 30 logements/ha).
- La hauteur de l'extension du cinéma ne dépassera pas celle du cinéma existant.

9. OAP 8 : Pôle d'équipements sportif du Florival

Prescriptions :

Orientations d'Aménagement et de Programmation





Extrait photo aérienne 2015

La zone définie devra maintenir sa vocation sportive, en privilégiant les infrastructures liées aux différentes pratiques sportives et de loisirs. Afin d'assurer une bonne accessibilité à ce pôle d'équipements sportifs et de loisirs, une desserte devra également être préservée afin de réaliser une liaison routière entre la RD 430 (à hauteur du giratoire) et la RD 4b1.

La connexion entre les différents équipements, actuels et futurs, devra être complètement perméable, permettant de se rendre de manière facile et rapide de l'un à l'autre.

Pour ce faire, il faudra s'appuyer sur des micro-aménagements comme la réalisation de parkings en périphérie des sites, d'espaces de rencontre, de cheminements piétons à maintenir ou à renforcer/créer etc.

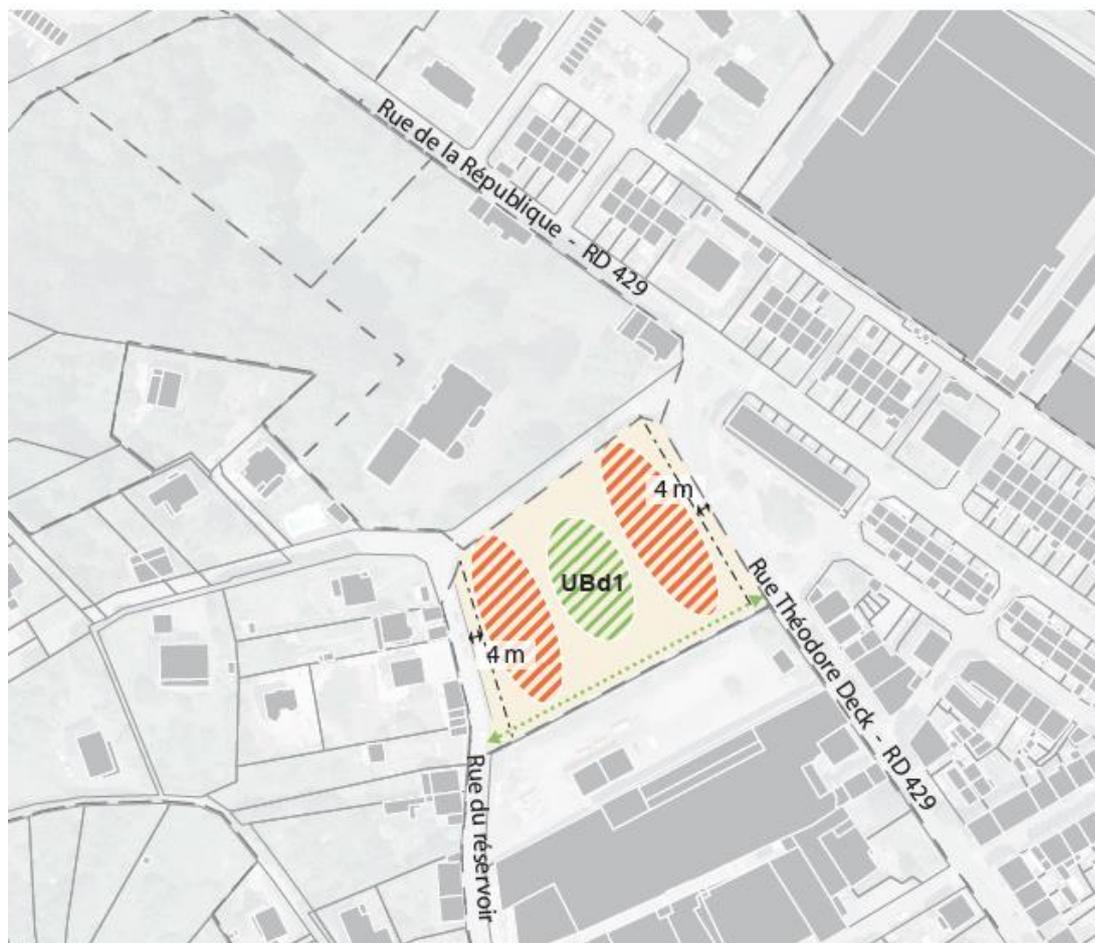
1. OAP 9 : Secteur UBd1

1) Présentation

Ce secteur situé à l'amont de la ville est réservé au développement urbain à dominante de logements et/ou d'équipements publics. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sans règlement.

Superficie de l'OAP : 0,7 ha.

2) Prescriptions



LEGENDE		
Eléments de cadrage :	Existant :	Orientations :
Zonage réglementaire	Bâtiments	Recul des constructions par rapport à la voirie
UBd1 Etiquettes du zonage		Cheminements modes doux à réaliser
		Logements collectifs ou groupés et/ou construction d'intérêt général
		Coeur d'ilot végétalisé

Illustrations des objectifs d'aménagement (implantation indicative des bâtiments)

Source : étude Atelier Villes et Paysages - 2015



a. Mixité fonctionnelle et sociale

- Activités industrielles, commerciales et artisanales interdites.

- Logements : des logements individuels groupés ou/et des logements collectifs seront édifiés, avec une densité par hectare comprise entre 20 et 30 logements.

b. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de haute qualité urbaine et architecturale.
- Hauteur des constructions : la hauteur maximale des bâtiments sera de 7 mètres maximum à l'acrotère ou à l'égout du toit sera de 13 m au total. L'attique ne comprendra qu'un seul niveau.

Epannelage indicatif des bâtiments

Source : étude Atelier Villes et Paysages - 2015



c. Stationnement et desserte par transport en commun

- Stationnement : le stationnement souterrain est à privilégier pour l'essentiel des places de stationnement à créer dans le cas de logements collectifs. En cas de stationnement aérien, l'aire de stationnement devra être arborée.
- Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe des OAP.

d. Qualité environnementale et prévention des risques :

Les bâtiments seront implantés à proximité des voies de manière à maintenir un cœur d'îlot végétalisé.

Au moins 25 % de la superficie du secteur sera traitée en espace vert arboré. Si les opérations d'aménagement se font par tranches successives, cette proportion est à prendre en compte lors de chaque opération.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et seront obligatoirement plantées d'arbres.

L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.

e. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès à la rue Théodore Deck devront être limités de manière à assurer une fluidité du trafic sur cet axe.

➤ **Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

➤ **Assainissement :**

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

➤ **Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

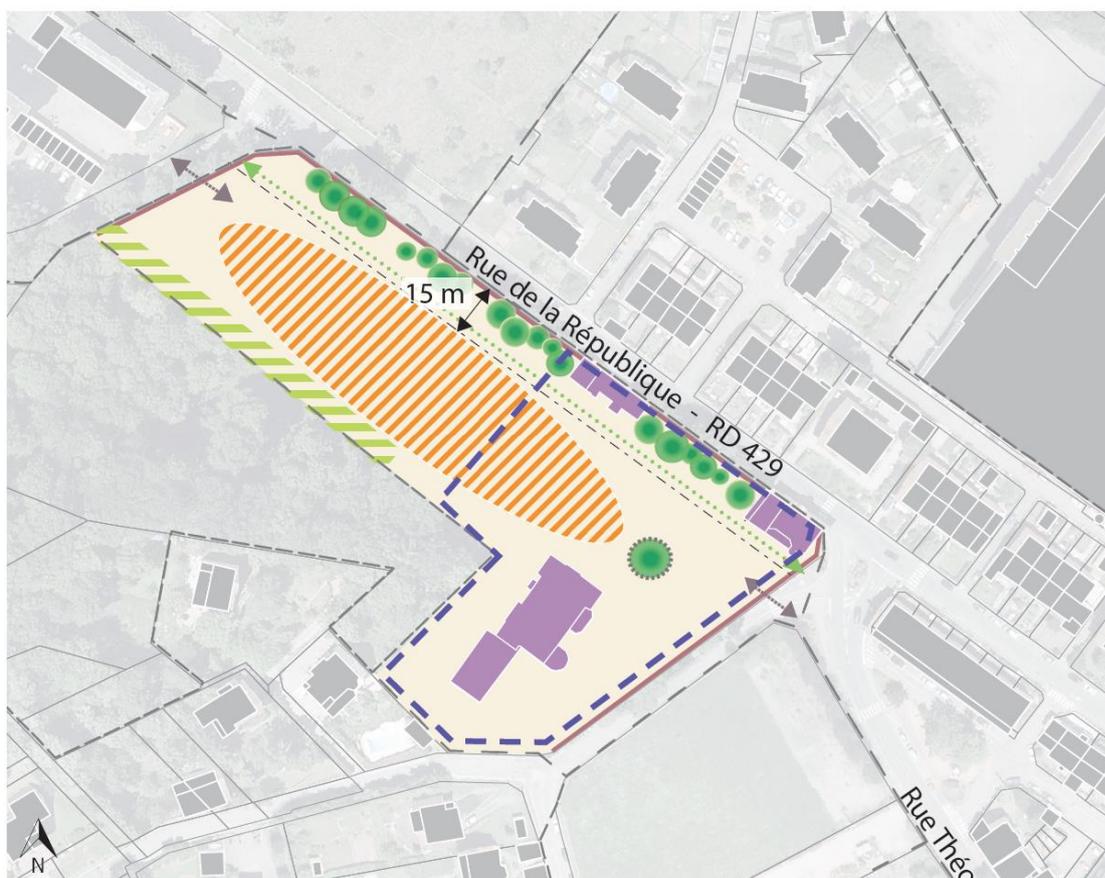
2. OAP 10 : Secteur UBd2

3) Présentation

Ce secteur, situé en amont de la ville, est destiné au développement urbain. Sa vocation principale est l'aménagement et la construction de logements et d'équipements publics. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sans règlement.

Superficie de l'OAP : 1,5 ha.

4) Prescriptions



LEGENDE

Éléments de cadrage :

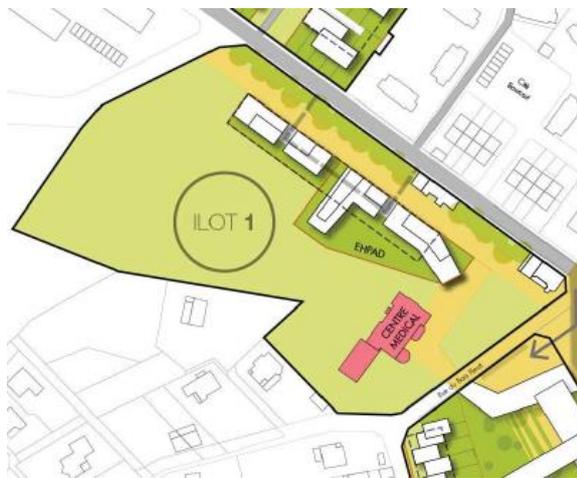
- Zonage réglementaire
- Bâtiments

Orientations :

- Recul minimal de construction à partir du mur d'enceinte
- Mur de clôture à protéger
- Arbre remarquable à protéger
- Front végétal à créer
- Traitement végétal
- Accès au secteur : Véhicules (entrée et sortie)
- Cheminements doux à réaliser
- Zone de développement urbain à vocation principale de logements et d'équipements publics
- Périmètre à proximité directe du Bois Fleuri : 12 m de hauteur maximum

Illustration des objectifs d'aménagement (implantation indicative des bâtiments)

Source : étude Atelier Villes et Paysages - 2015



a. Mixité fonctionnelle et sociale

- Activités industrielles, commerciales et artisanales interdites.
- Au moins 35 % des logements auront une surface de plancher supérieure à 80 m².
- densité : 25 logements/ha minimum ; les logements seront uniquement des logements collectifs.

b. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Le mur de clôture existant, en grès, participera à la valorisation de l'ensemble du site. Des percements ponctuels pourront être autorisés pour permettre un bon fonctionnement du site (accès, etc.).
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de haute qualité urbaine et architecturale.
- Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et seront obligatoirement plantées d'arbres.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Hauteur des constructions :
Au sein de l'environnement du bâtiment protégé du "Bois fleuri" (cf. schéma d'aménagement), la hauteur maximale des constructions nouvelles sera de 9 mètres maximum à l'acrotère ou à l'égout du toit, et 12 mètres maximum au total. Au-delà la hauteur pourra être portée à 15 mètres.
Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont exemptés de règles de hauteur.

c. Stationnement et desserte par transport en commun

Dans le secteur UBd2, le stationnement souterrain est à privilégier pour la majorité des places de stationnement à créer.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du présent cahier d'orientations.

d. Qualité environnementale et prévention des risques

Un espace tampon végétalisé sera aménagé aux abords de la zone N (cf schéma).

e. Desserte des terrains par les voies et réseaux

➤ **Accès et desserte :**

Les accès depuis la rue Théodore Deck sont à éviter pour des motifs de sécurité. Toutefois les sorties d'urgence (pompiers, ambulance, etc.) seront autorisées.

➤ **Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

➤ **Assainissement :**

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur de projet d'envisager d'abord une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Elles devront être en priorité infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié à la nature du terrain, sauf impossibilité technique justifiée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, et en cas d'existence d'un réseau des eaux pluviales, le rejet pourra se faire dans le collecteur sous réserve de ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans ce cas, des dispositifs appropriés peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et le traitement éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

En l'absence de collecteur ou d'exutoire naturel, l'aménagement devra être conçu de manière à anticiper la mise en œuvre en place ultérieure d'un réseau public séparatif, de manière permettre le branchement ultérieur sur le réseau.

➤ **Electricité, télécommunication et obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En outre, lors de la mise en place des réseaux et voiries, il conviendra de prévoir les dispositifs permettant la mise en place du très haut débit.

3. Annexes aux OAP 9 et 10 sans règlement : normes de stationnement

Les normes mentionnées ci-après s'appliquent à toutes les OAP sans règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

Ces besoins en stationnement étant essentiellement fonction de la nature de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être modifiées, après justification compte tenu de la nature, de la situation de la construction, notamment au regard du niveau de desserte des transports en commun ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

1) Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Nature des constructions	Normes minimales de stationnement
Habitation	
Logements Studios et 2 pièces 3 à 5 pièces 6 pièces et plus	1 place/logement 1,5 place par logement 2 places/logement
Hébergement - foyer non médicalisé (personnes âgées ou autres)	4 places pour 10 chambres
Hébergement - foyer médicalisé (personnes âgées ou autres)	1 place pour 10 chambres
Commerces et activités de service	
artisanat et commerce de détail - Commerce de détail de 300m ² et moins de surface de vente - Commerces de plus de 300m ²	50 % de la surface de plancher 80%de la surface de plancher <i>Pour les commerces de plus de 1000m² Le calcul se fera selon les principes énoncés à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i>

restauration	60% de la surface de plancher
commerce de gros	50 % de la surface de plancher
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	50 % de la surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	60 % de la surface de plancher
cinéma	En fonction des besoins
Equipement d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
entrepôt	10 % de la surface de plancher
bureau	60 % de la surface de plancher
centre de congrès	En fonction des besoins

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

2) Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination (construction neuve)	Normes minimales
Habitation Logements : 2 pièces et moins Logements : Plus de 2 pièces	Dans tous les cas : superficie minimale de 3 m ² de surface de plancher 0,75 m ² par logements 1,5 m ² par logements
Bureaux	1,5 m ² % de la superficie de plancher
Ensemble commercial et cinéma	S'ils sont équipés de places de stationnement voitures destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos dimensionnés comme suite : espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
Industrie	espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

