

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME KURTZENHOUSE

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME.....	4
PRÉAMBULE.....	5
LE PLAN GÉNÉRAL DE L'OAP DES SITES D'EXTENSION URBAINE	6
1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES D'EXTENSION URBAINE 1AUH	7
1.1 DESSERTE, VOCATION URBAINE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT	8
1.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE	10
1.3 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DES SITES 1AUh	12
1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE	14
1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	15
2. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES D'EXTENSION URBAINE 1AUE ET 1AUP	16



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.

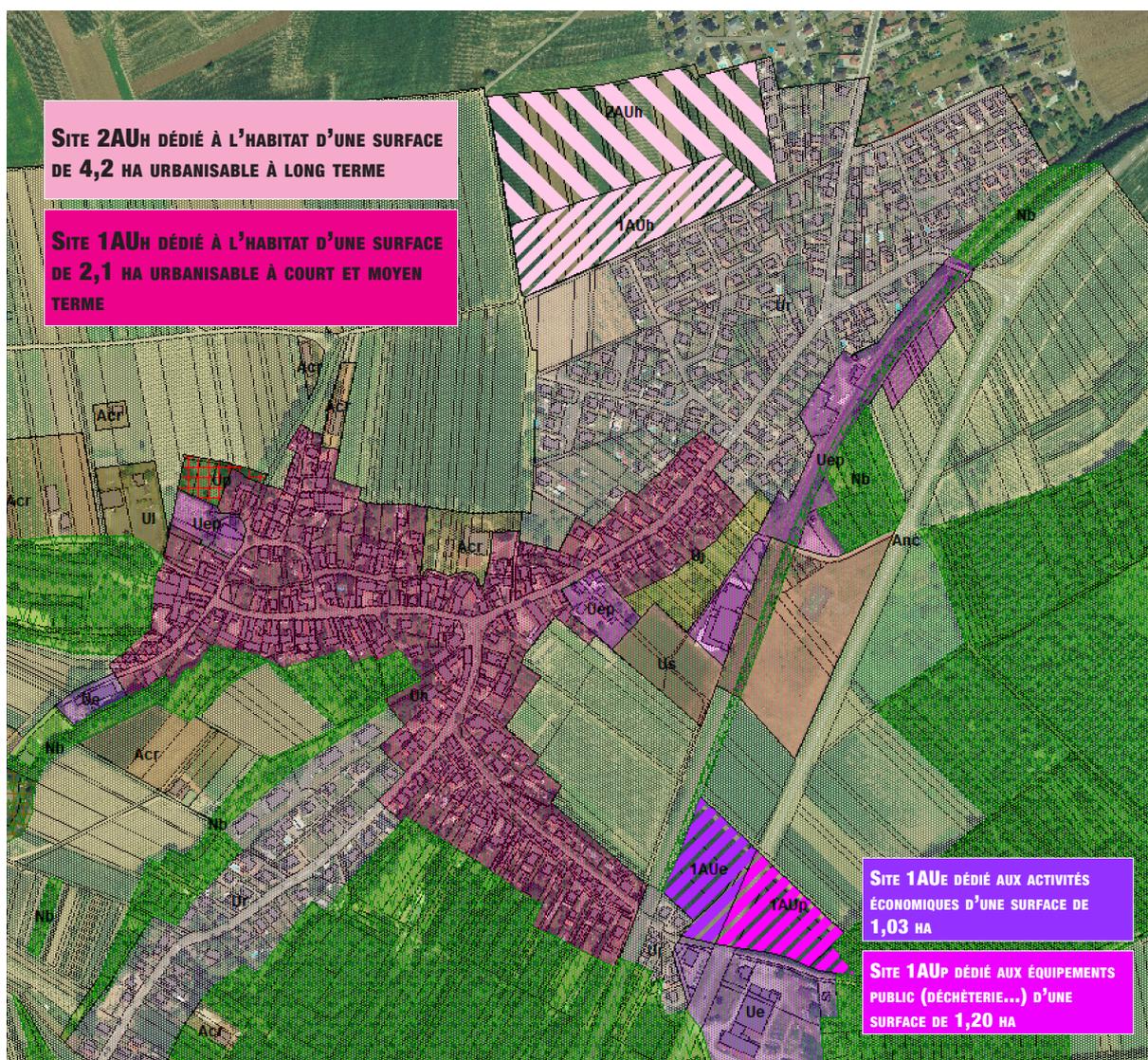
Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

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.



LE PLAN GÉNÉRAL DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES D'EXTENSION URBAINE



1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE D'EXTENSION URBAINE AUH

1.1 DESSERTE, VOCATION URBAINE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

L'organisation viaire du site est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et la ville dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

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

1. Desserte des extensions urbaines :

- Les rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant idéalement une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de «zone de rencontre» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes.
- Les schémas ci-après fixent la structure du schéma de voirie à mettre en oeuvre pour chaque site. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.



2. Organisation du stationnement viaire des extensions urbaines pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

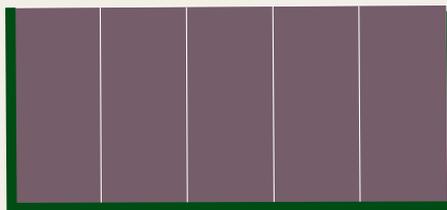
- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi dans le cas de voirie à sens unique permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.

Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privées définies par le règlement.

Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

- Le schéma ci-après illustre une solution de localisation des niches de stationnement. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.

Le choix d'un stationnement visiteur n'altérant pas le caractère apaisé de la rue par une omniprésence de l'automobile dans l'espace public

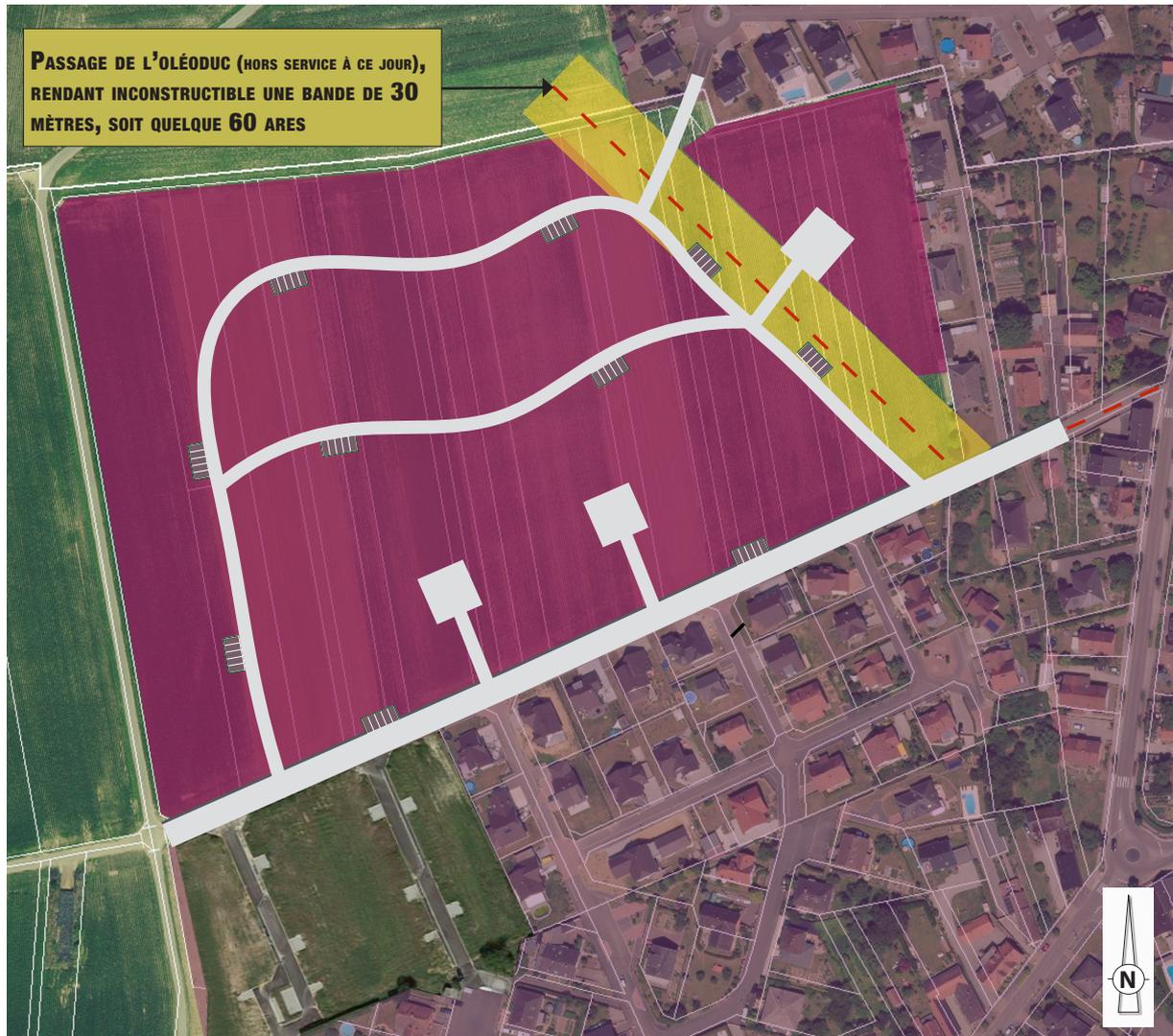


4 à 6 places de stationnement visiteurs en bataille tous les 50 à 60 mètres

3. Organisation des cheminements et de la mobilité douce :

- L'urbanisation du site AUh implique la réalisation de cheminements piétons assurant une insertion des sites dans la structure urbaine et paysagère générale de la commune. La réalisation de ces cheminements est essentielle pour favoriser de la meilleure manière la mobilité douce, notamment d'usage fonctionnel ou récréatif.

LE SCHÉMA GÉNÉRAL DE DESSERTE



• Schéma général de desserte du site AUh



• Aire de retournement paysager

1.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites d'un caractère champêtre en inspiration de «l'identité village» de Kurtzenhouse.

1. L'aménagement d'espaces éco-paysagers récréatifs et la création de cheminements de promenade et de mobilité douce :

- Les schémas ci-après définissent pour chaque site des objectifs de réalisation ou valorisation d'espaces éco-paysagers à vocation d'espace récréatif public.

Ces schémas proposent également la plantation de systèmes de haies ou d'ensembles arbustifs marquant une interface avec l'espace naturel, ceci dans le but de créer une transition paysagère douce avec l'espace naturel.

- Concernant les limites séparatives côté rue du Herrenweg, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles) .

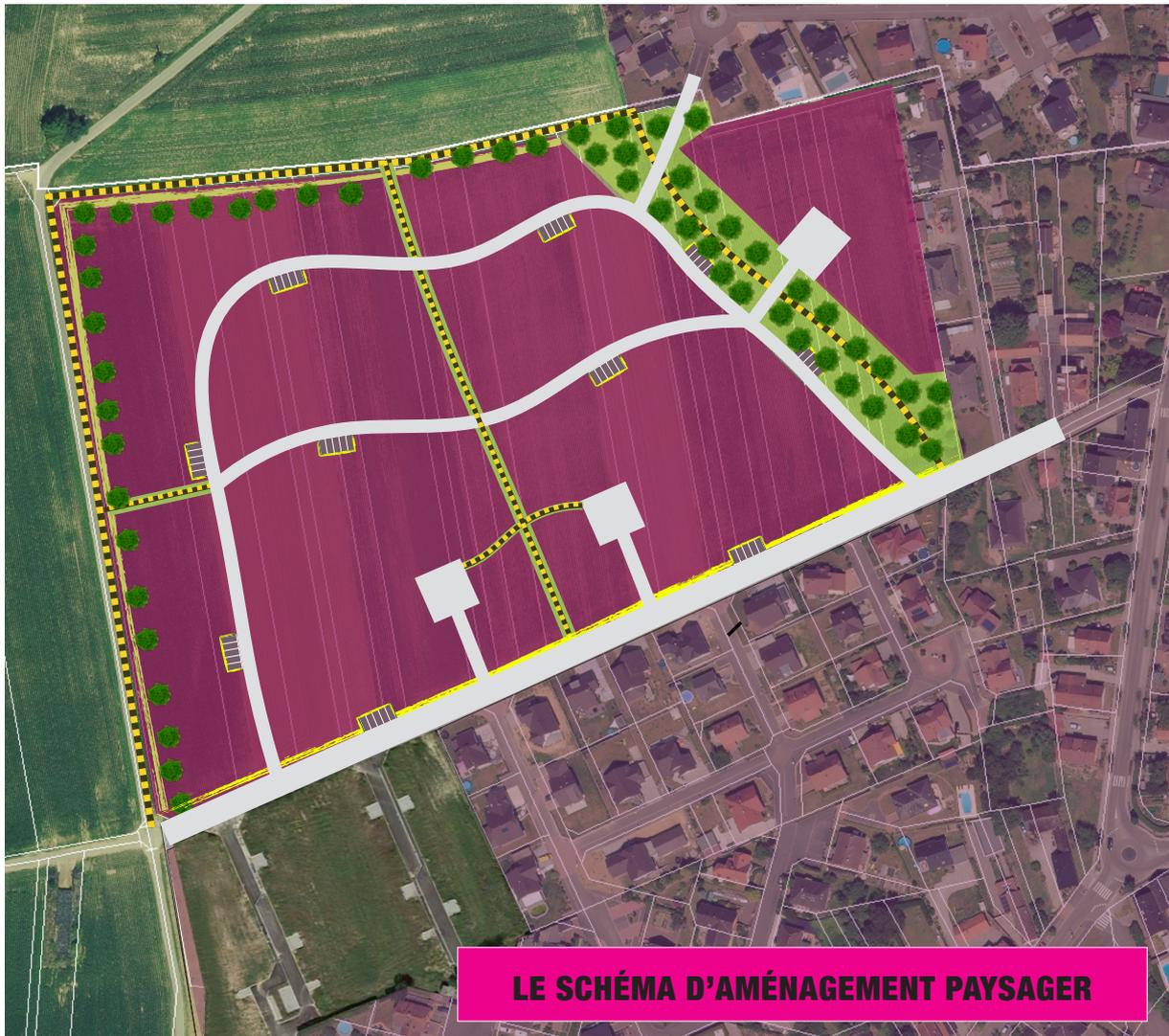
Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce et discrète et être pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.

- Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

4. Le respect des objectifs et mise en oeuvre :

- Les schémas ci-après définissent l'ensemble des objectifs à concrétiser et mettre en oeuvre pour chaque site. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles soient de qualité équivalente.
- Dans tous les cas, afin d'éviter les pertes de cohérence d'aménagement, la concrétisation des objectifs éco-paysagers stratégiques, c'est-à-dire ceux mis en perspective sur les schémas, devra être réalisée concomitamment à la réalisation des voiries, y compris la plantation des haies ou bosquet de limites séparatives.



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

	• Schéma général de desserte du site AUh
	• Aire de retournement paysager
	• Liaison piétons-vélos paysagère, bordée de haies vives à feuillage caduc de type charmille le long des limites séparatives des espaces privés, et n'autorisant la pose de grillage que du côté intérieur (privatif) des haies.
	• Cheminement piétons.
	• Les limites séparatives des espaces privés situés au droit des espaces agricoles seront constituées de haies vives à feuillage caduc de type charmille et n'autorisant la pose de grillage que du côté intérieur (privatif) des haies. De plus, l'arrière des parcelles privées comprendra au moins un arbre feuillu de haute ou moyenne tige.
	• Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privées.
	• Clôture constituée de haies vives à feuillage caduc de type charmille le long des limites séparatives des espaces privés, et n'autorisant la pose de grillage que du côté intérieur (privatif) des haies.
	• Aménagement éco-paysager de type verger rustique (prairie + arbres fruitiers traditionnels et résistants) comprenant un sentier de promenade dans la bande non constructible de l'oléoduc.



1.3 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DU SITE AUh

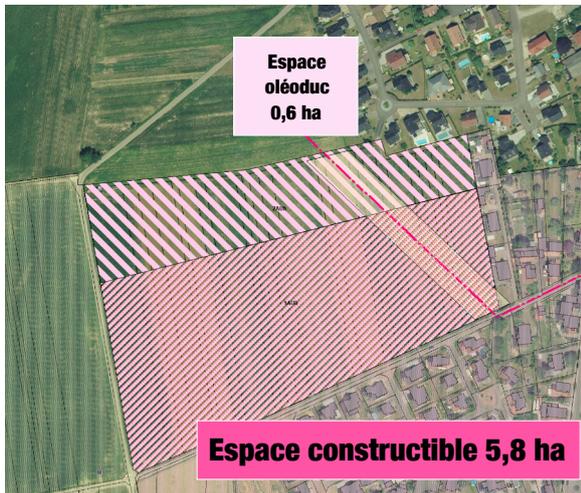
En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

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 attractif impliquent une production équilibrée de quelque 25 logements à l'hectare.
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. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera, pour chaque opération, à intégrer la production de 10 à 20% de logements aidés dans les opérations.
3. 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. Les schémas présentés ci-après illustrent la recherche d'une telle solution.
 - La localisation 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.
4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
 - Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements. Le tableau présenté ci-après illustre une solution de répartition entre production de maisons individuelles et production de maisons pluri-logements.
 - Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à quelque 50 % des logements.
 - Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9 m².
 - Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
 - Les maisons pluri-logements seront au nombre de 3 à 4 par hectare construit.

ILLUSTRATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT



-  • Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs
-  • Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements
-  • Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles



Site AUh		
Visualisation schématique de l'objectif de palette d'offre en habitat comprenant une densité de 25 logements par hectare		
Surface totale du site en ares	580	
Surface totale cessible constructible en ares	464	
Nombre de logements à produire	145	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	61	61
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de quelque 12 à 14 ares par projet	12	84
Total	73	145



1.4 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'écrêtage 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 proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex. : dalles alvéolées, graviers...).
- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en termes de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.

3. 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.

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

1. L'urbanisation des sites AUh doit se faire par tranche d'une taille minimale de 1 hectare et dans le respect du phasage présenté par le schéma ci-dessous.

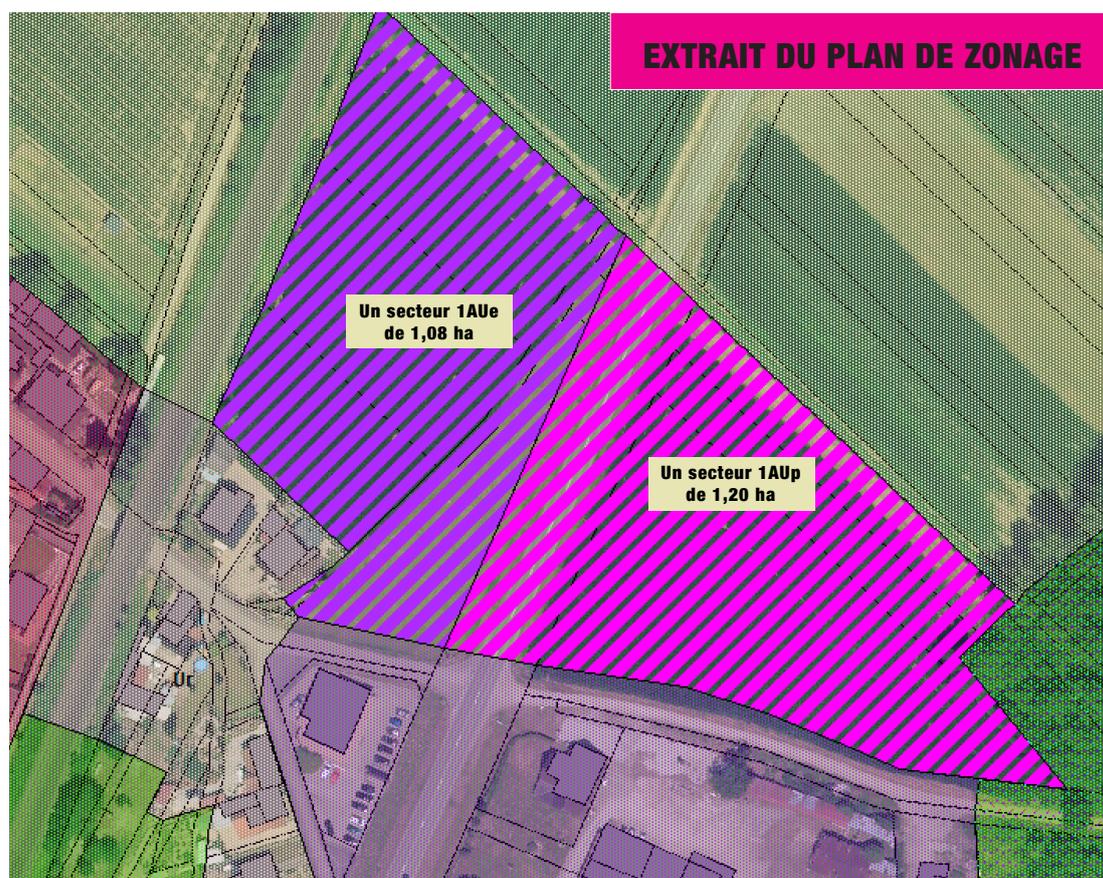
Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.

2. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.



2. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES SITES D'EXTENSION URBAINE 1AUE ET 1AUP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe, via le schéma présenté ci-contre, les objectifs d'intégration urbaine et d'aménagement paysager des sites 1AUE et 1AUP.

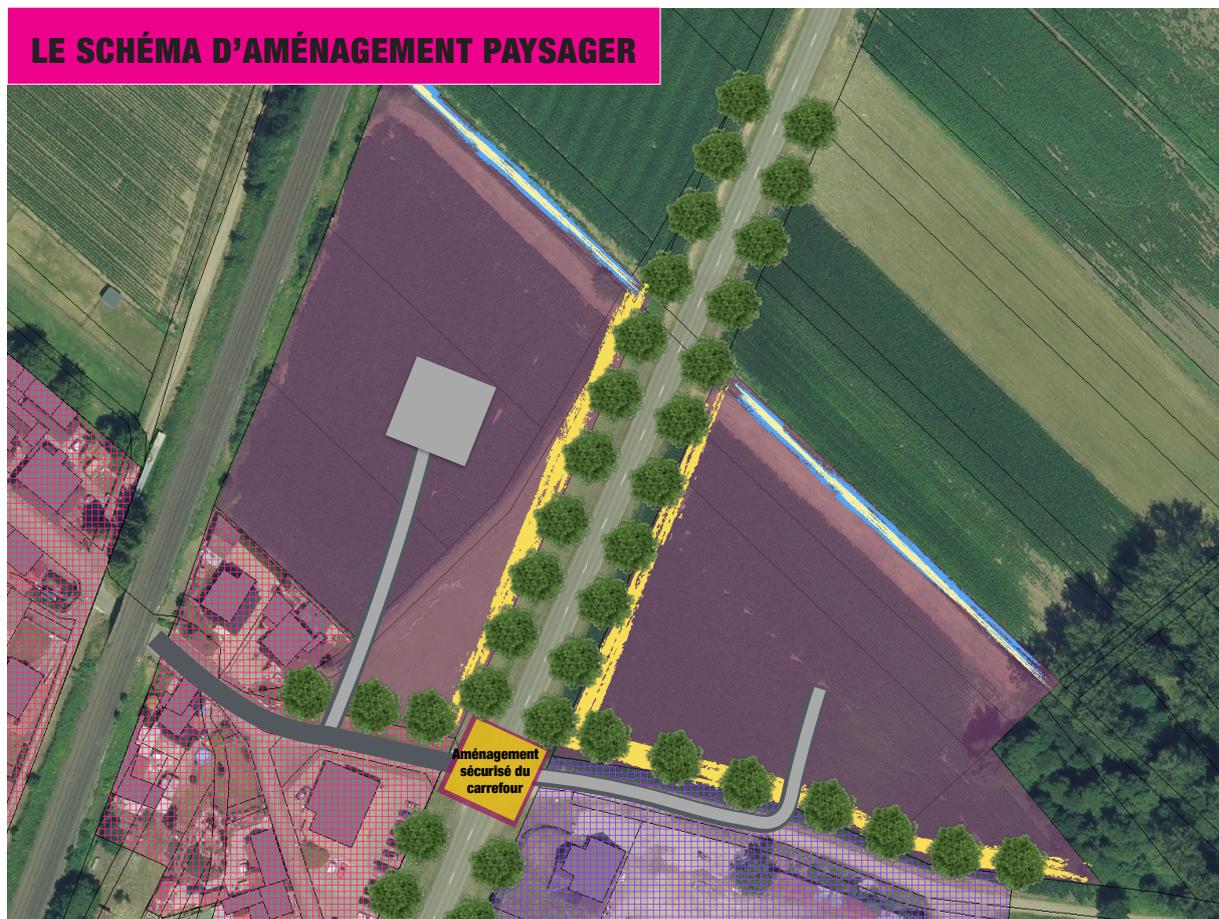
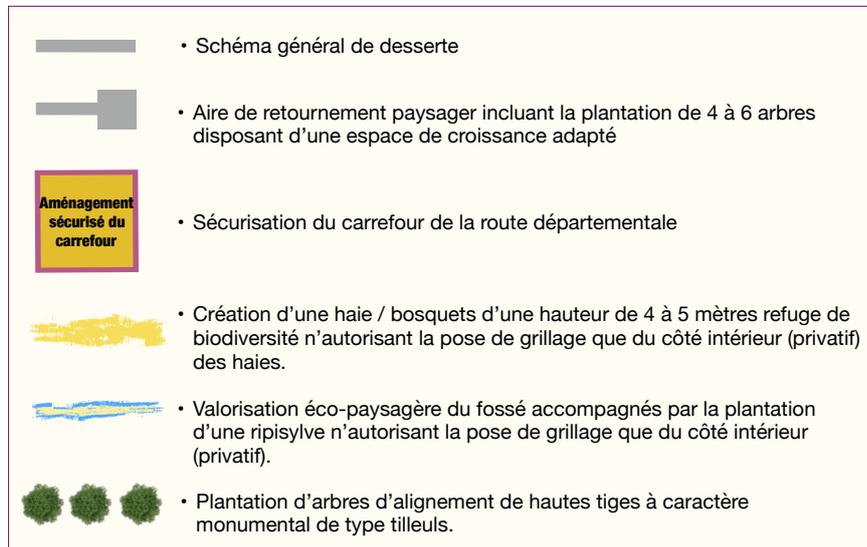


Compensation environnementale

Selon deux sondages pédologiques, les secteurs 1AUE et 1AUP couvrent des espaces potentiellement humides (voir le tome B du Rapport de Présentation page 38).

De ce fait, leur urbanisation effective devra faire l'objet de compensation par la mise en herbe (plantes hygrophiles) d'une surface équivalente de terre aujourd'hui en culture et disposant d'un potentiel zone humide équivalent.

Ces terres de compensation seront localisées de manière privilégiée à Kurtzenhouse à l'Est de la voie ferrée et, idéalement, à l'Est de la D37 afin d'y étendre la richesse écologique déjà présente.





PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com