

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

**KURTZENHOUSE**

Révision n°2 POS en PLU

04/03/2020

## **EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 16/01/2025

A KURTZENHOUSE



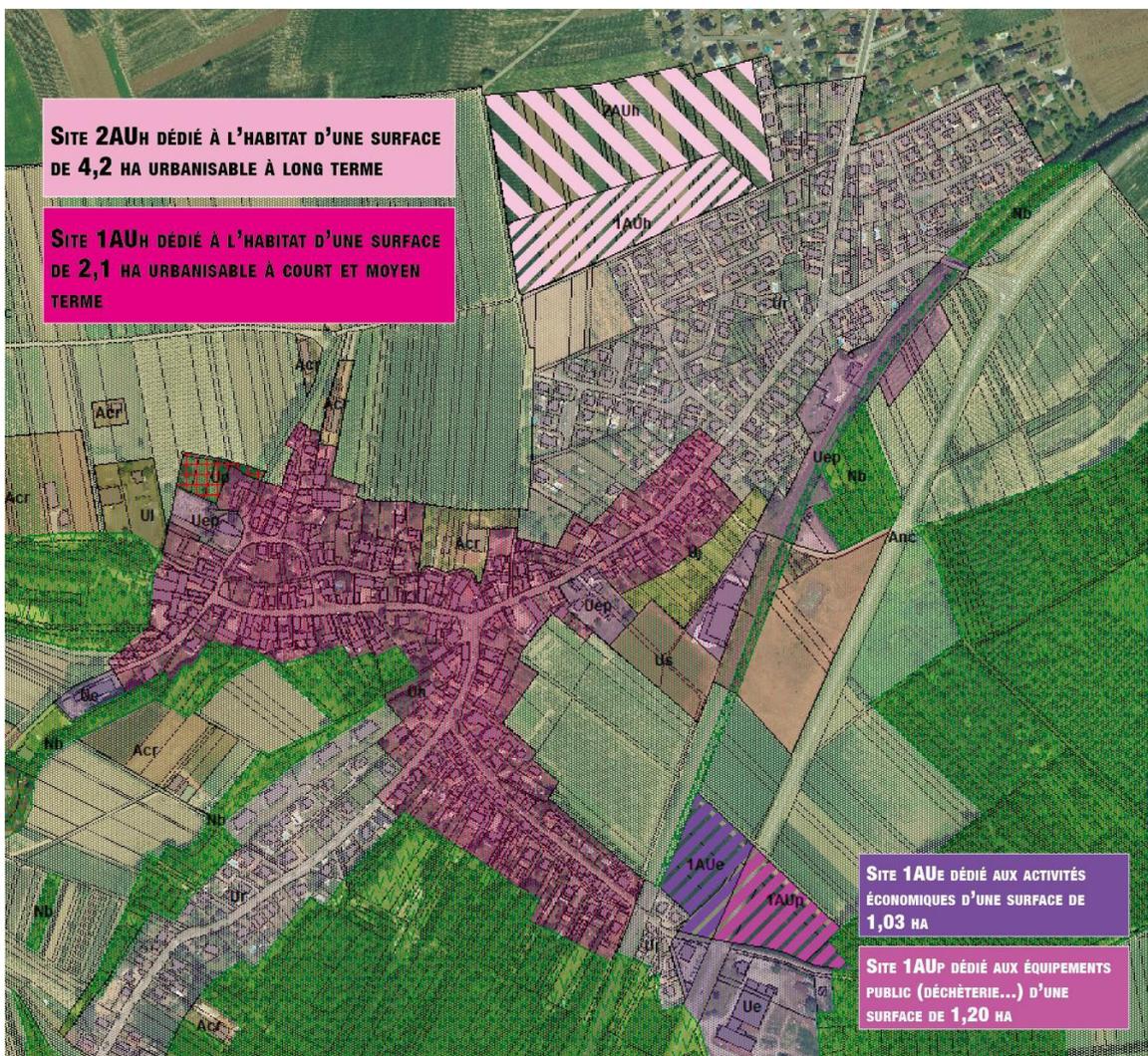
LE MAIRE

Marc MOSER





## 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, **comme l'illustre le schéma ci-dessous**. 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.



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, 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 privatives définies par le règlement.

Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues, **comme l'illustre le schéma ci-dessous.**



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.
- Un cheminement piéton sera au minimum présent sur tout le pourtour de la zone IAUh et de la zone IIAUh.**

**Schéma général de desserte :**



## 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.

Les principes d'aménagement suivants doivent être respectés :

- Plantation d'un système 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, **selon le schéma ci-dessous.**
- Le secteur impacté par le passage du pipeline fera l'objet d'un aménagement éco-paysager de type verger rustique comprenant un sentier de promenade
- Les clôtures situées en limites séparatives côté rue du Herrenweg **devront en partie être constituées** d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage).
- Traitement des limites séparatives **entre les lots constructibles** de manière douce et discrète.
- Intégrer paysagèrement les niches de stationnement **en les bordant par** une haie à feuillage caduc de type charmille, **ou des ensemble arbustifs, qui seront réalisés sur l'espace collectif.**
- L'architecture des constructions peut être traditionnelle ou moderne mais **doit respecter l'identité du village de Kurtzenhouse**

### Schéma d'aménagement paysager :



- ● Aménagement paysager de type haies vives à feuillage caduc. De plus, l'arrière des parcelles privées comprendra au moins un arbre feuillu de haute ou moyenne tige
- ● Aménagement éco-paysager de type verger rustique comprenant un sentier de promenade dans la bande non constructible de l'oléoduc
- ↗ Les clôtures situées en limites séparatives côté rue de Herrenweg devront en partie être constituées de haies vives à feuillage caduc de type charmille

### 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 5 % 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
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 minimum** au nombre de 3 à 4 par hectare construit.

| 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                  |
| <b>Total</b>   | 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 œuvre 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 œuvre 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.
  - 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 œuvre du tri sélectif.
  - **Un point d'apport volontaire devra être aménagé à l'échelle de la zone IAUh.**

## 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.  
**La zone IAUh pourra être urbanisée selon l'échéancier ci-dessous :**
  - 1 ha d'ici 2031
  - 1 ha après 2031

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.