

COMMUNE DE KUNTZIG

Plan Local d'Urbanisme

04 – Orientation d'aménagement et de programmation

Prescription de l'élaboration du PLU	DCM	27/11/2014
Arrêt du projet de PLU	DCM	27/09/2018
Approbation de la révision générale du PLU	DCM	24/04/2019

APPROBATION DE LA REVISION PAR D.C.M. DU 24/04/2019

Date de référence : avril 2019

Préambule

Le Plan Local d'urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement, qui viennent préciser sur certains secteurs de la commune à aménager, des principes d'aménagement afin d'orienter le développement futur.

Article L151-6

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.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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.

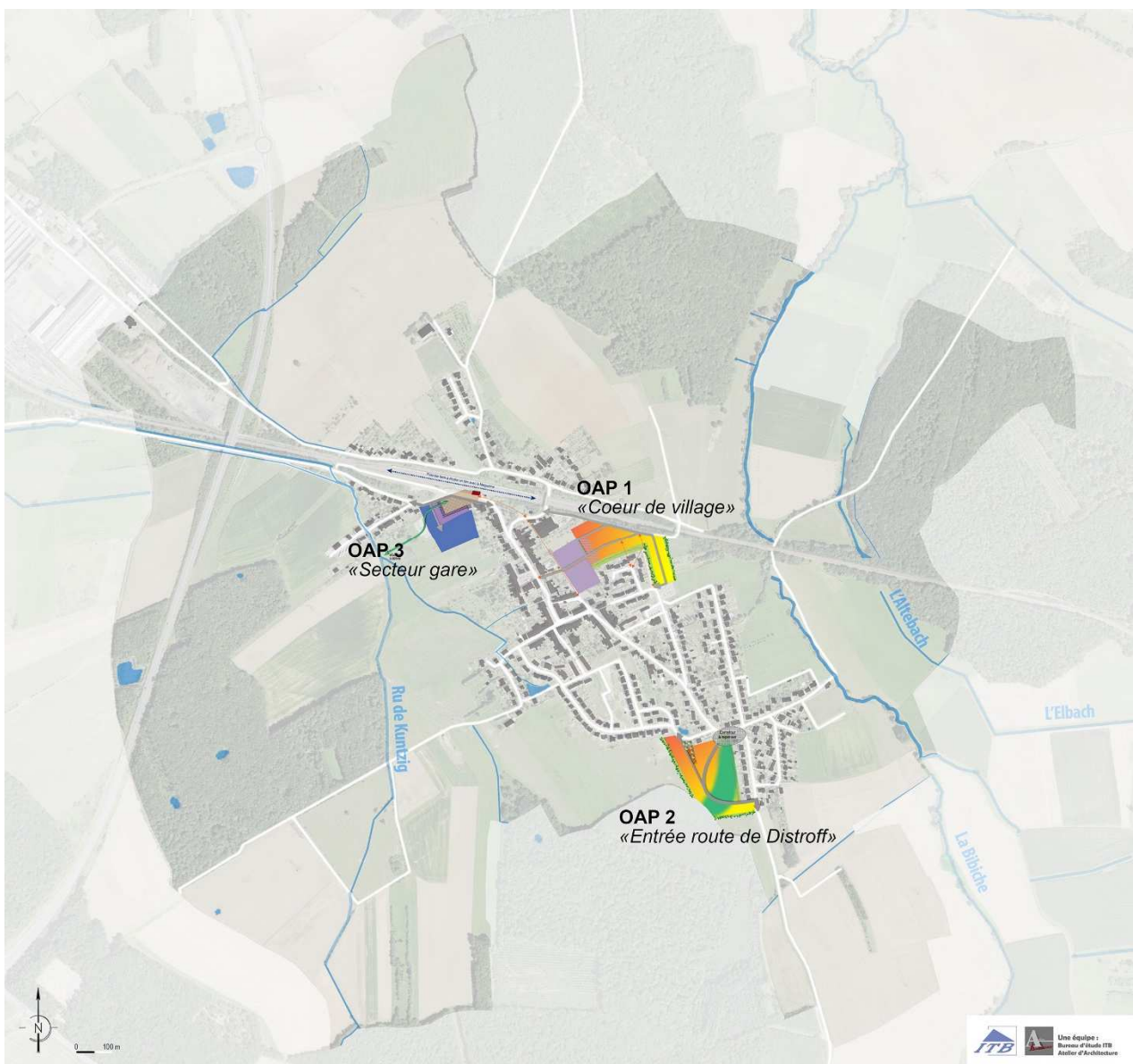
Ces orientations prévoient une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre. Les opérations de construction ou d'aménagement de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent en respecter l'esprit et les principes.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de Kuntzig de préciser les conditions d'aménagement de plusieurs secteurs :

- **Secteur 1 : « cœur de village »**
- **Secteur 2 : « entrée Route de Distroff »**
- **Secteur 3 : « secteur gare »**

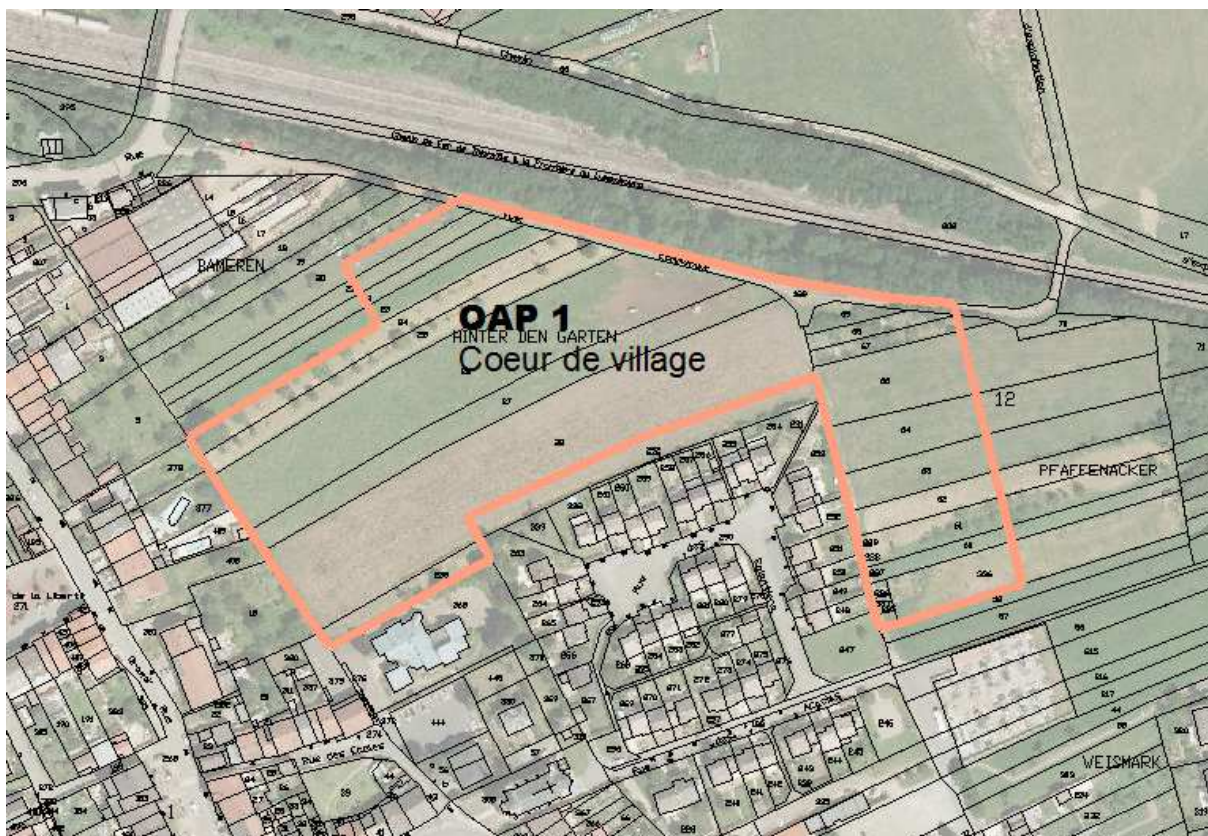
Pour ces secteurs, il est successivement présenté :

- Les dispositions et principes d'aménagement du secteur
- Le schéma d'aménagement du secteur



OAP n°1 « Cœur de village » - Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur

Grands principes d'aménagement



Il s'agit d'urbaniser le cœur de village dans un souci de proximité des services mais également d'utilité publique pour assurer la reconstruction de l'école qui est aujourd'hui énergivore, la nouvelle école regroupera les 2 niveaux, maternelle et primaire. L'école à côté de la mairie serait aménagée en périscolaire. Ce secteur doit également permettre de compléter l'offre de logement par une offre pour les seniors. Il garantit également une amélioration de la sécurité par un désenclavement de tout le secteur construit rue des romains.

Accès et programme

Le principe général d'urbanisation prévoit donc la possibilité de 3 connexions : sur la rue des Romains, sur la Grand Rue et sur la rue des Ponts.

2 liens piétonniers seront prévus, l'un depuis la rue de l'Ecole et l'autre depuis la rue des Eglantiers.

Le programme définit :

- Une partie à destination d'équipements publics et/ou logements à destination des seniors sous forme d'EHPAD ou accompagné de service(s) (tels que restauration, salle commune, laverie ou autres).
- Une partie à destination de logements

Insertion dans le tissu urbain et environnemental

Le site est en continuité immédiate avec l'école primaire, la commune a en projet de restructurer cet équipement. Il s'agira de prévoir un secteur d'équipement en continuité de l'école permettant l'aménagement de services à la personne (cela pourrait être un complexe scolaire, une résidence seniors, une crèche, une aire de jeux ou autres...).

Le secteur d'habitation rue des Eglantiers présente de petites parcelles, afin de faciliter les rapports de voisinage, un espace vert sera préservé en limite de propriété.

Une exploitation agricole est limitrophe du site, un périmètre de réciprocité de 50 mètres lui est affecté. Le schéma d'aménagement tient compte de cette distance et valorise par ailleurs la végétation existante. Ainsi les 2 alignements d'arbres devront être préservés.

Une gestion raisonnée des eaux pluviales sera favorisée, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle et accompagnés d'un aménagement paysager. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée.

La CAPFT a préconisé de limiter les apports d'eaux claires et d'eaux météoriques vers le site de traitement. A cet effet, elle oriente ses actions futures :

- Dans la continuité de la lutte contre les eaux claires parasites
- Dans l'interdiction de raccorder des eaux pluviales sur les réseaux unitaires
- Dans la déconnexion des eaux pluviales quand cela est possible
- Dans l'obligation inscrite dans le règlement d'assainissement de réaliser une étude de sol en vue d'infiltration pour chaque projet significatif
- De travailler sur le stockage des eaux avant restitution dans les réseaux afin de limiter les surverses vers le milieu naturel

Espaces publics

Dans l'idée de renforcer la place de la nature en ville et de créer des espaces publics conviviaux, il sera intégré des placettes. Elles participeront au cadre de vie et leur positionnement sera libre. Un raccordement au cheminement piétonnier utilisé par les écoliers derrière les habitations de la grande rue permettra de sécuriser les déplacements.

Préservation du fonctionnement de l'économie agricole

En vue de préserver le fonctionnement de l'économie agricole des dispositions devront être prise pour les nouveaux aménagements notamment :

- les chemins de desserte agricole devront être préservés ou créés

- les réseaux de drainage, les clôtures et les points d'eau susceptibles d'être perturbés devront être rétablis dans leur bon fonctionnement
- une concertation avec les exploitants agricoles sera menée

Habitat

Il est prévu une densité minimale de 30 logements par hectare (hors espaces verts, espaces publics, équipements...). La densité urbaine s'intensifiera de manière progressive d'Est en Ouest afin d'obtenir une transition visuelle en entrée de quartier et de privilégier les plus petits logements proche du cœur de village. Le secteur privilégiera donc l'habitat de type collectif à l'Ouest et l'habitat individuel mitoyen ou individuel à l'Est. Les principes de l'**architecture bioclimatique** seront favorisés.

Les principes de l'Architecture Bioclimatique

Adapter le projet aux caractéristiques du site et aux variations climatiques:

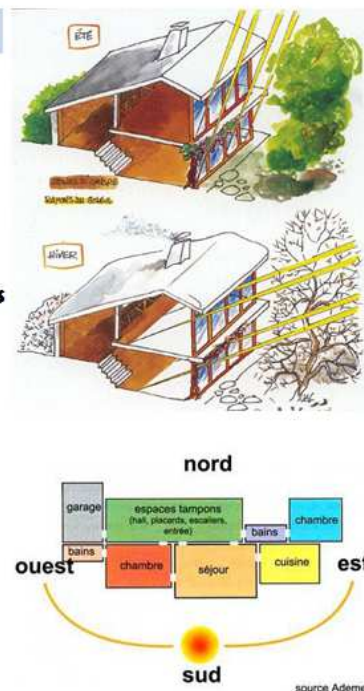
- **protections naturelles contre le vent froid et le soleil**
- **profiter de l'ensoleillement hivernal en évitant les ombres portées**
- **selon configuration du lieu possibilité de valoriser les qualités d'inertie du sous-sol**

Zonage thermique

- **Organisation des espaces en fonction de la course du soleil et de sa hauteur saisonnière**

Se protéger de la chaleur

- **Orienter, dimensionner et traiter les ouvertures de façon à éviter les surchauffe d'été**
- **Prévoir des protections contre le rayonnement solaire**



Transports et déplacements

Ce secteur se trouve entre le cœur de village (pôle église, mairie, salle polyvalente, école maternelle) et le secteur gare sur lequel un projet multimodal est envisagé.

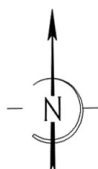
Une liaison douce déjà existante et limitrophe de la zone de projet relie les 2 pôles. Elle sera préservée et valorisée. Ainsi, en termes de déplacement intra communaux, le projet prévoit des connexions piétonnes et modes doux vers les autres quartiers et notamment vers le pôle multimodal qui doit permettre de rejoindre les lignes de transports collectifs tels que le CITEZEN et ainsi de permettre les liens supra-communaux en limitant l'utilisation de la voiture.

A l'échelle du quartier, des dispositifs de stationnements groupés pourront être répartis dans le quartier (à privilégier aux articulations des voiries), en fonction des besoins des usagers. Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements pourra apporter la qualité paysagère nécessaire au quartier.

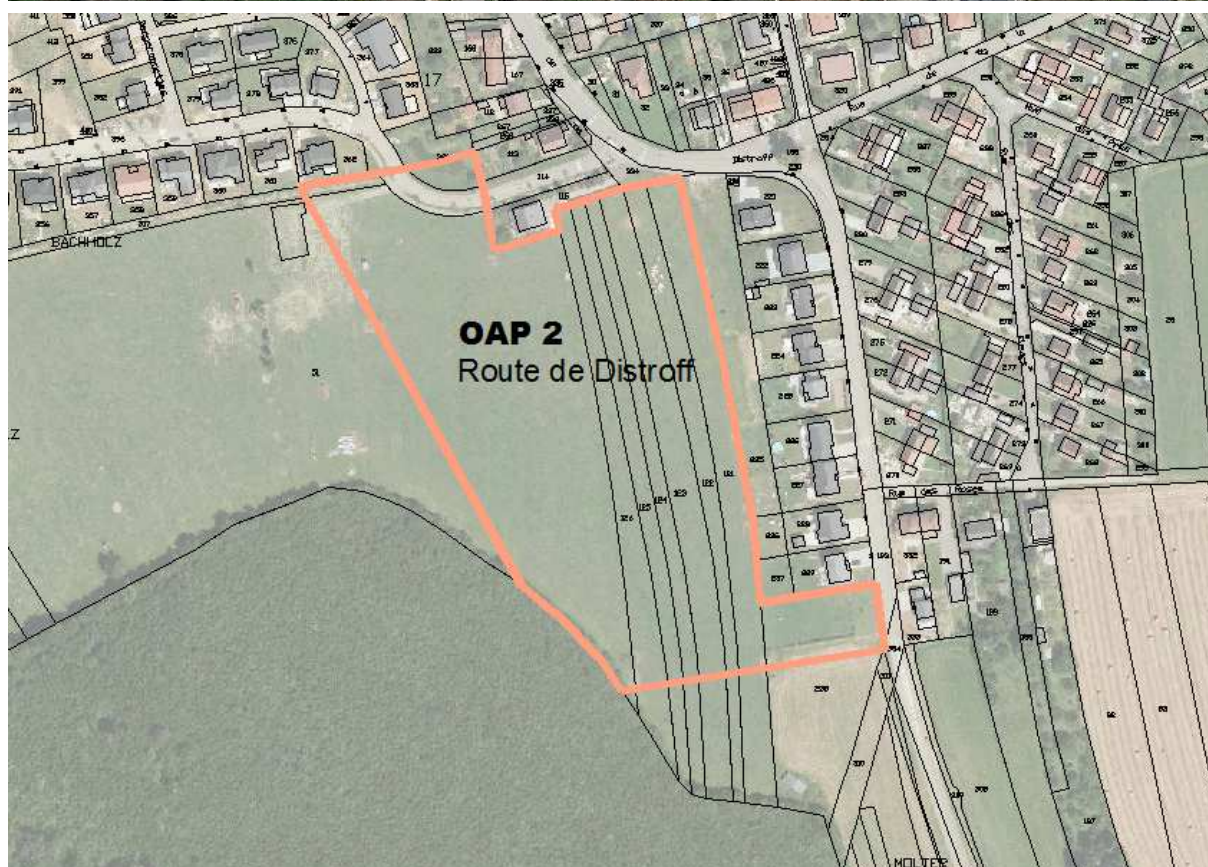
Schéma d'aménagement du secteur



-  secteur à densité variable
-  principe de liaisons douces
-  principe de voirie
-  transition / accompagnement végétal
-  placette aménagée
-  espaces verts
-  secteur d'équipements
-  implantation d'équipements possibles selon opportunités



OAP n°2 « Entrée Route de Distroff » - Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur



Grands principes d'aménagement

Outre l'aménagement d'un secteur à destination principale d'habitat, l'objectif premier de l'urbanisation de ce secteur est de sécuriser le carrefour route de Distroff/rue de la Bibiche en créant une voie de desserte supplémentaire par l'aménagement d'un nouveau secteur d'urbanisation.

Accès et programme

Le programme prévoit ainsi l'implantation de constructions à usage d'habitation. Il s'agit de qualifier et de sécuriser l'entrée de ville par la rue de Distroff en assurant une voie d'entrée de ville et en aménagement le carrefour jusqu'à accidentogène.

Ainsi la mise en sécurité passe par :

La mise en œuvre d'un aménagement sécuritaire en entrée de ville

La restriction de circulation par la possibilité d'un sens unique route de Distroff

L'aménagement du carrefour existant et de l'entrée de la ZAC des Passereaux

L'urbanisation du secteur étant prévu sur des parcelles de prairie permanente, diagnostiquée prairie temporairement humide (dont la biodiversité présente un intérêt faible), une étude technique caractérisant les fonctions humides sera réalisée permettant ainsi d'ajuster autant sur la taille que sur son implantation la zone de réduction / compensation prévue sur le schéma d'OAP.

Le programme prévoit également de rejoindre la rue des Rouges Gorges pour créer un lien avec l'urbanisation de la ZAC des passereaux. Ce lien sous forme d'un carrefour aménagé d'une placette doit permettre l'implantation de stationnement groupé et une typologie de logements plus dense type collectif.

Le programme peut se diviser en 2 phases, la première étant par nécessité d'assurer la sécurité, la création du carrefour et de la nouvelle entrée de ville. Et la deuxième la jonction avec la ZAC des Passereaux.

Insertion dans le tissu urbain et environnemental

Le secteur d'habitation route de Distroff présente des parcelles peu profondes, afin de faciliter les rapports de voisinage, un espace vert sera préservé en limite de propriété.

Par ailleurs, le site est en frange de terres agricoles sur la partie sud et ouest. Il s'agit d'assurer une transition végétale entre les parties urbanisées et les terres agricoles par la préservation d'espaces verts et la plantation de haies ou d'arbres.

Une gestion raisonnée des eaux pluviales sera favorisée, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle et accompagnés d'un aménagement paysager. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée.

La CAPFT a préconisé de limiter les apports d'eaux claires et d'eaux météoriques vers le site de traitement. A cet effet, elle oriente ses actions futures :

- Dans la continuité de la lutte contre les eaux claires parasites
- Dans l'interdiction de raccorder des eaux pluviales sur les réseaux unitaires
- Dans la déconnexion des eaux pluviales quand cela est possible
- Dans l'obligation inscrite dans le règlement d'assainissement de réaliser une étude de sol en vue d'infiltration pour chaque projet significatif
- De travailler sur le stockage des eaux avant restitution dans les réseaux afin de limiter les surverses vers le milieu naturel

Préservation du fonctionnement de l'économie agricole

En vue de préserver le fonctionnement de l'économie agricole des dispositions devront être prise pour les nouveaux aménagements notamment :

- les chemins de desserte agricole devront être préservés ou créés
- les réseaux de drainage, les clôtures et les points d'eau susceptibles d'être perturbés devront être rétablis dans leur bon fonctionnement
- une concertation avec les exploitants agricoles sera menée

Habitat

Il est prévu une densité minimale de 30 logements par hectare (hors aménagements de voirie et équipements). Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier.

La densité urbaine s'intensifiera de manière progressive du Nord au Sud afin d'obtenir une transition visuelle entre la partie urbanisée et l'entrée de village.

Le secteur privilégiera donc l'habitat de type collectif ou mitoyen proche de la ZAC des Passereaux et de l'habitat individuel mitoyen ou individuel à l'Est. Les principes de **l'architecture bioclimatiques** seront favorisés.

Transports et déplacements

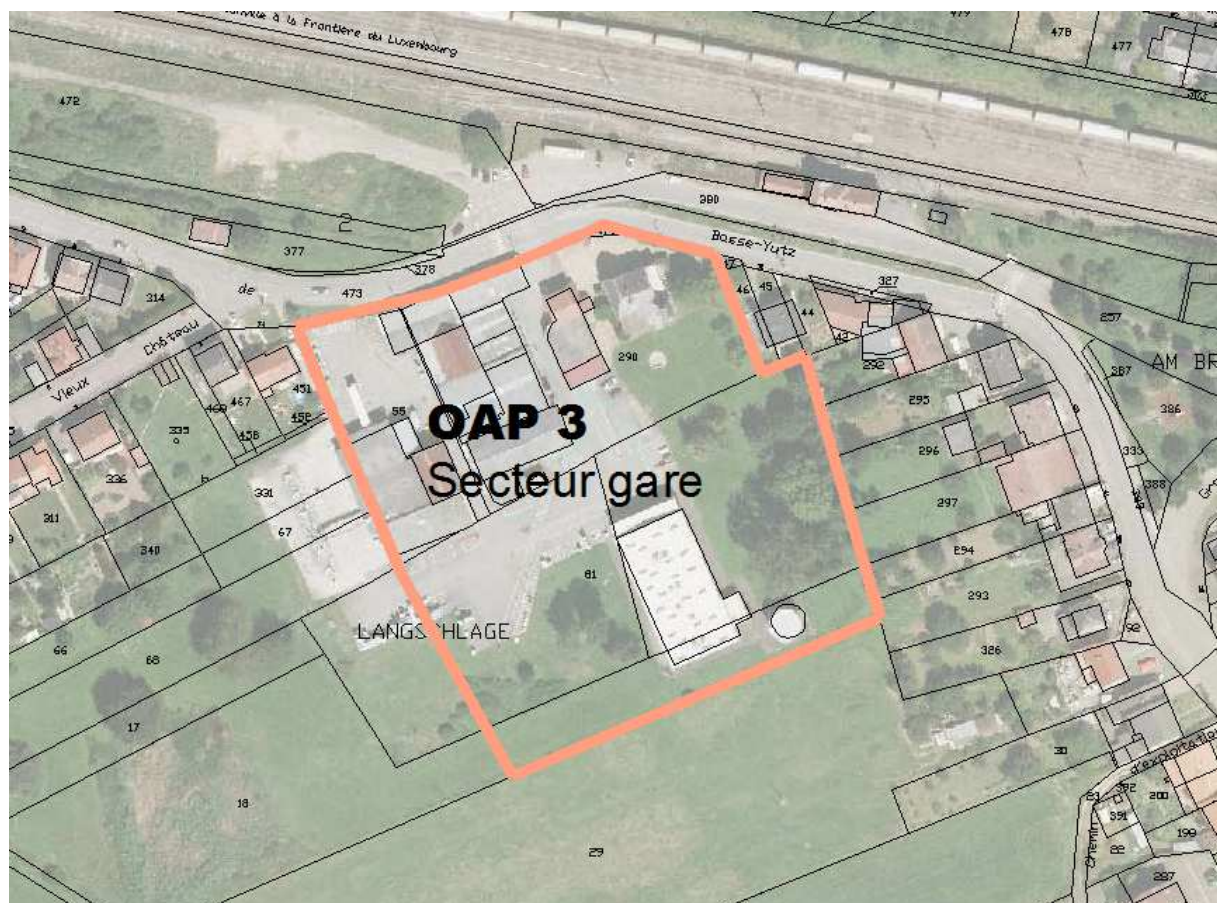
Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voirie mixte ou cheminements piétons continus).

Des dispositifs de stationnements groupés pourront être répartis dans le quartier (à privilégier aux articulations des voiries), en fonction des besoins des usagers.

- Schéma d'aménagement du secteur



OAP n°3 « secteur gare » - Dispositions et principes d'aménagement applicables au secteur



Grands principes d'aménagement

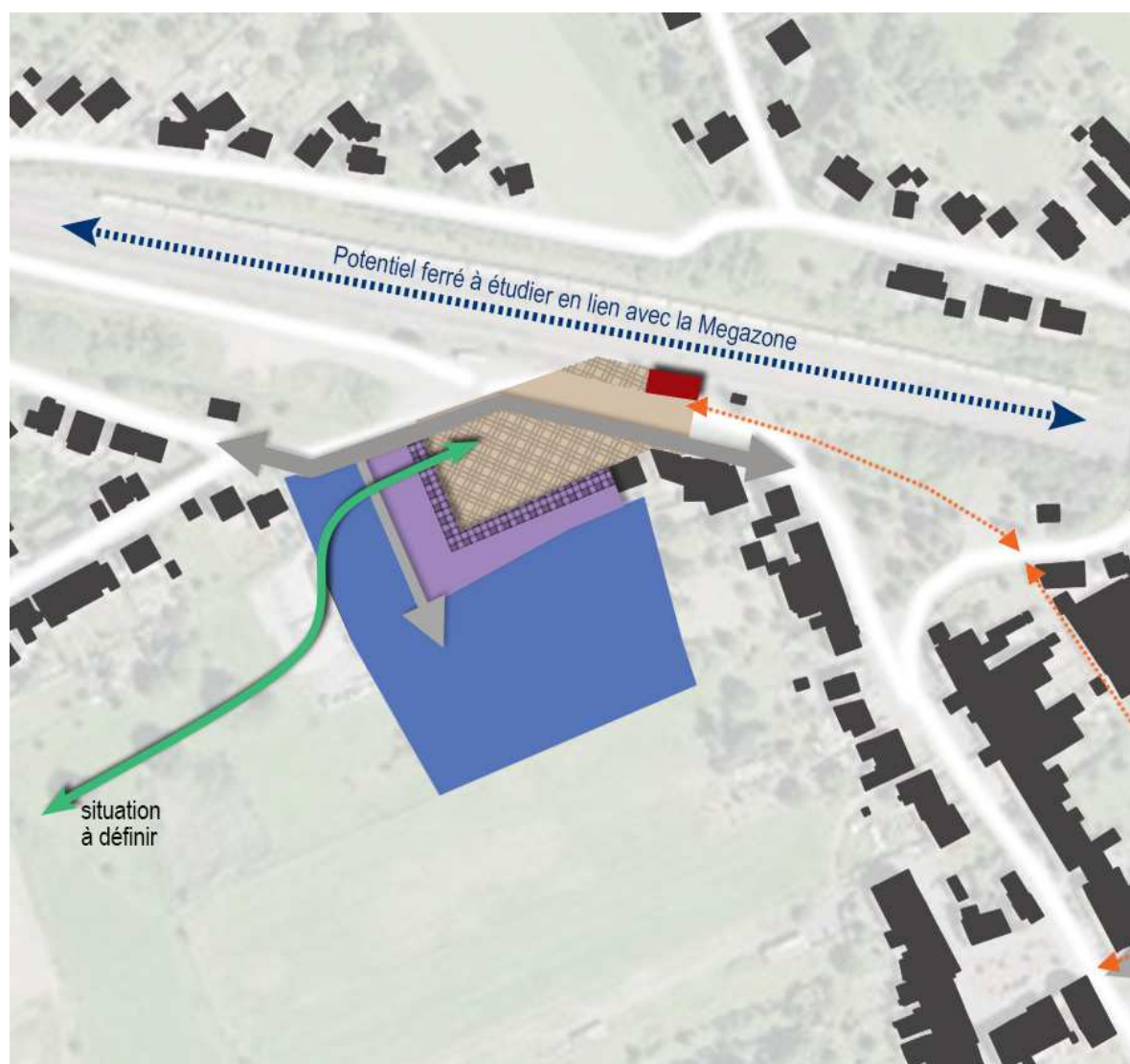
L'OAP présente la création d'une place multimodale. Elle peut regrouper la possibilité de stationnement pour voiture et vélos, d'arrêt pour les bus, d'une halte ferroviaire. Il pourrait s'agir de la mise en place d'un parking P+R.

Outre le projet lié aux transports, le bâtiment de l'ancienne gare représente un potentiel non négligeable pour la commune, notamment pour la création d'une maison médicale ou la réalisation de logements collectifs.

Le schéma permet de visualiser la possibilité de construction de bâtiments pouvant également recevoir des services (restauration rapide, crèche, maison médicale, boulangerie, pressing, salle de fitness,...) et éventuellement des logements collectifs à l'étage.

Une voie est également prévue pour assurer l'accès à l'arrière des constructions sur la zone UX.

Il est possible de prévoir sur le long terme que cette zone UX disparaisse au profit d'une zone d'habitat.



- principe de liaisons douces
- principe de voirie
- bâtiment remarquable à préserver
- ▨ placette aménagée
- secteur d'activité économique
- secteur d'équipements et de services
- ▨ bande d'implantation pour la façade principale
- ↔ lien avec la piste cyclable
- ⋯⋯⋯ potentiel ferré

