

---

---

## **IV. MOTIVATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

---

---

### **I. SECTEURS D'EXTENSION MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT**

---

---

#### **A) - ORGANISATION GENERALE**

---

Les schémas d'aménagement ayant valeur d'orientation particulière expriment la composition générale attendue dans les zones considérées, précisent les conditions d'urbanisation de ces secteurs et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Dans les secteurs d'extension, le parti d'aménagement général privilégie une organisation basée sur la diversification de l'habitat et donc des formes urbaines en continuité avec le tissu existant et en veillant à une intégration paysagère soignée.

Ce parti a été retenu en raison de plusieurs enjeux :

- diversifier l'habitat et donc les formes urbaines en privilégiant une morphologie urbaine proche de celle du tissu existant avoisinant et en intégrant des formes urbaines intermédiaires (maisons en bande ou jumelées, maisons bi-famille ou petits collectifs) plus économes en terme de foncier,
- urbaniser ces secteurs en continuité et en cohérence avec le tissu existant environnant,
- intégrer paysagèrement les extensions.

Les secteurs d'extension future s'aménageront en tenant compte du tissu urbain environnant et de la volonté de diversifier la morphologie urbaine en introduisant des formes urbaines différentes.

Ainsi, les secteurs d'extension au Nord-Est (IAU1 et IIAU1), jouxtant les lotissements récents réalisés, respecteront une continuité des formes urbaines.

L'objectif de cette orientation préconisant la continuité et la cohérence avec les quartiers avoisinants, consiste à ne pas provoquer de rupture, de discontinuité dans la trame urbaine.

Quant aux deux dents creuses (IAU2 et IAU3), elles s'urbaniseront en continuité et en cohérence avec les bâtiments existants et environnants.

Les schémas font référence à des dominantes de destination et de densités. Cela signifie que la destination globale des zones est vouée à l'habitat, ce qui n'exclut nullement les fonctions commerciales ou de service d'accompagnement, compatibles

avec la vocation du quartier. Cette dominante a été inscrite pour lever toute ambiguïté vis-à-vis des riverains quand à la destination finale du site.

## **B) - ORIENTATIONS PAYSAGERES**

---

La collectivité souhaite éviter que les futures extensions urbaines ne s'inscrivent en rupture avec la trame paysagère de la commune, dictée par l'organisation du parcellaire et les éléments naturels subsistants. On en attend un paysage moins chaotique, qui ne nie pas ses racines, mais se coule en douceur dans la structure existante.

Parmi les éléments qui ont guidé les choix en matière de paysage, on trouve également la gestion des limites entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. Ces limites seront gérées aux orientations particulières d'aménagement sous forme d'écran vert planté, de bande végétale, de fonds de jardins plantés d'arbres et/ou d'arbustes d'essence locale.

Les orientations déclinent ensuite l'ensemble des moyens à utiliser ou utilisables pour obtenir cette insertion réussie dans le paysage global et dans le paysage «de proximité» :

- végétalisation des limites,
- perméabilités visuelles du bâti,
- réalisation de collecteurs pluviaux et/ou de chemins végétalisés,
- gestion paysagère spécifique des arrières de terrains, des fonds de jardins, cette limite n'étant pas maîtrisée par la puissance publique.

## **C) - PRINCIPES DE VOIRIES**

---

La collectivité a souhaité éviter l'addition d'extensions sans structure globale de voirie lisible. Il s'agit d'éviter la réalisation de coupures, en cohérence avec le PADD qui préconise la fin des quartiers en grappe, la limitation des impasses, la perméabilité des tissus urbains neufs.

Afin de ne pas enclaver les extensions futures, un système viaire basé sur les impasses, assurant la mauvaise connexion des voiries entre elles sera évité au profit des bouclages permettant de relier les futurs quartiers entre eux et aux quartiers existants, sauf lorsque la configuration de la zone ne permet pas la réalisation d'un bouclage.

Pour les extensions futures (IAU1 et IIAU1), la puissance publique a veillé à s'assurer des continuités d'itinéraires à compter des voies existantes et à une organisation d'un système de voirie continu sans impasse et basé sur une structuration, une hiérarchie du réseau de voiries. Le réseau viaire devra se connecter au réseau existant en des points d'accroche, identifiés aux orientations d'aménagement particulières.

Ainsi, le projet veillera à permettre les continuités de circulation avec les quartiers existants afin de ne pas créer de portion de village enclavée et donc de rupture ur-

baine, contraire à la volonté du PADD d'intégrer les populations et de relier les différents éléments de la ville entre eux. L'orientation particulière d'aménagement ne porte pas sur le tracé des futures voies, mais sur l'obligation de réaliser un maillage viaire cohérent et se connectant aux voiries existantes.

Le système viaire comportera une hiérarchisation des voies se déclinant en 3 types :

- une voie principale, colonne vertébrale, support de l'aménagement, qui traversera l'ensemble du secteur et sur laquelle se grefferont les voies secondaires,
- des voies secondaires desservant les futurs quartiers,
- des voies tertiaires plus locales desservant les secteurs destinés à l'implantation des collectifs. Ces voies ne sont pas des voies de passage mais des voies de desserte locale.

La voie principale constitue une colonne vertébrale, support du développement urbain, qui assurera la liaison entre les quartiers futurs et le tissu existant.

L'accessibilité aux nouveaux quartiers doit également se faire par le biais des modes de déplacement doux. Cet objectif répond aux principes d'assurer la santé publique et d'intégration des territoires.

## **D) - FORMES URBAINES ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS**

---

Le PADD impose la recherche de la diversité de l'habitat et des formes urbaines. Cette orientation spécifique traduit cette volonté dans les opérations d'extension.

Les formes urbaines différenciées devront aller, en fonction de la taille de l'opération, du petit collectif ou maisons bi-familles aux maisons individuelles en passant par l'habitat intermédiaire (de type maisons en bande ou jumelées) au sens du SCOTERS. En diversifiant l'offre, on espère répondre à des besoins plus divers, facilitant ainsi l'accueil de populations moins homogènes du point de vue de leur structure démographique.

Les orientations d'aménagement particulières prévoient l'implantation de 3 à 4 types de formes urbaines dans les deux secteurs d'extension (IAU1 et IIAU1).

## **E) - ESPACES LIBRES**

---

Pour permettre l'intégration urbaine des populations inscrites au PADD, on a cherché à garantir la réalisation d'espaces collectifs au sein des futures opérations d'aménagement.

Il s'agit de répondre à une demande sociale de petits espaces de proximité, en veillant à ce qu'ils soient propices à leur destination. Leurs caractéristiques et leurs localisations sont en effet fondamentaux : certains espaces de proximité ont par exemple fait l'objet de véritables crises de voisinage parce qu'on les avait installés

inopportunément en limite de fond de jardin privatif.

En attendant, les orientations d'aménagement permettront d'exercer un contrôle sur la localisation de ces espaces, pour éviter les erreurs trop flagrantes d'implantation.

## F) - LE TRAITEMENT DE L'ENTREE DU VILLAGE

---

La volonté est de réaliser une entrée de village, au Nord-Est du tissu aggloméré, de qualité en lui attribuant une fonction d'entrée de future zone d'habitat.

Ainsi, la réalisation d'un aménagement spécifique est imposée aux orientations particulières d'aménagement ; sa nature pourrait s'apparenter à celle d'un rond point. Par contre, les fonctions et les objectifs assignés à cet aménagement sont clairs :

- valoriser l'entrée de village au Nord-Est du tissu aggloméré,
- casser la vitesse et sécuriser les traversées de chaussées,
- accéder, sécuriser et marquer l'entrée des deux secteurs d'extensions à dominante résidentielle.

## G) - CONDITIONS D'URBANISATION ET PHASAGE

---

Un phasage en tranches successives de l'urbanisation a été mis en place pour le secteur d'extension Nord-Est de l'urbanisation (IAU1 et IIAU1) afin de répondre à l'orientation du PADD qui préconise un développement maîtrisé et progressif de l'urbanisation de Kilstett. Les zones ne s'ouvriront pas toutes en même temps.

La volonté de démarrer l'urbanisation nouvelle à l'Est, à partir du tissu existant, est destinée à intégrer cette urbanisation au village dès l'origine, facilitant son intégration paysagère ainsi que sa connexion en terme de voirie quand cela est possible et surtout au niveau des réseaux d'assainissement.

Le SCOTERS, approuvé depuis juin 2006, préconise d'urbaniser en priorité à proximité des infrastructures de transport en commun et notamment des gares lorsque cela est possible. Le PLU de Kilstett a pris en compte cette orientation en prévoyant une réserve foncière (IIAU1) à proximité de la gare et une zone à urbanisation future à moyen terme (IAU1).

Mais en terme de phasage, la zone la plus proche (IIAU1) ne s'urbanisera pas en priorité en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement. En effet, le réseau d'assainissement actuel n'arrive pas au pourtour de ce secteur ne pouvant être classé qu'en réserve foncière.

Ainsi, la zone (IIAU1) à proximité de la gare est inconstructible en l'état et pourra s'ouvrir à l'urbanisation uniquement à la suite d'une procédure de modification du PLU et à condition que les réseaux arrivent au pourtour de la zone et qu'ils soient suffisamment dimensionnés pour urbaniser ce secteur.

Le secteur qui se réalisera en premier est la **zone IAU1** destinée à une **urbanisation future mixte à dominante d'habitat**. L'urbanisation de la zone se fera en 5 tranches qui se réaliseront successivement de l'Est vers l'Ouest, vers la RD 468.

Les notions de tranches expriment à la fois l'ordre dans lequel les opérations doivent se faire et une notion de priorité.

Les critères importants s'imposant à l'organisation du phasage sont :

- la prise en compte des conditions d'assainissement et l'arrivée des réseaux au pourtour de la zone,
- l'insertion paysagère des tranches phasées,
- s'assurer du caractère autonome et fonctionnel de chacune des tranches éventuelles d'extension.

La **première tranche** (environ 3,04 ha), localisée à l'Est de la zone, adjacente au tissu existant, s'urbanisera en premier car les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

Cette tranche est la plus éloignée de la gare en raison des contraintes liées au réseau d'assainissement, l'Est du village étant en mode séparatif.

Cette tranche comportera de l'habitat individuel et intermédiaire (maisons individuelles en bande ou jumelées, maisons bi-familles).

La **deuxième tranche** (environ 2,24 ha) ne pourra s'urbaniser que lorsque la première tranche aura été entièrement réalisée. Elle comportera de l'habitat individuel et intermédiaire.

La **troisième tranche** (environ 2,61 ha) ne pourra s'urbaniser que lorsque la deuxième tranche aura été entièrement réalisée. Elle comportera de l'habitat collectif ainsi que la zone IAUE2 destinée à des équipements publics.

La **quatrième tranche** (environ 2,55 ha) ne pourra s'urbaniser que lorsque la troisième tranche aura été entièrement réalisée. Elle comportera de l'habitat individuel.

La **cinquième tranche** (environ 3,03 ha) ne pourra s'urbaniser que lorsque la quatrième tranche aura été entièrement réalisée. Elle comportera de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Quant à la **réserve foncière IIAU1**, elle n'est pas urbanisable en l'état et ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque l'ensemble de la zone IAU1 sera urbanisé.

La **première tranche** (environ 3,84 ha) s'urbanisera d'abord de part et d'autre de l'axe structurant et elle comportera de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

La **deuxième tranche** (environ 2,20 ha) ne pourra s'urbaniser que lorsque la première tranche aura été entièrement réalisée. Elle comportera uniquement de l'habitat individuel.

Le réseau actuel devra être renforcé ou un nouveau réseau devra être mis en place afin de pouvoir accueillir de nouvelles opérations dans le secteur IIAU1.

## II . ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES (IAUx)

---

La collectivité a souhaité que l'insertion paysagère des futures extensions d'activités, déconnectées du village de Kilstett, car reléguées à l'entrée Sud du ban communal et à l'Ouest de la voie ferrée, se fasse par la gestion des limites entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. Ces limites sont gérées aux orientations d'aménagement sous forme de bande verte plantée formant un écran végétal destiné à atténuer l'impact des constructions sur le milieu agricole ou naturel.

Une motivation importante pour les zones IAUx1 et IAUx2 consiste à gérer l'image projetée par ces secteurs d'extension très visible à partir de la RD 468 et de la voie ferrée. Pour cela, compte tenu de la destination des activités artisanales et/ou tertiaires qui ne permet pas vraiment de jouer sur la volumétrie des constructions futures, le PLU a mis l'accent sur l'insertion paysagère sous forme de végétalisation sur le pourtour de la zone.

De plus, afin de diffuser une image positive de la zone, les façades «nobles» des bâtiments devront donner sur les axes qui la bordent. Une qualité architecturale cohérente et respectueuse de l'environnement et du paysage avoisinant est exigée.

Quant aux accès et à la voirie, la desserte des zones se fera à partir de la rue de l'Industrie privilégiant la réalisation d'un bouclage.

Quant au phasage, le secteur IAUx2 ne pourra s'urbaniser que lorsque la zone IAUx1 aura été entièrement réalisée. La réserve foncière ne pourra s'urbaniser que lorsque l'urbanisation des deux premiers secteurs sera achevée et son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

## III . ZONES D'EXTENSION FUTURE A VOCATION D'EQUIPEMENTS (IAUE)

---

La collectivité a souhaité que l'insertion paysagère de la **future zone d'extension des terrains de sports (zone IAUE1)**, localisée à l'entrée Sud du village de Kilstett et à l'Ouest de la voie ferrée et de la RD 468, se fasse par la gestion des limites entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. Ces limites sont gérées aux orientations d'aménagement qui imposent le traitement de l'interface zone sportive / zone agricole sous forme de bande verte plantée (arborescente et arbustive) constituée d'essences locales et formant un écran végétal destiné à atténuer l'impact des constructions et ou des aménagements sur le milieu agricole ou naturel.

Cette zone devra être urbanisée en tenant compte de sa spécificité : faible urbanisation et forte présence du végétal. Par conséquent, une attention particulière devra être accordée au «verdissement» des parcelles et les abords des constructions devront être plantés d'arbres afin d'atténuer leurs impacts visuels.

Quant au **secteur d'extension à vocation d'équipements publics (IAUE2)**, située à l'Est du village, il se réalisera en fonction des besoins liés à l'aménagement du

secteur d'extension de l'habitat et au développement du village.

Son urbanisation se fera également en tenant compte de sa spécificité : faible urbanisation et forte présence du végétal par le biais du verdissement des parcelles et par le traitement végétalisé sous forme de bande verte plantée (arborescente et arbustive) constituée d'essences locales et afin d'atténuer l'impact visuel des constructions et de gérer l'interface avec les habitations.

## **IV . ORIENTATIONS PAYSAGERES**

---

### **A) - VILLAGE ANCIEN (ZONE UA)**

---

Dans le tissu ancien, la gestion par voie réglementaire de l'aspect extérieur des constructions futures et de leur volumétrie est difficile en raison de la multiplicité des cas de figure rencontrés. En effet, chaque unité foncière ou presque peut s'avérer un cas particulier. Les orientations particulières d'aménagement, en raison de la souplesse conférée par la relation de compatibilité permettent de fixer les objectifs à atteindre en restant assez vague sur les moyens, à l'inverse d'un règlement.

Sur les objectifs poursuivis eux-mêmes, il s'agit au final de respecter le caractère des lieux, l'esprit architectural et urbain qui a présidé à la réalisation passée du village. Cela passe par l'homogénéité des volumétries et de la répartition des bâtiments sur la parcelle.

La préservation de cette morphologie urbaine devra se faire sans pour autant que cela conduise à empêcher l'évolution du bâti, son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera.

### **B) - SECTEURS AGRICOLES POUR LES SORTIES D'EXPLOITATIONS**

---

Concernant l'installation, à l'écart du village, des bâtiments agricoles et du logement des exploitants agricoles dans le secteur spécifique A2, le PLU a mis l'accent sur leur insertion paysagère sous forme de bande verte plantée (arborescente et arbustive) constituée d'essences locales. L'objectif recherché de cette orientation particulière d'aménagement consiste à atténuer leur impact sur le paysage en imposant la réalisation d'une transition verte et plantée entre le milieu agricole et les bâtiments.

De plus, la hauteur des bâtiments a été limitée toujours dans un souci d'insertion paysagère.

