

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

SOMMERAU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration le 11/07/2022

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 22/05/2025,



A Saverne,

Le Président
Dominique MULLER



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Sommerau



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

COMMUNE DE SOMMERAU
25 RUE PRINCIPALE
ALLENWILLER
67310 SOMMERAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

Le Maire,

Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

1. LES OAP : CODE DE L'URBANISME	5
1.1. ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT)	5
2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	6
3. LES OAP SECTORIELLES	9
3.1. SITUATION DES OAP	9
3.2. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
3.3. OAP 1 : SECTEUR VOR DEN REBEN - ALLENWILLER	10
3.4. OAP 2 : SECTEUR AM BERG - BIRKENWALD	13
3.5. OAP 3 : SECTEUR ENTREE DE VILLE – SALENTAL	16
3.6. OAP 4 : SECTEUR DE LA FRICHE - SALENTAL	19
3.7. OAP 5 : SECTEUR RUE DE LA FONTAINE - SALENTAL	22
3.8. OAP 6 : SECTEUR DU HOLZWEG - SINGRIST	25
3.9. OAP 7 : ZONE D'ACTIVITE DE SINGRIST	28

1. LES OAP : CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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 ;

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 ;

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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. »

2. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Afin de répondre à la nécessité d'améliorer la perception visuelle des opérations d'extension on s'attachera en particulier à soigner les aménagements paysagers en limites de zones.

Les OAP sectorielles font effectivement référence à des « franges vertes – filtres visuels ». Pour que cette frange verte soit efficace, d'un point de vue paysager, il est nécessaire de lui donner une certaine consistance. Ainsi une haie paysagère sur 3 strates, mêlant petits, grands arbustes et arbres permet d'intégrer la zone au paysage local en entourant l'opération d'une végétation variée qui se fonde dans le paysage.

Exemple de schéma de plantation sur 3 rangs

Une bande d'une largeur de 3 m est propice à l'installation de la faune et accueillera un mélange d'essences indigènes. L'ensemble pourra être végétalisé sur 3 strates (herbacée, arbustives, arborée), afin d'obtenir un bel effet de lisière.

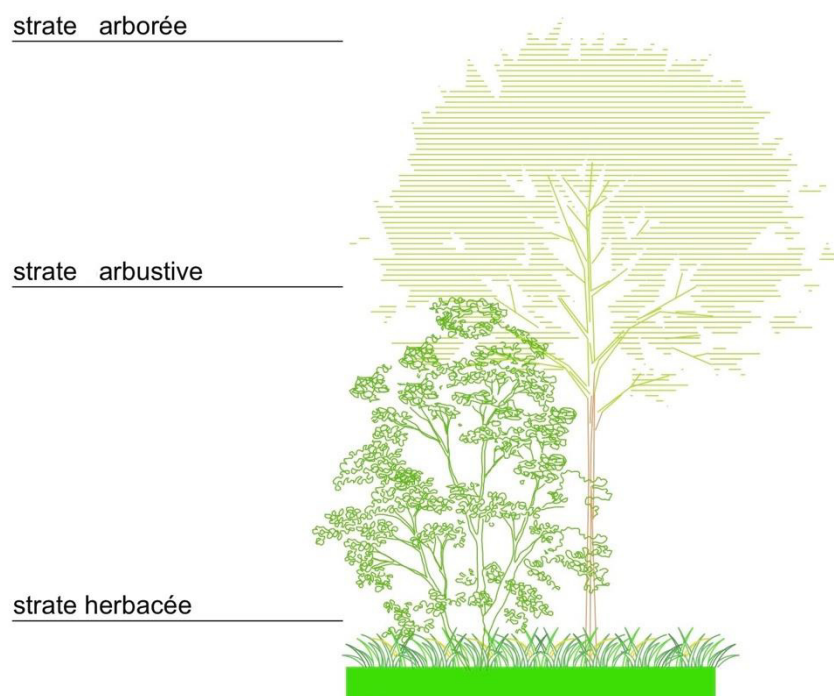


Figure 1 : strates végétales

On évitera les haies mono-spécifiques, plus fragiles en cas d'attaque parasitaire ou d'incident climatique. En outre, d'un point de vue esthétique, le mélange d'espèce offrira une variété de couleurs, de fleurs, à des périodes différentes.

D'autre part, quelques essences pourront être persistantes ou marcescentes, afin d'avoir une végétation intéressante toute l'année.

Néanmoins, on évitera les conifères qui ne constituent pas les haies traditionnelles du paysage local.

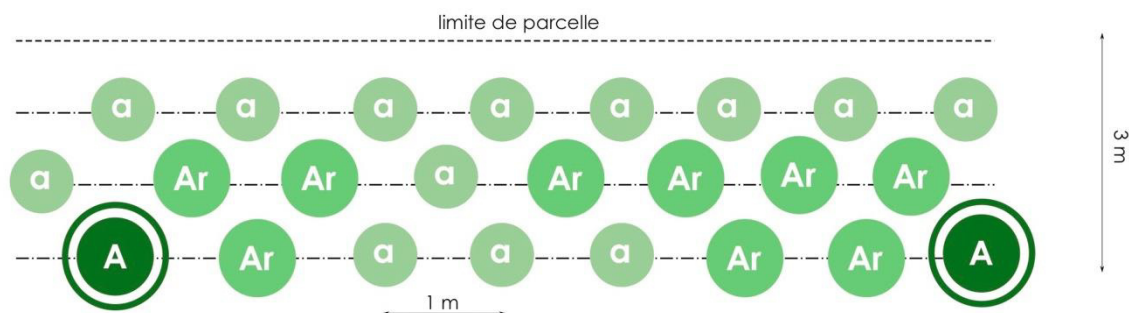
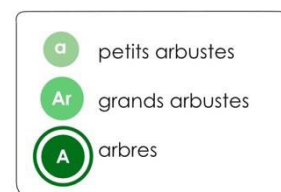


Figure 2 : exemple de plan de plantation



Liste d'essences locales

On préférera les espèces locales mieux adaptées au climat et à la nature du sol. Les espèces exotiques sont en outre plus sensibles aux maladies et aux attaques parasitaires et peuvent se comporter en espèces invasives concurrençant la végétation locale.

- Amélanchier,
- Aspérule,
- Aubépine,
- Aulne cordé
- Bouleau commun,
- Bourgène,
- Camérisier à balai,
- Cerisier à grappe,
- Charme,
- Chèvrefeuille commun,
- Chèvrefeuille des haies
- Cornouiller mâle,
- Cornouiller sanguin,
- Érable champêtre,
- Fusain d'Europe
- Houx commun
- Lierre
- Noisetier,
- Petite pervenche,
- Poirier sauvage,
- Pommier sauvage,
- Prunelier,

- Prunier sauvage
- Rosier des champs,
- Rosier des haies,
- Rosier glauque,
- Rosier pimprenelle,
- Rosier tomenteux,
- Sorbier de mougeot,
- Sorbier des Alpes
- Sureau à grappe,
- Sureau noir,
- Troène commun,
- Viorne

Rappel

- S'il n'existe aucune règle locale, la distance minimum à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la hauteur de la plantation. La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre (article 671 du Code Civil).
 - Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.
 - Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.
- Il n'y a pas de distances légales en bord de chemin rural, sauf si cela est précisé dans le document d'urbanisme.
- On prendra soin d'éviter les arbres et les haies hautes qui limiteraient la visibilité et la sécurité d'un carrefour.

3. LES OAP SECTORIELLES

3.1. Situation des OAP

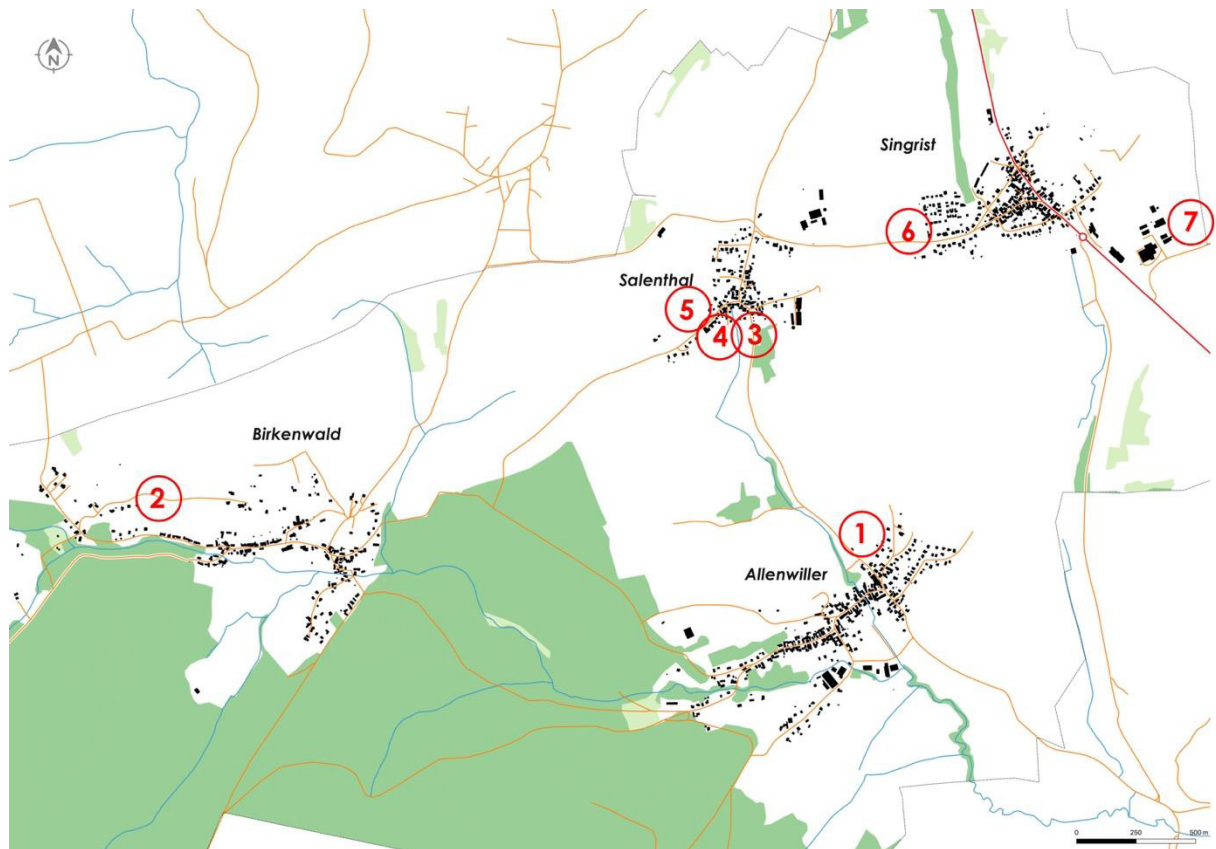


Figure 3 : situation des secteurs

Les OAP portent sur cinq secteurs :

1. Secteur Vor den Reben à Allenwiller ;
2. Secteur Am Berg à Birkenwald ;
3. Secteur entrée de ville à Salenthal ;
4. Secteur de la Friche à Salenthal ;
5. Secteur rue de la Fontaine à Salenthal ;
6. Secteur du Holzweg à Singrist ;
7. La zone d'activité à Singrist ;

3.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Exceptée la première zone IAU ouverte à l'urbanisation suivant l'approbation du PLU, la zone AU suivante ne pourra être urbanisée qu'à la condition que 50% des lots de la zone en cours d'urbanisation aient fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée.

3.3. OAP 1 : secteur Vor den Reben - Allenwiller

3.3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au nord de l'agglomération d'Allenwiller en entrée de village.

Le secteur est actuellement accessible par la rue de Salenthal.



Figure 4 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur sur un parcellaire en lanière, en zone **1AUt**, est une zone de prairies et vergers en entrée de village. Sa superficie est de 0,9 ha. Le terrain est en pente vers le nord-est, prolonge les jardins des habitations de la rue de Marmoutier.

Une ancienne carrière borde la limite nord-est.

3.3.2. Principes d'aménagement

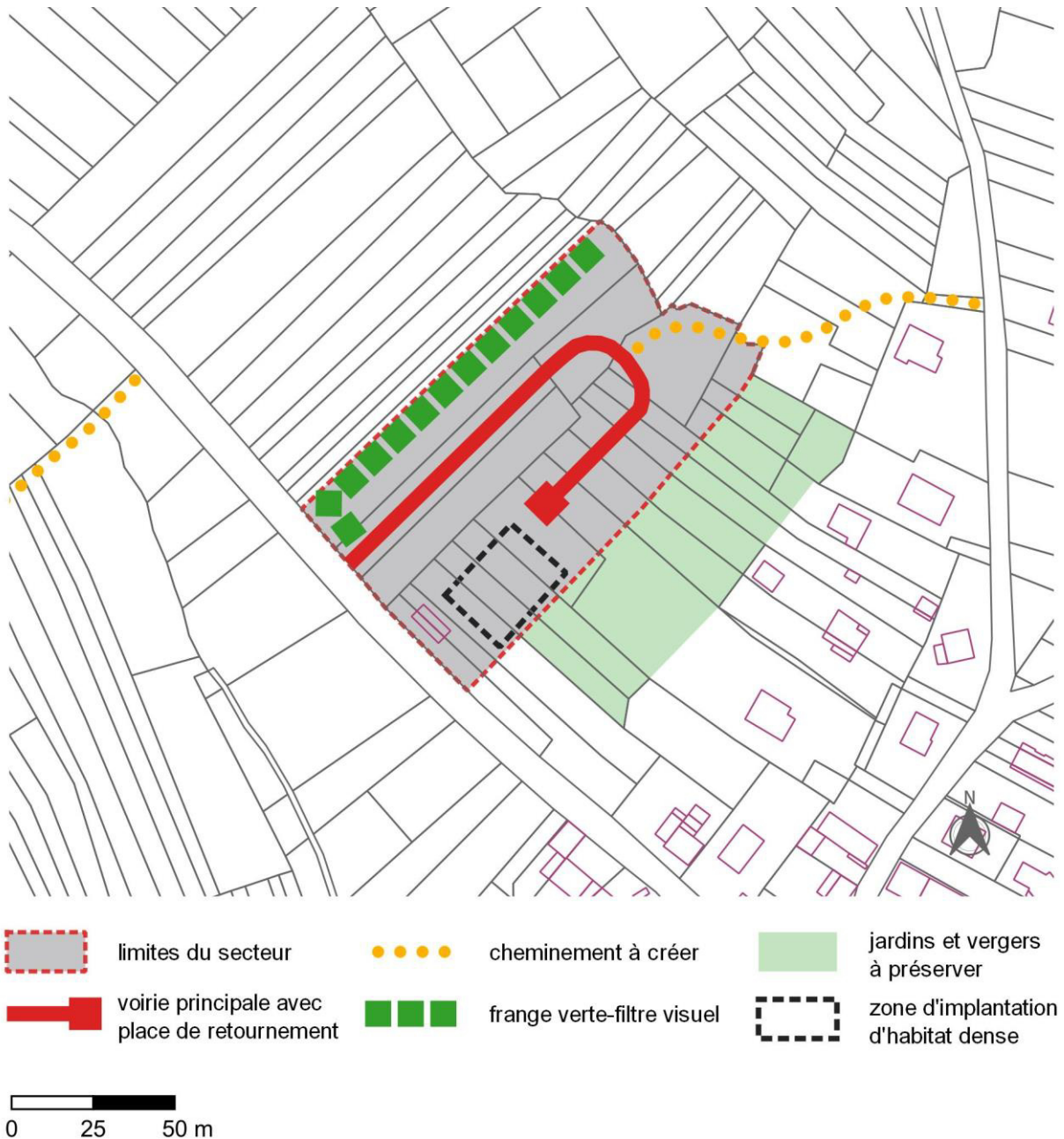


Figure 5 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voies, cheminements

La desserte du secteur s'effectuera à partir d'une voie principale, accès automobile unique au secteur depuis la route de Salenthal.

L'accès depuis la RD 817 devra être aménagé. Le carrefour à mettre en place devra assurer la sécurité de tous les usagers.

Un cheminement piéton devra permettre une liaison douce vers la rue de Marmoutier en passant à proximité de l'ancienne carrière.

Une solution d'aménagement pour maintenir les accès aux arrières de jardins situés en zone UB devront être maintenus.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolées et des programmes d'habitat denses. En cas de construction d'un programme d'habitat dense, celui-ci s'implantera dans la zone définie au plan graphique ci-dessus, en entrée d'opération.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Densité moyenne exigée : **17 logements/hectares.**

Aménagements paysagers

Les limites nord-ouest et sud-ouest de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain. Les arbres et les haies vives seront d'essences locales.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2, page 6, du présent document.

Les jardins et vergers repérés sur le plan de principe de l'OAP sont à préserver et ne peuvent être surbâtis.

Règlement

Règlement de la zone **1AUt.**

3.4. OAP 2 : secteur Am Berg - Birkenwald

3.4.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au nord du village, en limite d'agglomération, en direction de Hengwiller.

Le secteur est actuellement directement accessible par la rue des Champs et par la rue Ackerweg (piéton, chemin d'exploitation) depuis le centre du village.



Figure 6 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur sur un parcellaire en lanière, en zone **1AU**, est une zone de prairies et vergers en coteaux orienté au sud. Sa superficie est de 0,25 ha. Le terrain est en pente vers le sud, et bénéficie d'une très bonne exposition.

3.4.2. Principes d'aménagement



Figure 7 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Depuis la rue des Champs, une voie interne desservira les parcelles.

Un cheminement piéton prolongera la voirie en direction du centre du village.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolées.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Densité moyenne exigée : **15 logements/hectares.**

Aménagements paysagers

La limite sud fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain. Les arbres et les haies vives seront d'essences locales.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2, page 6, du présent document.

Règlement

Règlement de la zone **IAU**

3.5. OAP 3 : secteur entrée de ville – Salenthal

3.5.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

En zone UB, le secteur est situé en entrée de village, le long de la rue Principale, à proximité du cimetière, au sud de la commune.

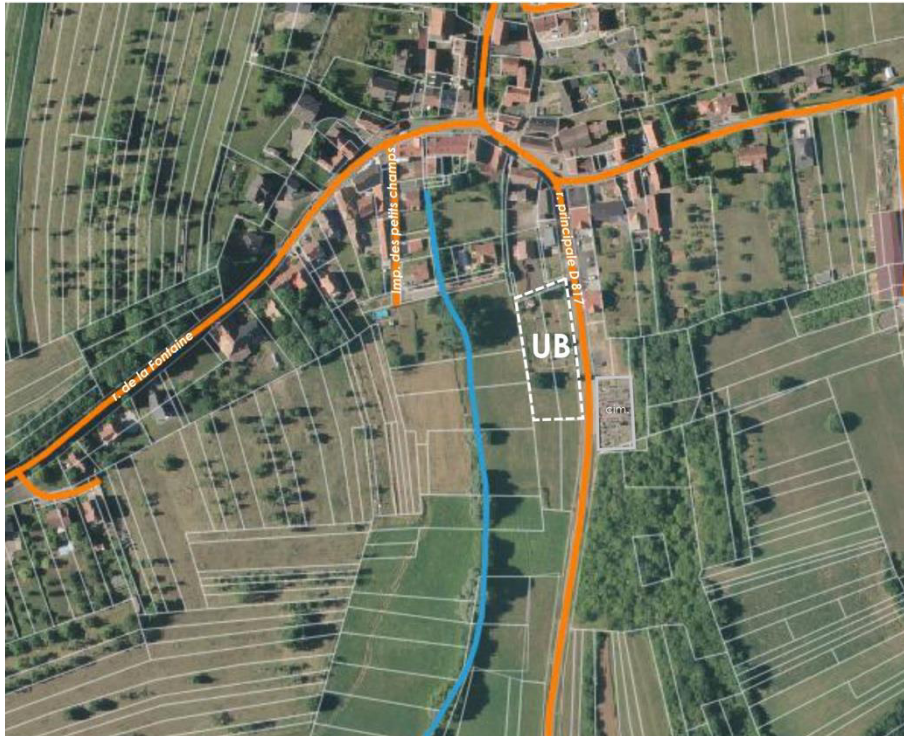


Figure 8 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le terrain, le long de la route Principale est actuellement occupé par des jardins potagers sur sa partie nord et de prairies au sud. Il s'inscrit dans la continuité des habitations existantes le long de la route départementale.

Sa superficie est de 0,19 ha.

3.5.2. Principes d'aménagement



Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur est accessible depuis la rue Principale.

Aménagements paysagers

La limite sud fera l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain. Les arbres et les haies vives seront d'essences locales.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2, page 6, du présent document.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il accueillera uniquement un programme d'habitat.

2 logements au minimum devront être créés sur le site.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

Règlement

Règlement de la zone **UB**.

3.6. OAP 4 : secteur de la friche - Salenthal

3.6.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Le site est situé rue de la Fontaine à proximité du centre ancien.



Figure 10 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

En zone **UB**, le secteur est identifié pour accueillir un programme d'habitat dense. Le terrain est actuellement occupé par un ensemble bâti composé d'une ancienne grange et maison d'habitation inoccupée. La superficie du site à remobiliser est de 0,16 ha.

L'ancien jardin-verger est également enfriché.

3.6.2. Principes d'aménagement



Figure 11 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur est accessible depuis la rue de la Fontaine.

Une liaison piétonne est prévue dans le cadre de l'opération prévue au lieu-dit du Kleinfeld, permettant de relier l'impasse des petits champs.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il accueillera uniquement un programme d'habitat dense. 4 à 8 logements devront être créés sur le site de la friche.

L'implantation des constructions sur la rue respectera autant que possible la ligne formée par la ferme bloc. Cette disposition ne concerne pas la grange située sur la parcelle 51.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Le stationnement s'effectuera sur les parcelles privées.

Règlement

Règlement de la zone **UB**. Si le projet comporte une toiture plate, celle-ci ne devra pas être visible depuis la rue.

3.7. OAP 5 : secteur rue de la Fontaine - Salenthal

3.7.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé à l'entrée ouest de l'agglomération, au-dessus de la rue de la Fontaine. Le secteur est actuellement accessible par l'amorce du chemin d'exploitation depuis la rue de la Fontaine.



Figure 12 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur est marqué sur sa limite sud par un talus arboré surplombant la rue de la Fontaine. Sa superficie est de 0,8 ha. Au-delà du talus, le terrain est en légère pente vers le sud. La partie ouest est un secteur de prairie. La partie est est en partie boisée.

Un chemin d'exploitation longe la partie nord du secteur.

3.7.2. Principes d'aménagement



Figure 13 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voies, cheminements

La voirie principale permettra d'effectuer un bouclage depuis la rue de la Fontaine. L'accès situé à l'est du secteur s'effectuera au travers du talus existant sauf si les études complémentaires démontraient une impossibilité technique liée à la topographie ou à la nature des sols, ou que les travaux apparaîtraient disproportionnés au regard de la dimension de la zone. Dans ce cas le bouclage sera au minimum réalisé par un cheminement piéton.

La possibilité d'accès au chemin d'exploitation au nord devra être préservé.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Densité moyenne exigée : **14 logements/hectares (hors talus)**.

Aménagements paysagers

Sur l'emprise du talus, l'aménageur prendra soin d'identifier les arbres à protéger et à préserver. Le talus devra conserver son caractère arboré. En cas de déboisement, il devra être replanté, excepté sur l'emprise de la voirie et de ses abords immédiats.

Le talus couvre une superficie d'environ 15 ares.

Gestion des eaux de ruissellement

Les solutions techniques choisies devront obligatoirement permettre le traitement des eaux de ruissellement du bassin versant.

Règlement

Règlement de la zone **1AU**

3.8. OAP 6 : secteur du Holzweg - Singrist

3.8.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé à l'ouest de l'agglomération, en sortie de village, en direction de Salenthal. Le secteur est actuellement directement accessible par la route de Salenthal.

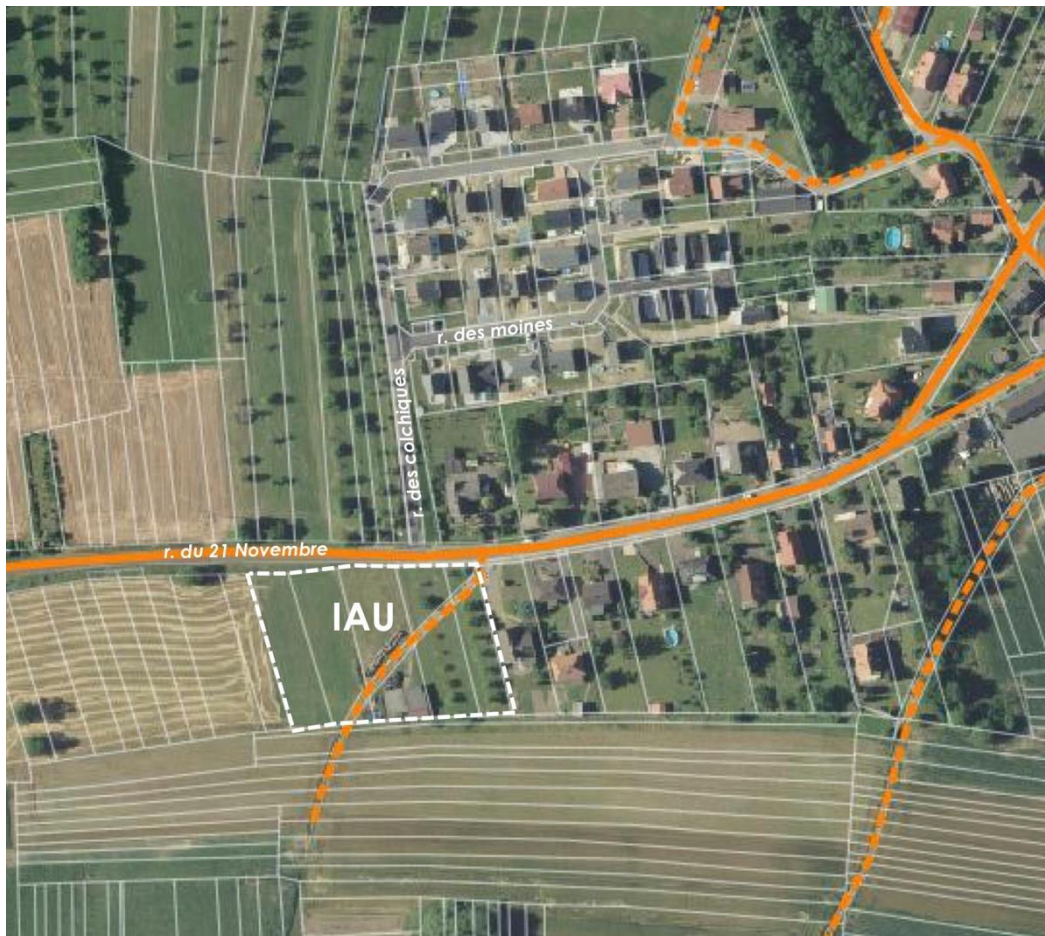


Figure 14 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Le secteur se situe dans le prolongement de la rue du 21 Novembre. Il présente une bonne exposition au sud et une légère pente vers le sud. Sa superficie est de 0,64 ha.

3.8.2. Principes d'aménagement



Figure 15 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

L'accès aux parcelles s'effectuera depuis la rue du 21 Novembre. Une voie interne desservira les parcelles.

L'accès depuis la RD 117 devra être aménagé. Le carrefour à mettre en place devra assurer la sécurité de tous les usagers.

Une liaison mixte, piétonne et cyclable, est à prévoir en direction de Salenthal entre la RD et l'opération.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolées et des programmes d'habitat denses. Une zone d'implantation privilégiée des programmes d'habitat denses, en partie basse du secteur, est définie au plan graphique ci-dessus.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

Densité moyenne exigée : **20 logements/hectares.**

Aménagements paysagers

La limite ouest et celle de la rue du 21 Novembre feront l'objet d'un traitement paysager : une plantation de haies vives et d'arbustes devra être réalisée sur la limite de l'opération afin d'améliorer l'impact paysager du projet urbain. Les arbres et les haies vives seront d'essences locales.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2, page 6, du présent document.

Règlement

Règlement des zones **IAU**

3.9. OAP 7 : zone d'activité de Singrist

3.9.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au sud-est de l'agglomération.

Le secteur est actuellement directement accessible par la route de Jeterswiller, et par une amorce prolongeant la rue de l'Industrie (zone d'activité actuelle).



Figure 16 : présentation et situation du secteur

Présentation du secteur

Sur un parcellaire en lanière, le secteur, en zone **AUX**, est une zone de prairies et terres agricoles en limite de la zone d'activité de Singrist, située le long de la route de Jeterswiller et d'un chemin d'exploitation. Le terrain, en pente modérée vers le sud présente une bonne exposition solaire.

Sa superficie est de 3,24 ha.

3.9.2. Principes d'aménagement

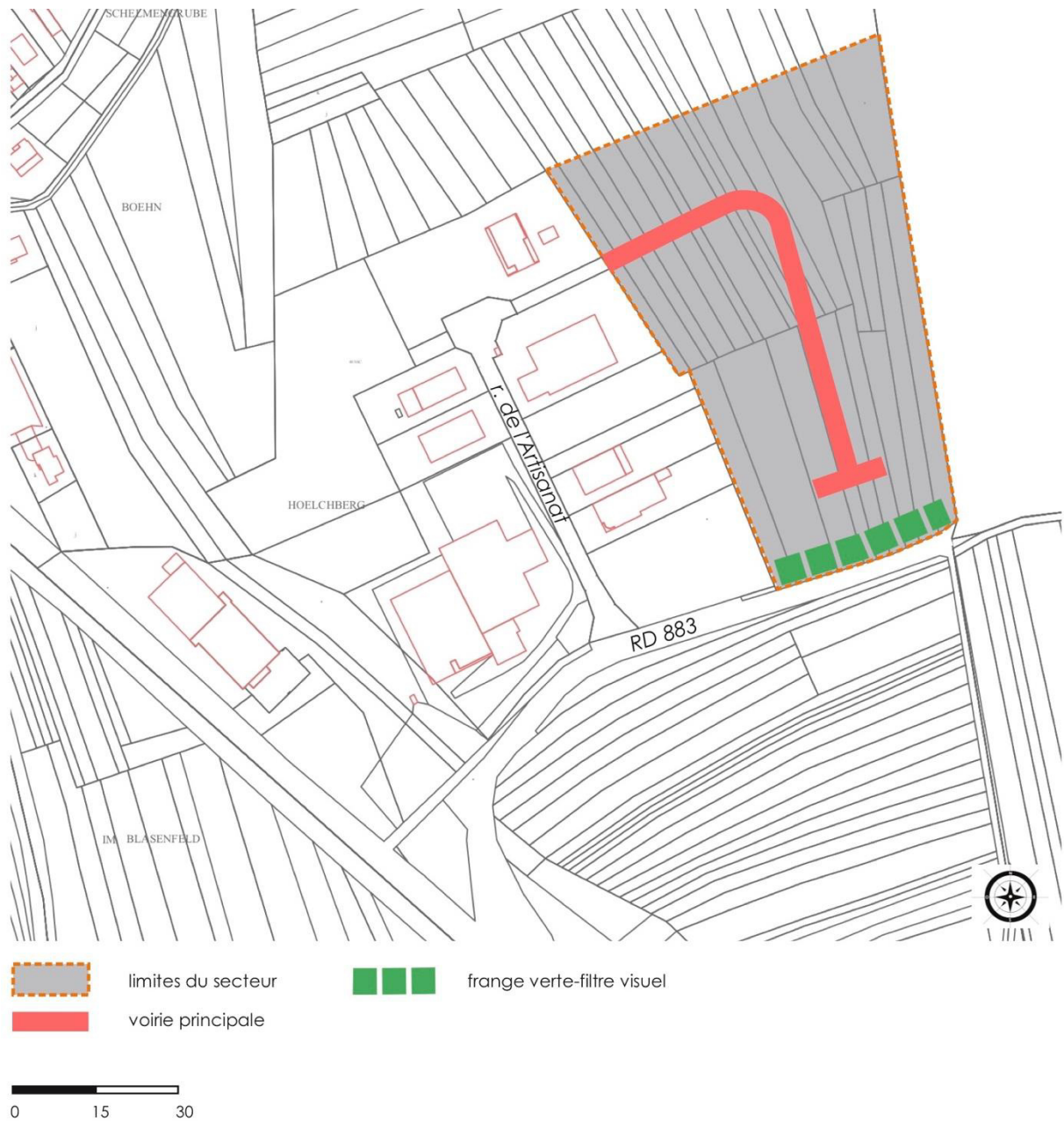


Figure 17 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

La voirie principale prolongera celle de la rue de l'Artisanat.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est destiné à des bâtiments d'activités (à l'exclusion d'activités commerciales).

Aménagements paysagers

La frange sud fera l'objet d'un traitement paysager : un alignement d'arbre à moyen développement devra être planté afin de favoriser l'insertion paysagère du projet urbain. Cette alignement d'arbres pourra être accompagné d'une haie vive.

Les arbres et les haies vives seront d'essences locales.

Se référer aux prescriptions paysagères figurant au chapitre 2, page 6, du présent document.

Règlement

Règlement de la zone **AUX**