

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

SUNDHOFFEN



4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MODIFICATION

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 8 Juillet 2024

Le Maire

Jean-Marc SCHULLER

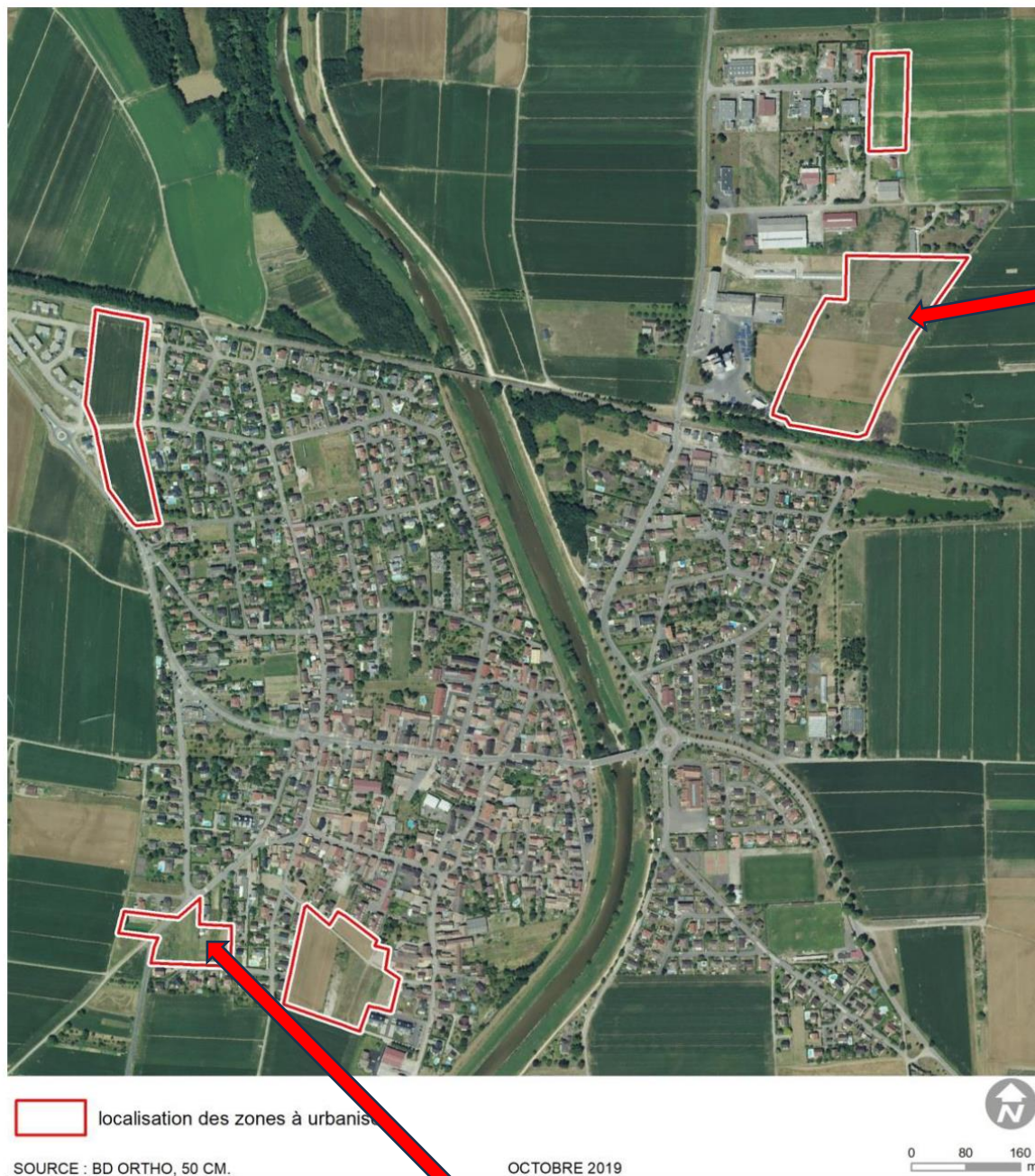


SOMMAIRE

Localisation des secteurs comportant des OAP (orientations d'aménagement et de Programmation).	3
1. Extension de la zone artisanale (sud)	4
1.1. Localisation	4
1.2. Objectifs d'aménagement	4
1.3. Schéma de principe.....	6
2. Extension de la zone artisanale (nord-est) :	7
3. Secteur Nord-Ouest du village	7
4. Secteur Sud- Rue de Sainte Croix-en-Plaine	7
4.1. Localisation	7
4.2. Objectifs d'aménagement	8
4.3. Schéma de principe.....	10
1. Echancier prévisionnel	11

Localisation des secteurs comportant des OAP (orientations d'aménagement et de Programmation).

Extrait plan **PLU approuvé**



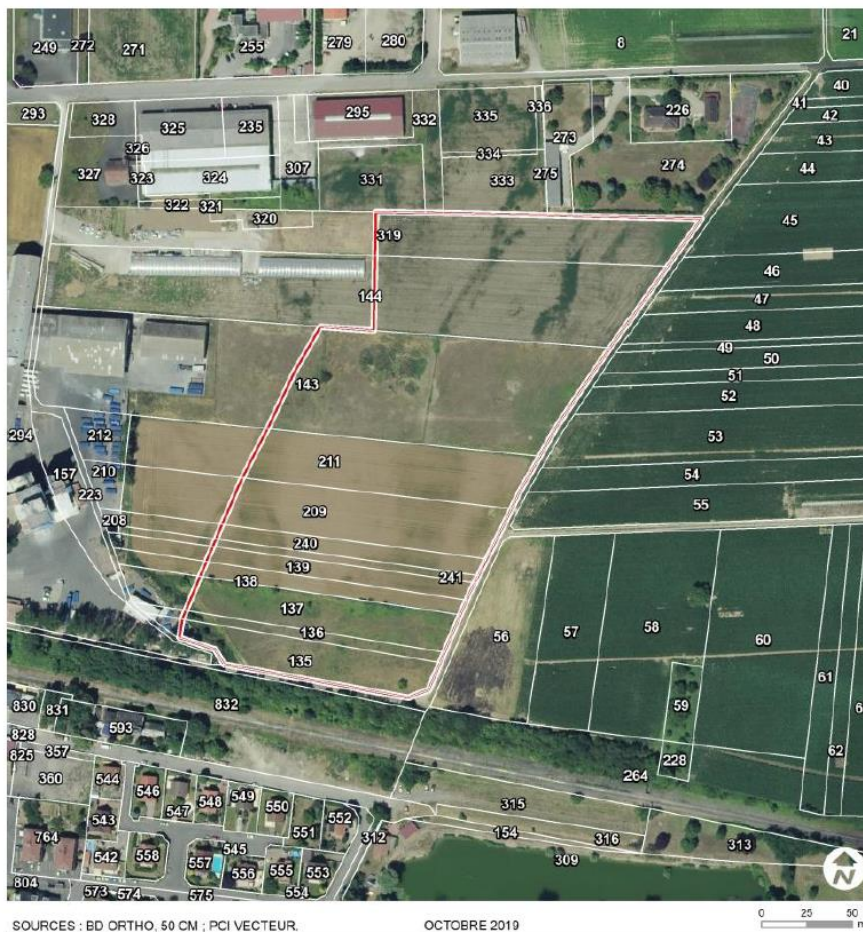
Les 2 secteurs concernés par la modification sont :

- ✓ La zone artisanale (« sud »)
- ✓ Le secteur Sud-Rue de Sainte Croix-en-Plaine

1. Extension de la zone artisanale (sud)

1.1. Localisation

Le site est localisé au Nord-Est du village, dans le prolongement de la zone artisanale existante.



1.2. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre l'extension vers l'est de la zone artisanale existante.

1.2.1. Qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et dans le grand paysage.
- Une zone de transition arborée et plantée d'espèces locales devra être préservée en façade Est de la zone, en favorisant une diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison.

1.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir **des activités artisanales**.

1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Un espace de friche rudérale, d'un seul tenant, devra être préservé pour permettre le maintien sur le site du cochevis huppé. Il devra se traduire par le maintien de sols nus et de stades végétaux pionniers (par exemple une friche pionnière, une lande sèche) en prévoyant des espaces ouverts, secs, alternant plages minérales et zones de végétation herbacée clairsemée, sur un sol peu épais, et drainant de préférence.

Les espèces à privilégier sont des herbacées non graminéoïdes, telles que les communautés de plantes ségétales¹, pionnières et les communautés rudérales, pionnières introduites ou nitrophiles², colonisant les friches, les cultures abandonnées.

Des toitures végétalisées pourront également, en complément des espaces végétalisés au sol, répondre à l'objectif de préservation de cette espèce.

1.2.4. Mixité fonctionnelle et sociale

- La desserte de la zone sera réalisée à partir de la rue des Artisans.
- La voirie interne de la zone est organisée autour d'une voie qui pourra être organisée **en voie partagée**³. En cas d'impasse, une place de retournement devra alors être prévue.






¹ Les bleuets, les coquelicots, certaines persicaires sont des plantes ségétales

² Une plante nitrophile est une plante qui se développe préférentiellement sur les sols ou dans les eaux riches en nitrates. Ce nitrate provient généralement de la décomposition d'apports organiques liés aux activités humaines (engrais, dépotoirs, etc..). La plupart des plantes nitrophiles sont aussi des plantes rudérales, à l'instar de l'ortie (*Urtica* sp.) ou de l'épinard sauvage (*Chenopodium bonus-henricus*).

³ Véhicules, piétons et/ou cycles

1.3. Schéma de principe



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone de transition végétalisée
-  Espace de retournement
-  Accès à la zone
-  Voie partagée

2. Extension de la zone artisanale (nord-est) :

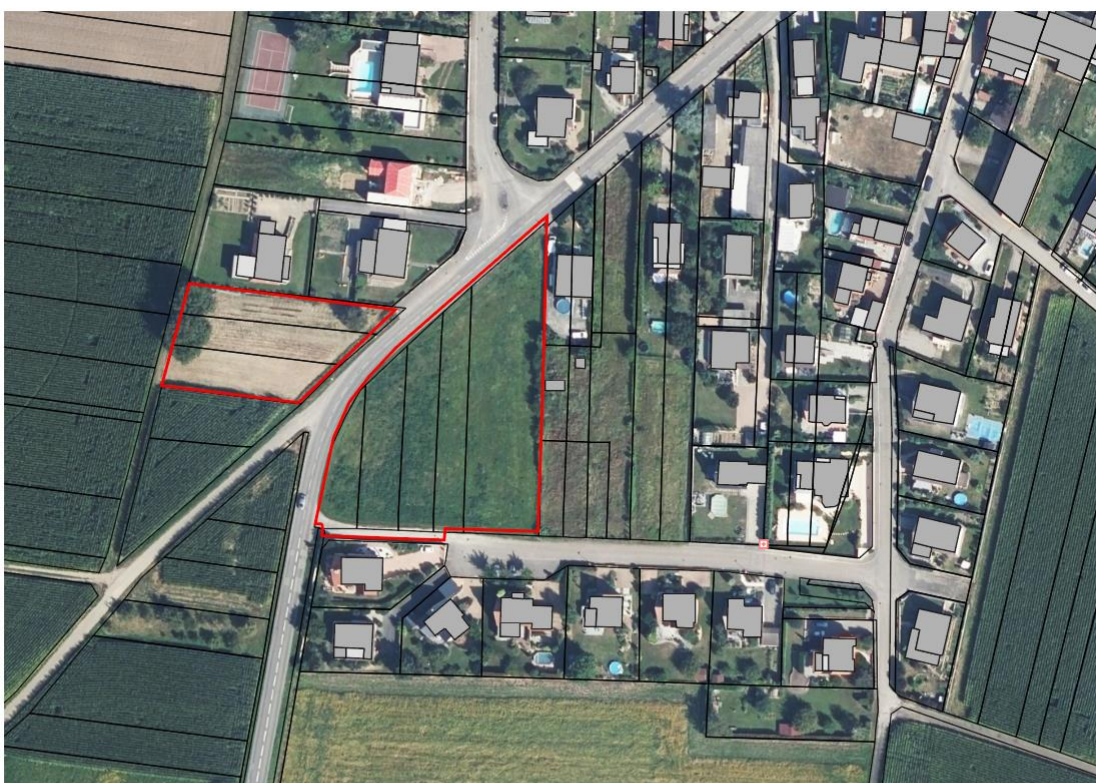
Inchangé voir PLU approuvé

3. Secteur Nord-Ouest du village

Inchangé voir PLU approuvé

4. Secteur Sud- Rue de Sainte Croix-en-Plaine

4.1. Localisation



Secteur 1 AU 1: objet de l'OAP



Le site est localisé au sud du village, en continuité des zones urbaines existantes au nord et à l'est.

Il constitue une entrée du village.

4.2. Objectifs d'aménagement

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat en aménageant l'entrée du village depuis le sud. La zone est divisée en 2 quartiers : un dit « Nord-Ouest (au Nord de la rue de Sainte-Croix en Plaine) » et un Sud-Ouest (au Sud de la rue de Sainte-Croix en Plaine).

4.2.1. Qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra rechercher une insertion harmonieuse en entrée de village et en fonction du terrain naturel.
- Une zone de transition arborée et plantée devrait être préservée en façade Sud de la zone (quartier Nord-Ouest) en favorisant une diversité des essences en privilégiant les essences locales en hauteurs, types et saison de floraison.
- Les aménagements paysagers privilégient la minimisation des mouvements de terrain.
- Des plantations formant une transition végétale devront être réalisées en bordure des espaces agricoles au Sud du quartier « Nord-Ouest ».
- Deux noyers coté bordure Ouest sont préservés.

4.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir une mixité de typologie d'habitat : maisons individuelles, petits collectifs et habitat intermédiaire.
- La densité minimale recherchée de 20 logements par hectare.

4.2.3. Préservation de l'environnement et sécurité

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation selon le respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- il devra être tenu compte de la topographie du terrain (notamment en ce qui concerne le positionnement des parkings, des accès et voiries, l'écoulement des eaux pluviales).
- Les clôtures aux abords des carrefours et le long de la RD 45 et rue de Sainte Croix-en-Plaine) ne devront pas gêner la visibilité notamment par leur hauteur limitée à l'approche de ceux-ci.

4.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone sera assurée à partir de la rue de Sainte Croix-en-Plaine qui devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.
- En dehors du point de jonction avec la rue de Sainte Croix-en-Plaine, aucune voie ne pourra prendre accès sur cette route. Seuls :
 - un seul et unique accès desservira le quartier Nord-Ouest,
 - un seul et unique accès desservira le secteur Sud-Ouest.
- Un aménagement de sécurité devra être prévu en entrée de village, sur la Rue de Sainte Croix-en-Plaine.

En ce qui concerne le quartier Nord-Ouest :

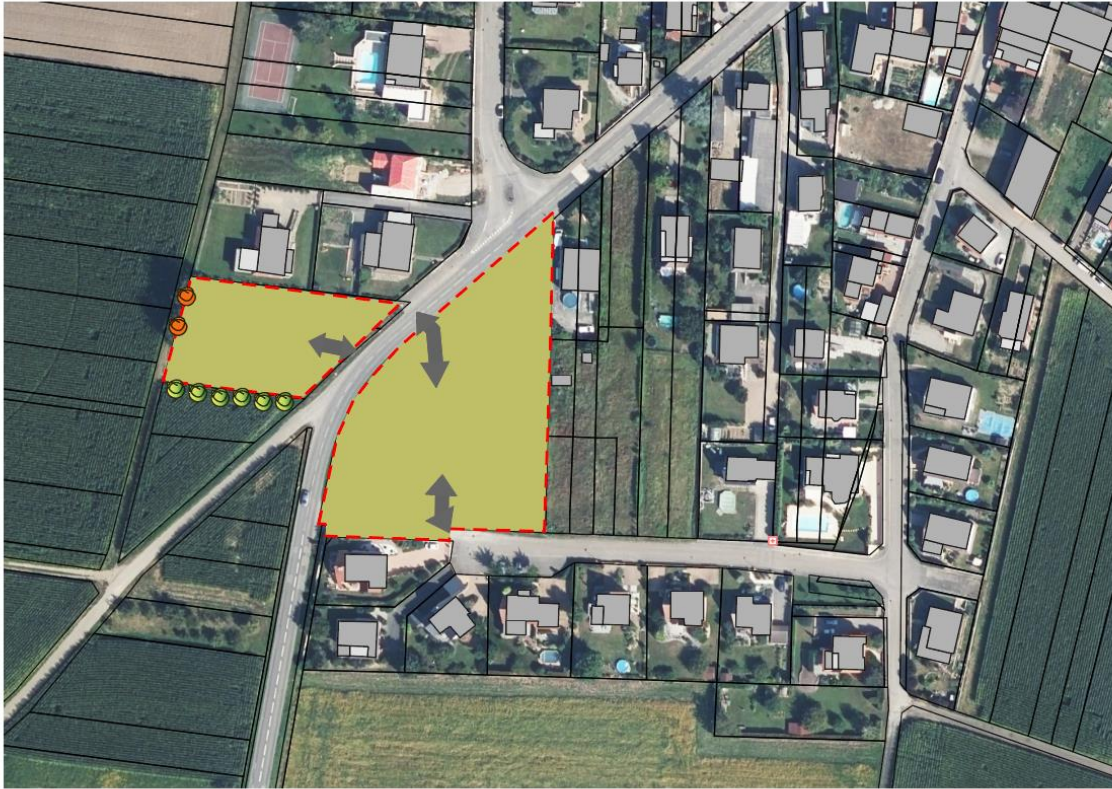
- Pour mémoire : Le principe retenu est qu'un seul accès est autorisé. L'aménageur retiendra le meilleur positionnement de celui-ci pour les questions de sécurité et visibilité. Une mutualisation pourra être recherchée avec le quartier Sud-Ouest.
- la largeur de voirie devra être suffisante et calibrée en fonction du nombre de logements à desservir.





En ce qui concerne le quartier Sud-Ouest :

- Pour mémoire : Le principe retenu est qu'un seul accès est autorisé rue de Sainte Croix-en-Plaine.
- La desserte au sein du quartier Sud-Ouest devra permettre les cheminements doux (piétons, cycles).

4.3. Schéma de principe

OAP Secteur SUD rue de Sainte Croix-en-Plaine Route de Logelheim



-  Secteur 1 AU 1: objet de l'OAP
-  Espaces de transition végétale à créer
-  Noyers à préserver
-  Accès et sortie à la zone



1. Echancier prévisionnel

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les OAP doivent mettre en place un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones concernées par la modification du PLU :

Désignation	Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et équipements correspondants	Actions/opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
Zone artisanale 1 AUE	2024	Zone de transition végétalisée à l'Est de la zone
Zone d'urbanisation future 1AU route de Sainte Croix-en-Plaine	2024	Espace de transition végétale à créer



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DE SUNDHOFFEN

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur après le 31/12/2015

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29/10/2019

Le Maire

Jean-Marc SCHULLER

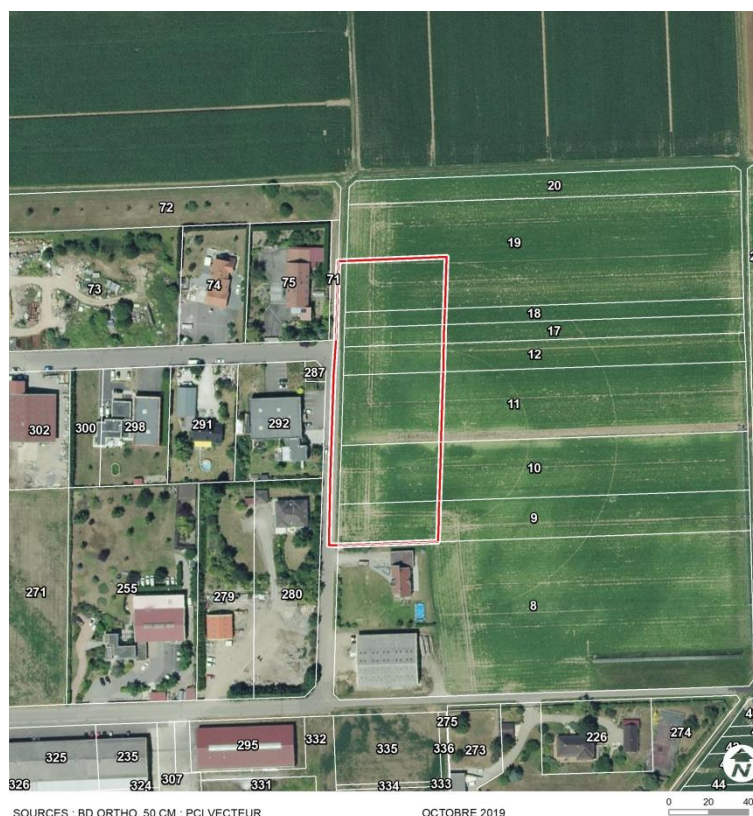


OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

2. Extension de la zone artisanale (nord-est)

2.1. LOCALISATION



Le site est localisé au nord-est du village, dans le prolongement vers l'est de la zone artisanale existante.

2.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre l'extension vers l'est de la zone artisanale existante.

2.2.1. Programmation

L'urbanisation de cette zone ne pourra être envisagée qu'après urbanisation de la zone 1AUE, localisée au sud de la Rue des Artisans.

2.2.2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et dans le grand paysage.
- Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en façade Est de la zone, en favorisant une diversité des essences, en hauteurs, types et saisons de floraison.

2.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir des petites activités artisanales.

2.2.4. Préservation de l'environnement

- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

2.2.5. Desserte des terrains par les voies et réseaux

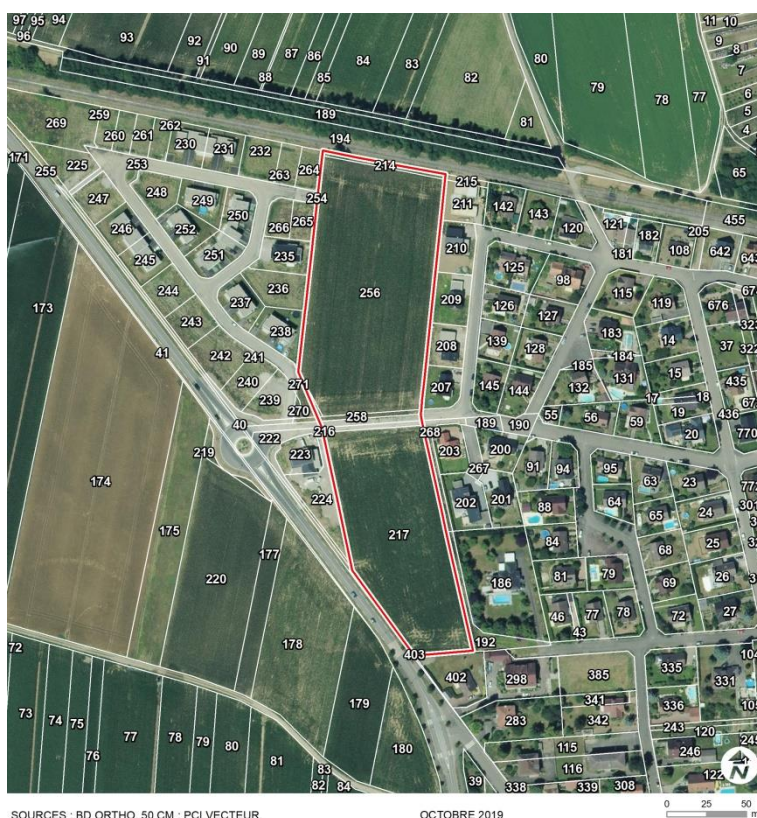
- La desserte de la zone sera réalisée à partir de la Rue de la Blind, dans le prolongement de cette dernière.
- L'aménagement de la zone devra permettre une poursuite de la voirie interne vers l'est, pour préserver des possibilités d'évolution à long terme de ce secteur.

2.3. SCHEMA DE PRINCIPE



3. Secteur Nord-ouest du village

3.1. LOCALISATION



Le site est localisé au nord-ouest du village, et constitue une « dent » creuse entre différentes opérations de lotissement d'habitat existants.

3.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat en optimisant le foncier et en organisant l'urbanisation autour d'une voirie unique desservant l'ensemble du site.

3.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel.
- Les aménagements paysagers privilégieront la minimisation des mouvements de terrains, des remblais et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site.

3.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir une mixité de typologie d'habitat : maisons individuelles, petits collectifs et habitat intermédiaire, permettant la mixité générationnelle.
- La densité minimale recherchée est de 20 logements par hectare.

3.2.3. Préservation de l'environnement

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

3.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone se fera à partir d'une voie unique desservant le nord et le sud du site, depuis la rue des Peupliers.
- Au nord du site, une liaison viaire avec le lotissement existant à l'ouest devra être prévue.
- Au sud du site, un accès depuis la Rue des Bouleaux devra être préservé.
- Aucun accès direct ne sera possible sur la route départementale bordant la zone à l'ouest.

3.3. SCHEMA DE PRINCIPLE



5. Secteur Rue du Soleil

5.1. LOCALISATION



Le site est localisé au sud du village, en continuité des zones urbaines existantes.

5.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat dans le prolongement des secteurs bâtis du sud du village.

5.2.1. Phasage de l'urbanisation

L'aménagement de ce secteur ne pourra être réalisé qu'après achèvement de l'urbanisation du secteur « Sud – Rue de Ste-Croix-en-Plaine ».

5.2.2. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et préserver la silhouette du village vue depuis le sud.
- Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en façade sud de la zone. Une diversité des essences, en privilégiant les essences locales, en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple de répondre à cet objectif.

5.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le secteur devra accueillir une mixité de typologie d'habitat : maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif.
- La densité minimale recherchée est de 20 logements par hectare.

5.2.4. Préservation de l'environnement

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.

5.2.5. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone sera réalisée en bouclage depuis les voies existantes à l'est, à l'ouest et au nord du site.
- Ces voiries devront faciliter les liaisons douces (piétonnes et cyclables).

5.3. SCHEMA DE PRINCIPLE

