



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**SUNDHOUSE**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescription de la révision du PLU le 14/12/2018

### ELABORATION DU PLU

#### ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 octobre 2023,

A Mairie,  
le 17 octobre 2023

Le Maire,  
Mathieu KLOTZ



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI







Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Sundhouse**

---

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

DOSSIER DE PLU ARRETE





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE I : INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE II : OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>5</b>
<b>OAP n°1 : Secteur 1AU « rue André Malraux »</b> .....	<b>6</b>
<b>OAP n°2 : Secteur 2AUx « zone d'activités »</b> .....	<b>9</b>
<b>TITRE III : OAP THEMATIQUE</b> .....	<b>11</b>
<b>OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue</b> .....	<b>12</b>



# TITRE I : INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les zones d'urbanisation future délimitées dans la commune.

Les futurs projets d'aménagement devront être **compatibles** avec les éléments décrits pages suivantes (orientations et schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés à respecter strictement.



## TITRE II : OAP SECTORIELLES

*Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.*

## OAP n°1 : Secteur 1AU « rue André Malraux »

### 1- Description

Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des habitations.

Il est localisé au sud du village, à proximité du secteur d'équipements comprenant notamment la salle polyvalente et des terrains de sport.

Le secteur est situé en frange urbaine, avec des espaces urbanisés au nord (habitations) et des espaces agricoles au sud. Il est actuellement composé d'espaces agricoles cultivés.

La superficie du secteur 1AU est de 1,6 ha.



Localisation du secteur 1AU « rue André Malraux »

Source photo aérienne : Géoportail – prise de vue 2018



Secteur 1AU « rue André Malraux »

Source photo aérienne : Géoportail – prise de vue 2018





## 2- Orientations

### Habitat

- Respecter une densité d'au moins **30 logements/ha**
- Réaliser un programme de logements diversifié comprenant **au minimum 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs** (l'habitat individuel dense peut être compris dans ces 50% : maison sur une parcelle de moins de 3,5 ares)
- Intégrer un minimum de **20% de logements aidés**

### Déplacements

- Réaliser un **accès routier** par la rue André Malraux et conserver plusieurs accès sur les voies et chemins périphériques
- Prévoir des **cheminements doux** (piétons et cyclistes) au sein de la zone et en direction des voies et chemins périphériques

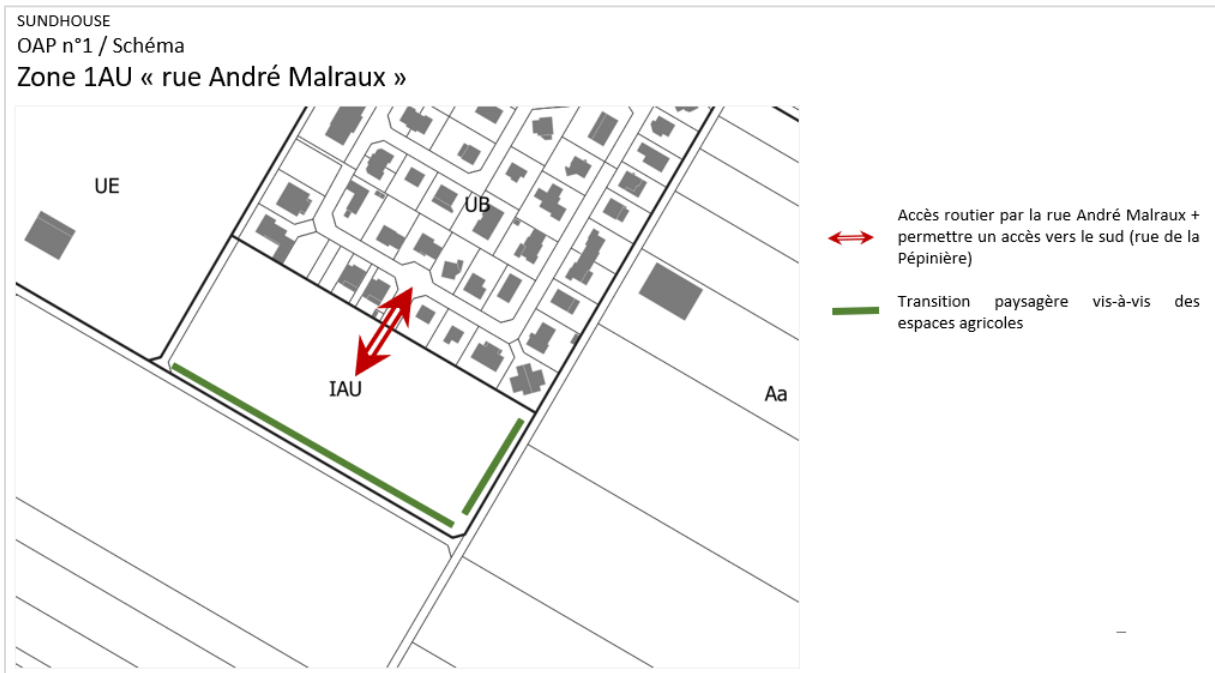
### Environnement

- Favoriser l'intégration de dispositifs de production **d'énergie renouvelable** (panneaux solaires ou photovoltaïques) à condition de veiller à une bonne intégration paysagère et urbaine
- Réaliser des **aménagements paysagers pouvant participer à la gestion des eaux pluviales**
- Aménager une **transition paysagère** sur les franges est et sud de la zone (largeur approximative de 4 mètres)

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

- Le secteur pourra être ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

### 3- Schéma d'aménagement



## OAP n°2 : Secteur 2AUx « zone d'activités »

### 1- Description

Le secteur 2AUx est un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir, à court ou moyen terme, principalement des activités économiques.

Il est localisé à l'ouest du village, dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités économiques intercommunale, et est desservi par la RD705.

Le secteur comprend actuellement des espaces agricoles.

La superficie du secteur 2AUx est de 4 ha.



### 2- Orientations

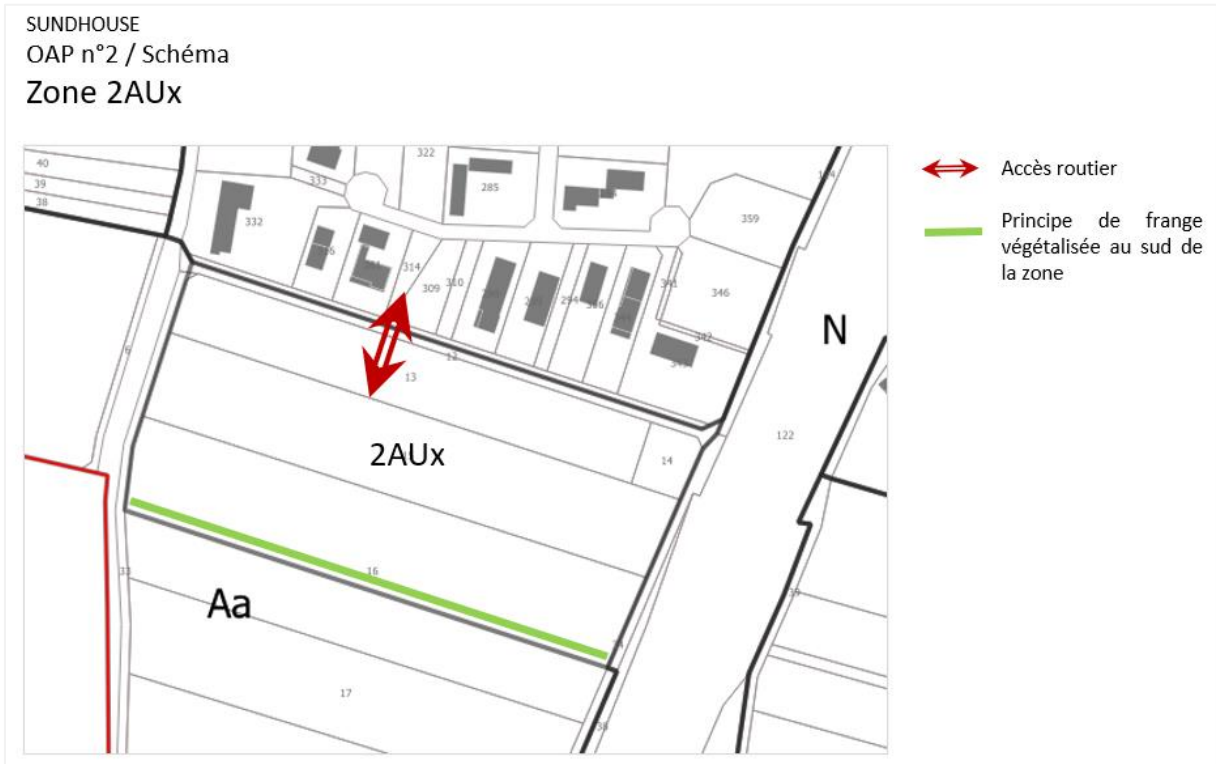
#### Déplacements

- Réaliser un accès routier unique par la rue du Commerce

#### Environnement

- Aménager une transition paysagère sur la frange sud de la zone, au contact des espaces agricoles

### 3- Schéma d'aménagement



## TITRE III : OAP THEMATIQUE

*Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques trame verte et bleue définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

*Les dispositions règlementaires du PLU doivent être complémentaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Afin de mieux comprendre la présente OAP et d'en faciliter la lecture et la compréhension, le dossier est organisé de la manière suivante :*

- Les éléments d'orientation et de programmation sont dans un encadré rouge. Ils sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité.

- Les éléments relevant du conseil et de la pédagogie sont dans un encadré vert. Ils ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

De plus, sur certaines illustrations figurent les pictogrammes suivants :

- signifie que l'aménagement correspond aux objectifs de qualité recherchés par la commune.
- signifie que l'aménagement est à éviter, car il risquerait de dégrader le paysage.



## **OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue**

La présente OAP traite de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale, qui font l'identité de la commune. Ils forment le support de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet le plus qualitatif, garantissant le maintien ou le développement des continuités écologiques du territoire et sa diversité paysagère.



## 1- La nature en ville

### **LES ORIENTATIONS**

#### **Imperméabilisation des sols**

Pour assurer un retour des eaux pluviales directement au milieu récepteur et limiter les écoulements de surface, les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés :**

La plantation d'espèces exotiques envahissantes sera proscrite.

Avoir recours à des espèces locales et rustiques, adaptées au climat local.

## LES RECOMMANDATIONS

### **Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés :**

Diversifier les espèces et essences utilisées : Il s'agit de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques.

Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : Espèces riches en pollen et en nectar, certaines sont des plantes hôtes, d'autres encore ont une période de floraison tardive...

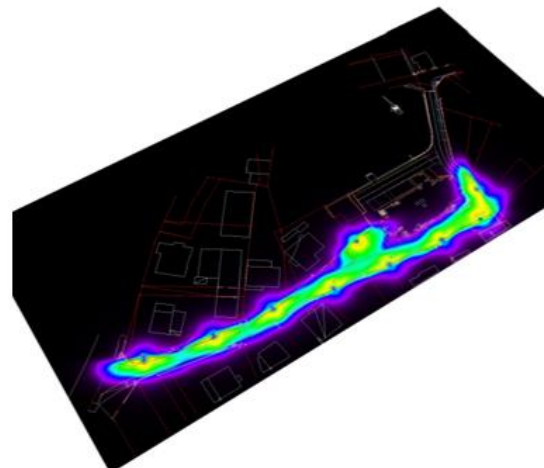
Mettre en place une gestion durable des espaces verts : ne pas recourir aux produits phytosanitaires, fauche tardive ou absence de fauche des bords de routes...

### **Pollution lumineuse**

Afin entre autres de limiter les nuisances envers les espèces nocturnes, les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.



*Illustration d'éclairage directionnel – source : lampesonline*



*Simulation d'éclairage de rue - Source : Eclatec*



## 2- Insertion des bâtiments dans le grand paysage

### LES ORIENTATIONS

#### Organisation des plantations

Pour toute nouvelle construction de bâtiment agricole de grande envergure et de grande hauteur, la plantation de plusieurs essences (arbres et/ou arbustes appartenant à une haie), majoritairement feuillues, est exigée par projet.

Des haies diversifiées et à étage doivent être plantées.

### LES RECOMMANDATIONS

#### Organisation des plantations

##### **Diversifier les strates :**

La réalisation de haies diversifiées passe par un mélange de différentes strates combinant strate arborée, strate arbustive et strate herbacée.



Bonne intégration des bâtiments liée à la présence d'arbres servant de transition paysagère



Excellente intégration des bâtiments liée à la présence d'arbres et strates arbustives variées servant de transition paysagère



Transition paysagère peu efficace constituée d'arbres à haute tige trop poreux visuellement et absence de strate basse



Transition paysagère monotone constituée de plantations linéaires monospécifiques



Transition paysagère réussie constituée d'essences variées comportant différentes strates

## Exemples d'essences locales

### Arbres à haute tige

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
Érable plane	<i>(Acer platanoides)</i>
Érable sycomore	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Bouleau verruqueux	<i>(Betula pendula)</i>
Charme	<i>(Carpinus betulus)</i>
Frêne à fleurs	<i>(Fraxinus ornus)</i>
Févier	<i>(Gleditschia triacanthos)</i>
Pommier	<i>(Malus domestica)</i>
Merisier	<i>(Prunus avium)</i>
Cerisier	<i>(Prunus cerasus)</i>
Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica 'Quetsche Alsace'</i>
Mirabellier	<i>(Prunus domestica syriaca)</i>
... et autres fruitiers locaux	
Cerisier à grappes	<i>(Prunus padus)</i>
Poirier sauvage	<i>(Pyrus pyrastrer)</i>
Chêne sessile	<i>(Quercus petraea)</i>
Chêne pédonculé	<i>(Quercus robur)</i>
Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>(Tilia cordata)</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
Orme glabre	<i>(Ulmus glabra)</i>
Orme lisse	<i>(Ulmus laevis)</i>

### Haies et arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
Bardane	<i>(Articum lappa)</i>
Épine vinette (épineux)	<i>(Berberis vulgaris)</i>
Buis commun	<i>(Buxus sempervirens)</i>
Cornouiller mâle	<i>(Cornus mas)</i>
Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Noisetier commun	<i>(Corylus avellana)</i>
Cognassier	<i>(Cydonia oblonga)</i>
Genêt à balais	<i>(Cytisus scoparius)</i>
Fusain d'europe	<i>(Euonymus europaeus)</i>
Bourdaie	<i>(Frangula dodonei)</i>
Houx	<i>(Ilex aquifolium)</i>
Troène commun	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Chèvrefeuille arbustif	<i>(Lonicera xylosterum)</i>
Prunellier	<i>(Prunus spinosa)</i>
Groseillier	<i>(Ribes rubrum)</i>
Nerprun purgatif	<i>(Rhamnus cathartica)</i>
Rosier	<i>(Rosa ssp et cvs)</i>
Églantier (épineux)	<i>(Rosa canina)</i>
Rosier rouillé (épineux)	<i>(Rosa rubiginosa)</i>
Ronce des bois (épineux)	<i>(Rubus fruticosus)</i>
Framboisier	<i>(Rubus idaeus)</i>
Saule cendré	<i>(Salix cinerea)</i>
Sureau noir	<i>(Sambucus nigra)</i>
Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
Lilas commun	<i>(Syringa vulgaris)</i>
Viorne lantane	<i>(Viburnum lantana)</i>
Viorne obier	<i>(Viburnum opulus)</i>



### 3- Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire

#### **LES ORIENTATIONS**

##### **Améliorer les continuités écologiques et de la biodiversité locale**

**Protéger et encourager la restauration des ripisylves (trame bleue à renforcer) :** Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce type de milieux doivent être privilégiées.

**Favoriser la mise en œuvre de mesures compensatoires au sein des corridors et trames à renforcer :** les mesures compensatoires liées à des projets d'aménagement et de construction devront si possible être localisée au niveau des trames bleues et des corridors à renforcer pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire.

**Adapter les projets d'infrastructures aux enjeux écologiques du territoire :** favoriser une localisation des infrastructures en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques (trames et corridors) ou à minima accompagner les infrastructures d'aménagements favorisant l'intégration des enjeux environnementaux

#### **LES RECOMMANDATIONS**

##### **Améliorer les continuités écologiques et de la biodiversité locale**

**Développer les plantations au niveau des corridors écologiques à renforcer :** Il conviendra de favoriser la plantation de haies et de boisements au sein de ces espaces, qui n'offrent pas à ce jour suffisamment d'espaces relais dans le déplacement des espèces.

**Favoriser la protection et les projets de création/restauration de vergers et autres plantations au niveau des franges urbaines :** choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.

**Améliorer la perméabilité des clôtures :** Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).



VB Process, une société de la marque Territoire +  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)