



# 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](http://www.ote.fr)



## Localisation des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation



 localisation des zones à urbaniser

SOURCE : BD ORTHO, 50 CM.

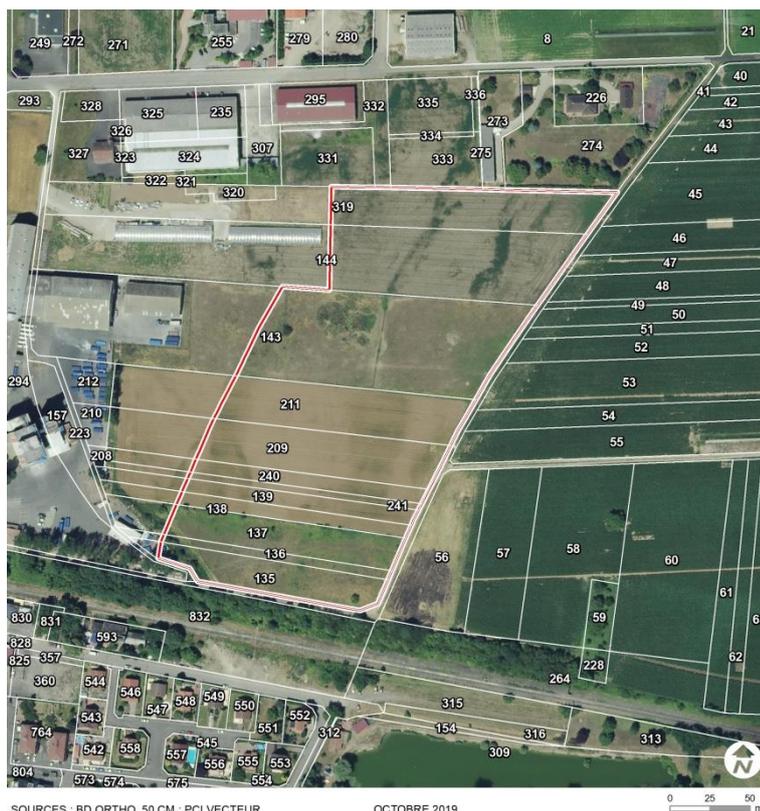
OCTOBRE 2019

0 80 160  
m



# 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'AMENAGEMENT

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 petites activités artisanales

## 1.2.3. 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.
- 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 graminoides, telles que les communautés de plantes ségétales<sup>1</sup>, pionnières, et les communautés rudérales, pionnières, introduites ou nitrophiles<sup>2</sup>, 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. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- 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 centrale qui pourra être organisée en impasse. Une place de retournement devra alors être prévue.
- Un cheminement piéton devra permettre de relier la zone aux secteurs d'habitat localisés au sud de la voie ferrée.

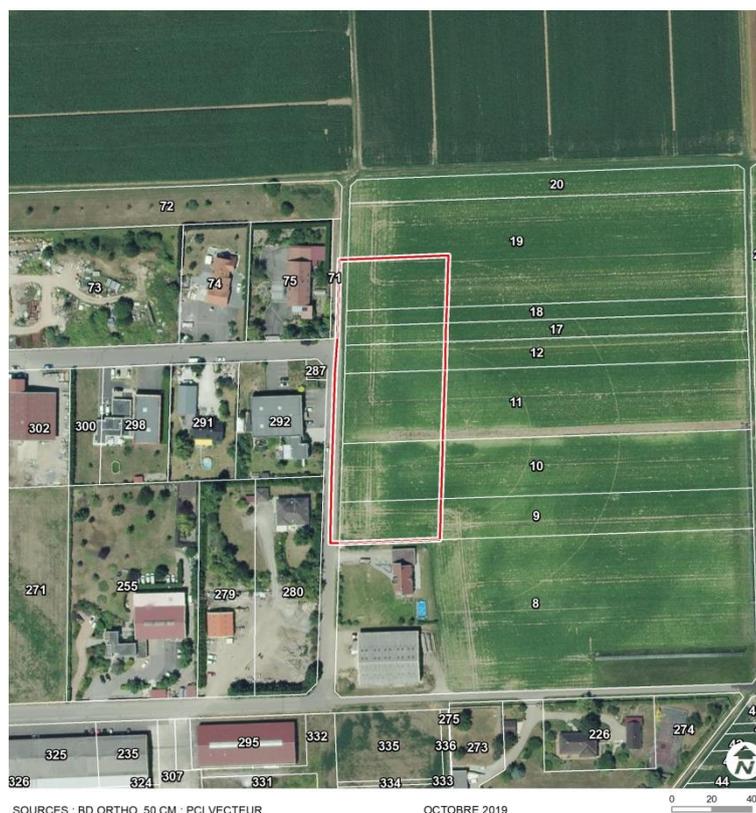
<sup>1</sup> Les bleuets, les coquelicots, certaines persicaires sont des plantes ségétales.

<sup>2</sup> 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*).



## 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**

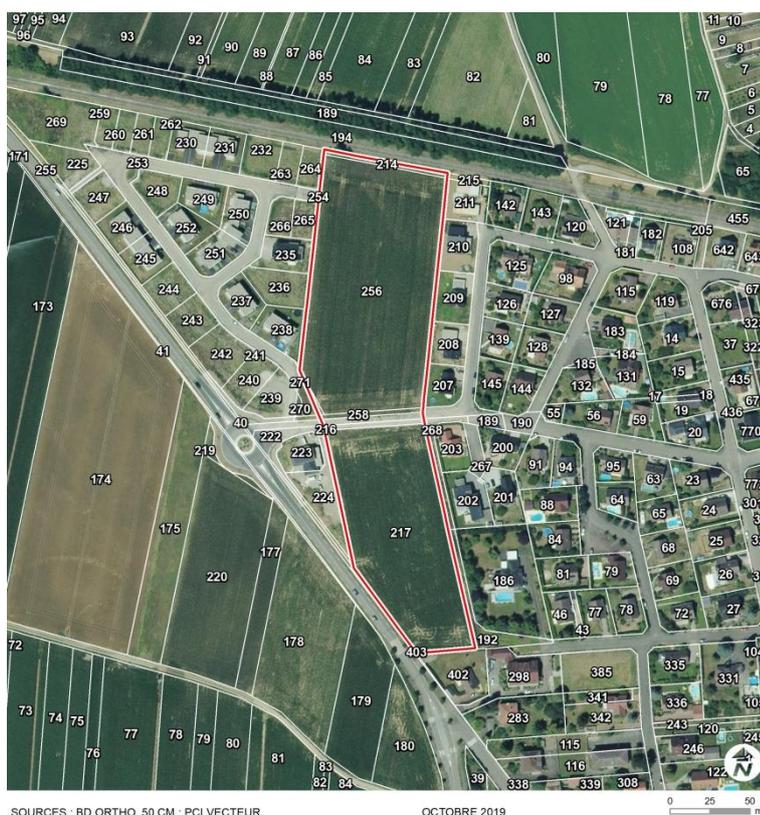
- La desserte de la zone sera réalisée à partir de la Rue de la Blind, dans le prolongement de cette dernière.
- L'aménagement de la zone devra permettre une poursuite de la voirie interne vers l'est, pour préserver des possibilités d'évolution à long terme de ce secteur.

## 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



## 4. Secteur Sud – Rue de Ste-Croix-en-Plaine

### 4.1. LOCALISATION



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'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat en « épaississant » l'entrée du village depuis le sud.

#### **4.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et en entrée du village.
- Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en façade est de la zone en favorisant une diversité des essences en privilégiant les essences locales, en hauteurs, types et saisons de floraison.
- Les aménagements paysagers privilégieront la minimisation des mouvements de terrains.
- Des plantations formant une transition végétale devront être réalisées en bordure de la Rue de Ste-Croix-en-Plaine.

#### **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 est de 20 logements par hectare.

#### **4.2.3. 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.

#### **4.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux**

- La desserte de la zone sera assurée à partir de la Rue de Ste-Croix-en-Plaine, qui devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité.
- En dehors du point de jonction avec la Rue de Ste-Croix-en-Plaine, aucune voie ne pourra prendre accès sur cette route.
- Un aménagement de sécurité devra être prévu en entrée de village, sur la Rue de Ste-Croix-en-Plaine.

### 4.3. SCHEMA DE PRINCIPE



## 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

