



Révision du Plan Local d'Urbanisme

STUTZHEIM-OFFENHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U. APPROUVÉ par délibération
du Conseil municipal du

Le Maire
Jean-Charles LAMBERT



Préserver l'environnement

Rappel des enjeux

- *Un réseau hydrographique, corridor biologique à préserver et à renaturer.*
- *La qualité des eaux du bassin de la Souffel et la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.*
- *Une station d'épuration intercommunale arrivant à saturation.*
- *La présence d'une population relictuelle de Grand hamster.*
- *Peu de diversité biologique (habitats et espèces) hors du village.*
- *Une remarquable diversité des plantations ornementales dans le village, favorable à l'avifaune.*
- *Le développement des modes de transports doux et des économies d'énergie.*

Orientations

Empêcher toute nouvelle construction dans le lit majeur de la Souffel, à l'exception des équipements sportifs et de loisirs.

Favoriser une maîtrise foncière publique des berges.

Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement existant ou futur.

Eviter une imperméabilisation excessive des sols et favoriser la récupération et l'utilisation des eaux pluviales.

Tenir compte des capacités des réseaux et des voiries dans le dimensionnement des extensions urbaines.

Conserver et/ou restaurer des habitats favorables aux espèces animales et végétales menacées ou rares présentes dans le corridor biologique de la Souffel.

Conserver des habitats favorables au Grand Hamster.

Favoriser la diversité des plantations ornementales à l'intérieur du village.

Valoriser et multiplier les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture.

Permettre un accès rapide des piétons et cyclistes vers les points de ramassage des transports collectifs dont le futur Transport Ouest en Site Propre.

Inciter à la réduction de l'énergie consommée par les constructions.

Favoriser une bonne orientation des nouvelles constructions.

Préserver la qualité de vie

Rappel des enjeux

- *Un fort impact paysager des constructions isolées dans l'espace agricole.*
- *Une extension du village, linéaire et confuse vers la ferme Quirin.*
- *Le traitement des fronts urbains.*
- *Un espace tampon qui tend à se réduire vers Wiwersheim.*
- *Une vocation à définir pour l'espace séparant Stutzheim et Offenheim.*
- *Un réseau hydrographique à rendre accessible au public dans le village.*
- *Une remarquable diversité des plantations ornementales dans le village, favorable à la qualité de vie des habitants.*
- *L'évolution du patrimoine archéologique et architectural remarquable (dont le petit patrimoine et les monuments).*
- *L'intégration dans le tissu bâti des transformations et des réhabilitations.*
- *L'évolution des besoins en stationnement.*
- *Les accès privés.*
- *La mono fonctionnalité générant des quartiers dortoirs.*
- *La consommation de foncier dans l'habitat individuel.*
- *L'hétérogénéité des formes architecturales en rupture avec le paysage urbain traditionnel.*
- *Les liens entre les quartiers et notamment vers les équipements publics.*
- *Les liaisons alternatives à la voiture.*

Orientations

Favoriser l'intégration paysagère des exploitations agricoles.

Imposer la mise en souterrain des branchements lorsque les réseaux publics sont souterrains.

Eviter les extensions linéaires du village le long des voies de desserte intercommunale. Donner des limites claires aux extensions urbaines.

Favoriser la densification des secteurs peu denses (dents creuses, extensions linéaires, lotissements ou extensions récentes).

Préserver les vues sur l'église d'Offenheim.

Préserver l'espace tampon compris entre Wiwersheim et Offenheim.

Maîtriser l'évolution de l'espace compris entre Stutzheim et Offenheim (Klamm).

Valoriser le site de la ferme « Quirin »

Traiter paysagèrement les franges urbaines.

Orientations

Développer les possibilités de découverte et/ou de promenade le long de la Souffel.

Protéger le patrimoine architectural du vieux village.

Favoriser l'intégration des nouvelles constructions, ainsi que des réhabilitations (transformations, extensions) dans le tissu bâti environnant.

Promouvoir des formes d'habitation économes en foncier.

Prendre en compte les besoins croissants en stationnement.

Valoriser et multiplier les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers les équipements publics.

Conférer aux nouvelles voies un véritable rôle de lien et d'espace commun.

Assurer un développement équilibré

Rappel des enjeux

- *La forte attractivité de la commune pouvant générer une progression rapide de la population.*
- *Le renouvellement démographique et urbain.*
- *La part importante des propriétaires et des maisons individuelles pour une zone périurbaine.*
- *Le potentiel de logements généré par les transformations des dépendances (granges, hangars...).*
- *La tendance à la sous-occupation des logements.*
- *L'insuffisance de l'offre de petits logements et de logements locatifs.*
- *La mixité de l'habitat.*
- *Les besoins en équipements en lien avec la croissance démographique.*
- *La disparition d'exploitations agricoles laissant des locaux susceptibles de mutations et/ou de transformations.*

Orientations

Hiérarchiser dans le temps et dans l'espace les secteurs de développement du village.

Faciliter la réhabilitation du bâti ancien.

Faciliter la diversité de l'offre de logements (petits logements, logements adaptés...)

Promouvoir la mixité de l'habitat dans le vieux village et dans les secteurs d'extension.

Définir une offre de terrains à bâtir tenant compte des possibilités d'évolution (mutation, réhabilitation et densification) de l'existant à l'intérieur du tissu existant.

Accompagner le développement démographique par un renforcement des équipements publics et d'intérêt collectif, en lien avec les structures intercommunales (scolaires, accueil de la petite enfance, accueil des personnes âgées, des personnes handicapées, sports, loisirs...).

Permettre un développement économique adapté

Rappel des enjeux

- *La pérennisation des activités économiques et leurs besoins de développement.*
- *Peu d'emplois offerts sur place.*
- *Une grande diversité d'activités souvent intégrées dans le tissu résidentiel.*
- *La forte valeur agricole des terres*
- *Une restructuration de l'activité agricole permettant le développement de certaines exploitations.*

Orientations

Prendre en compte les besoins d'évolution des activités économiques existantes (y compris agricoles).

Permettre l'accueil d'activités de proximité ou non nuisantes dans le tissu bâti existant et dans les secteurs d'extension.

Favoriser le développement de l'accueil hôtelier.

Intégrer le développement économique dans une réflexion intercommunale.

Limiter les ponctions foncières dans les terres à forte valeur agricole.

Protéger les biens et les personnes des risques et nuisances

Rappel des enjeux

- *Des risques et nuisances liés au fort trafic automobile sur la RD 41 (route à grande circulation) et au transport de matières dangereuses.*
- *Une installation classée soumise à déclaration générant des reculs de construction (GAEC du Moulin).*
- *Un oléoduc.*
- *Le projet de Grand Contournement Ouest.*

Orientations

Eviter les extensions linéaires le long des axes à fort trafic automobile.

Prendre en compte les reculs de construction existants et ceux potentiellement générés par de nouvelles constructions agricoles.

Empêcher toute construction non technique à proximité de l'oléoduc.

Eviter de rapprocher les zones d'habitat du tracé du futur Grand Contournement Ouest.

