



**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



**Commune de
Soultz-Sous-Forêts**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



Version du 19 janvier 2010

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document dans lequel les élus expriment les orientations qu'ils retiennent pour le développement de leur territoire.

Il précède la mise en forme réglementaire du PLU, avec la réalisation :

- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

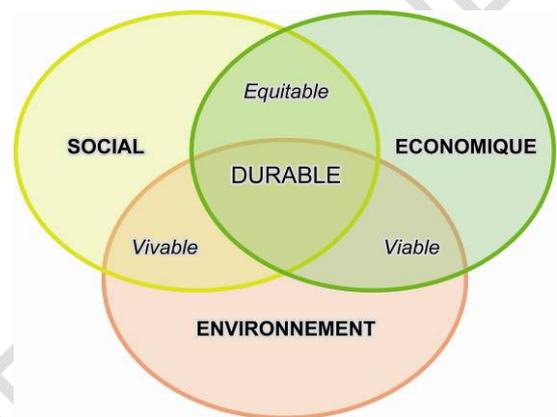
LE DEVELOPPEMENT DURABLE :

"Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio)

En effet "Nous n'héritons pas de la Terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants."

(Antoine de Saint-Exupéry)



Le PADD doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il constitue une pièce obligatoire du PLU.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers mais qui n'en demeure pas moins essentiel dans la cohérence indispensable du document d'urbanisme, puisqu'il permet notamment de donner l'esprit de la règle.

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable les communes associées de Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller, ont défini des objectifs de développement et d'aménagement sur la base des enjeux identifiés sur le territoire intercommunal.

Les quatre grandes priorités retenues sont :

- La recherche d'un développement urbain cohérent
- Une organisation qui facilite les déplacements
- Un développement économique équilibré, une bonne répartition des services et des équipements
- La préservation des paysages et de l'environnement

Tendre vers un développement urbain cohérent

Prendre en compte l'évolution démographique de la commune et ses besoins en logements

- *Encourager un développement progressif de la population afin de permettre à la ville d'atteindre la masse de population qui lui permettra de supporter pleinement le coût des équipements développés dans le cadre de son rôle de pôle d'équilibre,*
- *Autoriser la création de logements de tailles et de formes diversifiées en respect de la typologie bâtie existante,*
- *Encourager la création de logements adaptés à la demande, notamment le logement social, conformément aux exigences du SCOTAN¹.*

Plus précisément :

Le document d'orientations générales du SCOTAN indique en objectif IV : « la recherche de l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux ».

Cet objectif signifie que le développement démographique du territoire doit être adapté aux capacités d'intégration de la population nouvelle dans la commune. Les communes d'une dimension plus importante ont assurément une capacité d'absorption de population plus importante que les petites communes.

Aussi, la croissance démographique sur le territoire devra s'accompagner d'une offre en logements diversifiés. La diversité encourage la mixité de la population, le renouvellement des habitants dans les logements mais elle permet avant tout de répondre aux besoins de différents types de population (jeunes, personnes âgées, familles, logements aidés ou non, en location ou en accession à la propriété) présents sur le territoire.

La commune de Soultz-Sous-Forêts, en tant que pôle d'équilibre dans le SCOTAN à vocation à offrir au minimum 10% de logements aidés dans les secteurs d'extension ou lors des créations de logements. Hohwiller étant inscrit au SCOTAN comme un village rural, il devra offrir au moins 2% de logements aidés.

La réflexion préalable a également permis de simuler la croissance démographique et de proposer un scénario tendanciel permettant d'évaluer les besoins en logements supplémentaires.

¹ SCOTAN : Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord

La réflexion du Plan Local d'Urbanisme s'orientera ainsi sur les surfaces d'extensions nécessaires mais aussi sur les possibilités d'évolution du bâti existant (constructions existantes et non habitées et constructions à transformer de type granges et anciennes dépendances agricoles).

La ville de Soultz-Sous-Forêts a l'obligation, conformément aux prérogatives du SCOTAN, d'atteindre une population de 3500 à 4000 habitants dans les 20 ans à venir. Pour parvenir à 4000 habitants dans 20 ans, à l'horizon 2025 / 2030, la hausse devra être de 37% en 20 ans, c'est-à-dire que le rythme de croissance sera environ équivalent à celui observé ces 20 dernières années (depuis 1990 on a observé plus de 32% de hausse).

Conserver ou recréer une organisation cohérente et économe de l'espace

- *Encourager le comblement des dents creuses² pour tendre vers une densification adaptée du tissu urbain existant*
- *Valoriser les cœurs d'îlots³ et maîtriser le développement de constructions de seconde ligne en fonction des possibilités*
- *Réfléchir à des développements judicieux pour le fonctionnement de la commune (limites claires de l'enveloppe urbaine, structure parcellaire de part et d'autre d'une voie, liens entre les rues par des sentiers)*
- *Définir des limites claires de l'espace urbain en maintenant les identités de Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller*
- *Recréer les espaces de transition paysagère autour de l'enveloppe urbaine*
- *Eviter une urbanisation en doigts de gants en reliant les quartiers entre eux*
- *Engager une réflexion sur les entrées de ville, identité, marquage, signalisation...*
- *Engager une réflexion sur l'implantation des bâtiments à l'échelle de la parcelle (terrain d'assiette⁴, topographie, ...)*
- *Rechercher une optimisation du fonctionnement urbain (bouclages et gabarits de voies, réseaux, structure parcellaire, ...)*

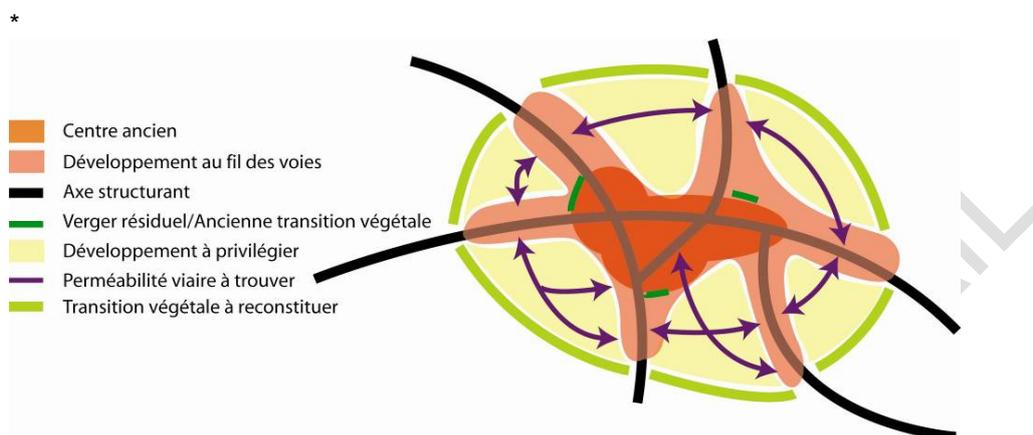
² Dent creuse : parcelle ou groupe de parcelles non bâties, insérées dans un tissu construit. Un espace vide entouré de constructions : en ville, un terrain vague est une dent creuse. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice.

³ Cœur d'îlot : partie centrale d'une unité d'espace urbain délimitée par des voies. Le cœur d'îlot correspond à l'arrière des parcelles bâties et est souvent occupé par des jardins, des vergers ou des prés.

⁴ Terrain d'assiette : Emplacement de la future construction sur la parcelle

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



Plus précisément :

La valorisation des cœurs d'îlot permettra, en fonction de la forme, de la taille et du potentiel de développement de chaque entité (Soultz-Sous-Forêts ou Hohwiller), de préserver les respirations du tissu faisant la qualité du lieu, ou d'opérer une densification progressive de la structure bâtie, en complément du comblement des dents creuses.

La forme des extensions et/ou des développements du tissu bâti devra améliorer la cohérence de la structure communale, notamment en termes de continuité du bâti et de bouclage des voies à créer.

Ainsi, les opérations d'aménagement devront veiller à recréer des îlots structurés et perméables (sentiers) permettant d'optimiser le fonctionnement unitaire de la commune et à reconstituer les transitions avec l'espace naturel. Ces opérations se placeront en continuité de l'existant.

Les nouvelles limites des enveloppes urbaines s'accompagneront d'une réflexion sur l'aménagement et la sécurisation des entrées de ville.

La recherche d'une organisation cohérente et économe de l'espace est un enjeu majeur pour le développement de la commune.

Valoriser le patrimoine existant

- *Identifier les éléments urbains remarquables (utiliser les outils disponibles dans le PLU)*
- *Maintenir le permis de démolir*
- *Veiller à l'intégration des nouveaux projets dans le tissu urbain existant*
- *Engager une réflexion sur la modification des périmètres de protection des monuments historiques*
- *Mettre en place une stratégie de conseil aux propriétaires pour la rénovation et/ou la transformation du bâti existant (avec la collaboration du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord)*

Plus précisément :

Les communes de Sultz-Sous-Forêts et de Hohwiller sont dotées d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement au cadre de vie des habitants. Le maintien du permis de démolir leur permettra d'anticiper l'organisation future sur les parcelles concernées.

Ces communes sont concernées par un périmètre de co-visibilité en raison du classement d'éléments de leur patrimoine. Ces périmètres sont voués à garantir la préservation du patrimoine et de ses alentours. Aussi, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaite proposer à l'Architecte des Bâtiments de France la redéfinition des périmètres de monument historique.

Lors de la préparation de projets de rénovation, de transformation de bâtiments existants, la collectivité souhaiterait mettre en place une politique de conseil et d'accompagnement aux porteurs de projet afin de garantir la bonne intégration des projets dans l'environnement du site et du village. Ce travail de conseil et de sensibilisation pourrait se faire en amont des dépôts de permis et permettrait un échange constructif.

Mettre en place une stratégie foncière

- *Maintenir le droit de préemption urbain*
- *Identifier les terrains, bâtis ou non, qui permettraient une amélioration du fonctionnement villageois et urbain (terrains convoités par la commune pour la création d'un espace de stationnement, un espace de jeux, un équipement, une extension, ou d'un bâtiment présentant un enjeu)*
- *S'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier local*

Plus précisément :

Les communes disposent de différents outils pour procéder à l'acquisition foncière de terrains stratégiques. En effet, dans le cadre de son développement, la commune peut décider d'user de son droit de préemption urbain afin de pouvoir décider, lors de la mise en vente de parcelles en prévision d'un projet ou pour constituer une réserve foncière.

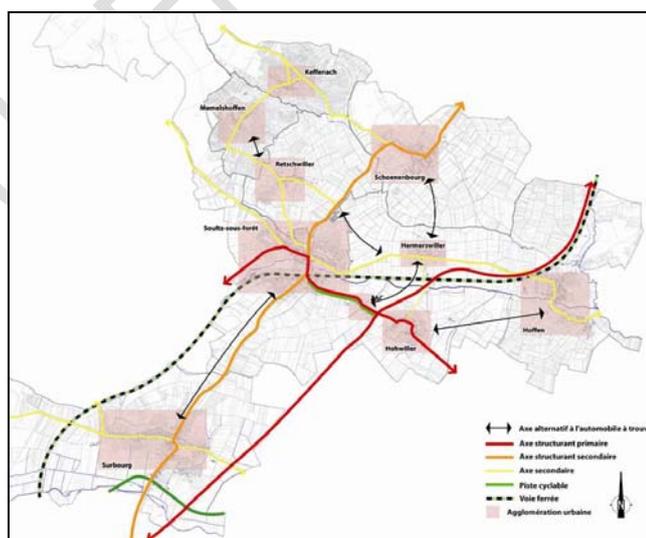
La collectivité peut décider de geler l'occupation bâtie d'un terrain en vue de son acquisition pour la réalisation d'un aménagement, d'un équipement ou de toute autre opération ayant un intérêt général.

Pour aider les communes à appliquer une réelle stratégie foncière, l'Etablissement public foncier peut accompagner les communes dans leurs démarches d'acquisitions foncières.

Rechercher une bonne organisation des déplacements

Améliorer les déplacements internes aux communes et entre les communes de Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller

- Créer au moins un franchissement supplémentaire de la voie ferrée
- Trouver des supports de déplacements alternatifs vers les pôles d'intermodalité (cheminements, organisation de covoiturage, parking-relais, changements de destination des voies, identification d'itinéraires adaptés et sécurisés, ...)
- Favoriser les cheminements entre les différentes fonctionnalités (commerces, habitat, équipements, emplois et relais de déplacement)
- Aménager les extensions urbaines en garantissant une cohérence des réseaux de déplacements doux et automobiles avec la trame viaire globale.
- Réfléchir à une réorganisation des axes de circulation afin d'améliorer la sécurité des usagers et de dévier les flux de transit.



Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Plus précisément :

L'organisation des déplacements est un des enjeux majeurs sur le territoire du fait de la position de Soultz-Sous-Forêts de goulot d'étranglement du système routier intercommunal et de son croisement avec le réseau ferroviaire au centre de Soultz-Sous-Forêts. Il est primordial d'engager une réflexion sur la réorganisation des voies et routes dans les communes, mais aussi entre les communes.

Certains axes, secondaires voire tertiaires, sont aujourd'hui utilisés en tant qu'itinéraires-bis et permettent de décharger le trafic sur les axes principaux, mais ils engendrent en revanche une augmentation des risques et des nuisances sur des infrastructures qui ne sont pas adaptées à ce type de trafic.

Il s'agira d'offrir une place plus importante aux déplacements doux et d'identifier des circuits et des cheminements qui leur seront propres à l'intérieur et entre Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller ainsi que leurs connections avec les communes voisines.

Du point de vue du fonctionnement urbain, les différentes fonctions devront être reliées entre elles par des cheminements doux. Les commerces, les zones d'habitat, les emplois et équipements devront être accessibles facilement.

Afin de permettre à la population de rejoindre les pôles d'emplois extérieurs au territoire communal ou de faciliter les déplacements autres qu'en voiture personnelle, des supports de déplacements devront être mis en place pour faciliter les liens entre les pôles d'intermodalités et les zones d'habitat et d'emplois.

De même, les extensions urbaines devront intégrer pleinement la problématique des déplacements doux. La place du piéton et du cycliste devra être renforcée pour que les quartiers actuels et futurs retrouvent une échelle humaine. Des liens seront à créer avec le village ancien pour que les nouveaux quartiers le complète plutôt que de s'y juxtaposer.

La structure des voies et rues devra s'organiser en boucles et en cohérence avec les voies déjà existantes.

Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée

- Soit par l'implantation des constructions
- Soit par la structuration de l'espace public pour modifier la perception de l'espace (lisibilité, sécurisation, appropriation,...)
- Mener une réflexion sur l'adéquation des activités des centres et du stationnement

Plus précisément :

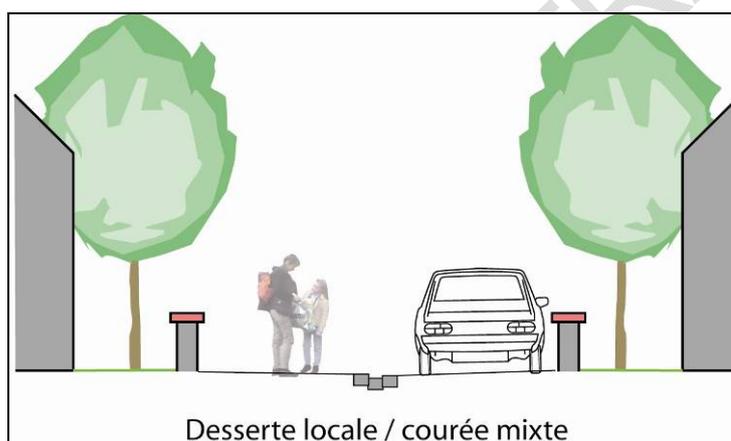
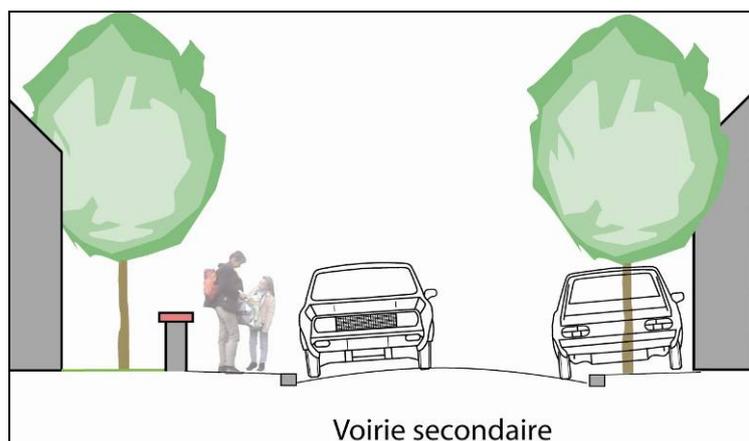
Le gabarit des voies nouvellement créées ou à restructurer joue un rôle très important dans la vitesse et la perception de l'espace circulé. En effet, plus l'espace paraît ouvert, plus la vitesse de circulation des véhicules est importante. Chaque voie remplit un rôle défini dans la structuration des déplacements. Il est donc primordial, avant la création d'une voie ou les nouveaux aménagements d'une voie, de déterminer l'usage qu'elle devra remplir et notamment l'organisation du stationnement et de sa répartition entre espace privé et espace public. Cette réflexion sur le stationnement jouera un rôle d'autant plus important sur les secteurs où coexistent les services, les commerces et l'habitat, et notamment les centres urbains.



Voie primaire

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Encourager le développement économique équilibré du territoire

Prévoir le développement d'activités sur le territoire

- *Conforter Sultz-Sous-Forêts comme pôle économique et d'emplois entre Haguenau et Wissembourg*
- *Permettre le développement des activités, services et commerces dans les secteurs à dominante d'habitat*



Plus précisément :

Conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale, les activités devront se concentrer sur la commune de Sultz-Sous-Forêts qui accueille déjà de nombreuses entreprises et permet une offre d'emplois importante. La ville de Sultz-Sous-Forêts remplit un rôle de pôle économique et d'emplois par rapport aux communes de Wissembourg et Haguenau. La zone d'activités pourra se développer sur cette commune, permettant ainsi le maintien de l'activité économique et des emplois dans ce bassin territorial.

Le développement des services, des commerces de proximité pourra également se faire dans le reste du tissu bâti de Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller pour favoriser la mixité urbaine. L'objectif est de retrouver une fonction urbaine autre que l'habitat dans les noyaux urbains, et notamment de redonner de la vie au centre urbain de Sultz-Sous-Forêts.

Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements

- *Favoriser l'utilisation groupée d'équipements de sports, de loisirs, culturels et d'accueil des plus jeunes à l'échelle intercommunale afin d'optimiser la fréquentation et l'entretien des équipements structurants situés sur le ban de Sultz-Sous-Forêts*

Plus précisément :

La ville de Sultz-Sous-Forêts prend actuellement en charge des équipements qui bénéficient à l'ensemble de la Communauté de Communes. Il s'agit de lui permettre de continuer à accueillir l'implantation d'équipements structurants d'intérêt intercommunal et d'optimiser la zone de chalandise de ceux-ci.

Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole

- *Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles sur leur site dans la mesure où celles-ci ne dépassent pas leur niveau de nuisance actuelle*
- *Etudier les sorties d'exploitation pour faciliter leur implantation cohérente avec le développement du territoire.*
- *Optimiser la localisation du comptoir agricole sur la commune*

Plus précisément :

L'activité agricole constitue une activité économique qui reste importante dans le cas plus urbain de la ville de Sultz-Sous-Forêts, du fait de son association avec le village de Hohwiller et de la présence du comptoir agricole sur son ban.

Les élus souhaitent préserver la place des exploitations agricoles et permettre leur développement sur le site de leur activité.

Préserver les paysages et l'environnement

Préserver les éléments remarquables du paysage

- *Les ripisylves, les bosquets, les haies, les zones humides, les alignements d'arbres, les espaces forestiers*
- *Les lignes de crête*
- *Localiser et valoriser le réseau hydrographique en zone bâtie*
- *Préserver certains espaces de respiration (îlots de végétation, potagers, vergers*
- *Identifier les fossés, les cheminements piétons possibles....*

Plus précisément :

Qu'il s'agisse des bosquets boisés, de la végétation en bordure de fossés ou de cours d'eau, de zones humides ou d'alignements d'arbres, ces éléments naturels participent fortement à la qualité paysagère du territoire.

La topographie en lignes de crête ou creux de vallon engendre des alternances paysagères fortes et variées qui contribuent à un paysage de qualité.

C'est pour cette raison que les élus souhaitent préserver les éléments caractéristiques de leur paysage.

La préservation des éléments naturels dans le paysage induit également la prise en compte des éléments végétaux importants au sein de l'espace bâti. Certains arbres remarquables, le tracé du réseau hydrographique, les fossés, les espaces verts dans la zone bâtie sont autant d'éléments qui contribuent au cadre de vie des habitants.

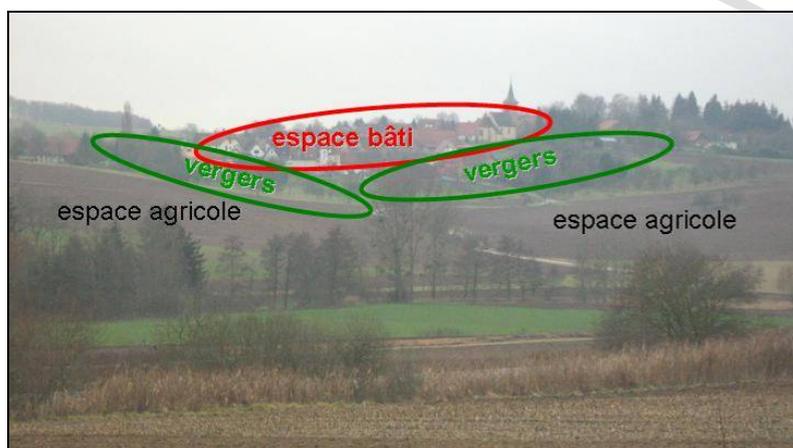
L'identification et l'entretien de ces éléments peut permettre de recréer ou de préserver des espaces naturels de qualité au sein de la ville. Certains espaces de jardins, de prés ou de vergers remplissent également ce rôle en cœur de village à Hohwiller.

Le réseau hydrographique joue un rôle important dans l'organisation du bâti et des voies de Soultz-Sous-Forêts dans la mesure où le Seltzbach et le Froeschwillerbach et leurs berges marquent la centralité de la ville. La valorisation des cheminements existants et la création de nouveaux cheminements piétons permettraient leur identification et leur valorisation au sein de l'espace public.

Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage

Notamment par rapport à la topographie :

- Pour Sultz-Sous-Forêts qui est situé en fond de vallée, préserver les lignes de crête définissant les limites naturelles de l'urbanisation
- Pour Hohwiller qui est implanté en ligne de crête, préserver les écrans végétaux traditionnels



Plus précisément :

Aujourd'hui, le développement urbain a tendance à s'étaler sur les versants. A Sultz-Sous-Forêts, c'est surtout en remontant les versants, si bien que les extensions urbaines ont tendance à remettre en cause la forme initiale de la ville et à modifier son exposition paysagère.

Aussi, une partie de la réflexion sur le développement des communes de Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller devra porter sur l'exposition paysagère et l'implantation sur les versants des futures constructions.

Les extensions urbaines devront inévitablement tenir compte de la topographie.

Respecter ou recréer les espaces de transition paysagère

- *Retrouver l'organisation traditionnelle de l'espace entre le bâti et les terres agricoles*
- *Encourager le maintien de la diversité biologique, notamment végétale, favoriser les essences locales, éviter la plantation de conifères à proximité des cours d'eau et fossés*

Plus précisément :

Traditionnellement en Alsace, les zones habitées s'organisent de la manière suivante :

- Les habitations se concentrent les unes à côté des autres, de part et d'autres d'une ou plusieurs rues qui se rejoignent.
- En limite de bâti, les espaces de vergers jouent un rôle d'écran paysager et isolent les constructions des intempéries (pluie et vent).
- Les champs ouverts et espaces cultivés s'étalent ensuite sur la partie la plus importante du ban communal.

Les espaces de transition entre le bâti et les espaces agricoles jouaient ainsi un rôle important dans l'organisation de l'espace.

Les arrières de parcelles situées en périphérie des zones urbaines actuelles et futures doivent être valorisés paysagèrement.

De même, sur les berges de fossés et de cours d'eau, la végétation typique (ripisylve) permet de stabiliser les berges et garantit le bon écoulement de l'eau dans son maillage hydrographique. Sa préservation est importante.

De manière à préserver la qualité des eaux du réseau hydrographique et de la nappe, il est préférable d'éviter la plantation de conifères dans ces secteurs.

Les conifères sont en effet un facteur d'acidification des sols qui se diffusent ensuite dans les eaux.

Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés

- *Eviter l'implantation des bâtiments agricoles en secteurs visuellement exposés*
- *Lutter contre le mitage du paysage*
- *Encourager la mise en place d'écran végétal afin de limiter leur impact dans le paysage*



Plus précisément :

En fonction de la topographie sur un versant, sur une crête ou dans un vallon, l'implantation de bâtiments isolés peut avoir des effets importants sur le paysage d'ensemble.

En effet, selon l'implantation, le type de bâtiments, son volume et les matériaux employés, la construction peut être plus ou moins visible. Il s'agit souvent de bâtiments agricoles implantés lors de sorties d'exploitation ou de bâtiments de stockage implantés loin du noyau villageois.

Lorsqu'ils sont peu nombreux et qu'ils sont répartis de manière aléatoire sur un territoire on parle de mitage. Leur impact paysager est d'autant plus fort s'ils ne bénéficient d'aucun aménagement paysager remplissant un rôle d'écran végétal entre le bâtiment et l'espace ouvert agricole.

L'objectif est ainsi d'éviter l'implantation de constructions isolées dans le paysage.

Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau

- *Eviter les aménagements qui engendrent une aggravation du frein au libre écoulement de l'eau*
- *Préserver de l'urbanisation les zones inondables*
- *Prendre en compte la problématique de gestion de l'eau dans les projets*
- *Préserver les écrans végétaux traditionnels afin de limiter le ruissellement et de réduire le risque de coulée de boue*
- *Retrouver et valoriser les cheminements traditionnels de l'eau*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie*

Plus précisément :

Afin de lutter contre les risques naturels tels que les coulées d'eau boueuse ou les inondations, l'anticipation de ces événements est assurément le meilleur moyen de les éviter. Pour cela, le respect de certains principes peut suffire.

La préservation du lit originel des cours d'eau et des fossés permet de gérer au mieux l'écoulement des eaux de surface.

En préservant leur tracé initial et les zones d'épandage, l'étalement de l'eau dans des secteurs adaptés en cas de crues anticipe les effets en aval.

Aussi, les zones inondables devront être protégées de toute urbanisation et les lits majeurs des cours d'eau devront être préservés.

Les actions et aménagements mis en place en amont des bassins versants ont des effets sur les territoires en aval, d'où l'importance d'une action commune.

De nombreuses solutions permettent également de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et la limitation du ruissellement sur les zones de projet. C'est le cas, par exemple, du maintien des écrans végétaux sur l'ensemble des bassins versants sensibles, de la limitation des surfaces imperméables et d'une réflexion sur les pratiques agricoles en fonction des pentes des versants.

Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

- Favoriser une implantation du bâti permettant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, vent, biomasse,...) sans engendrer de nuisance pour le voisinage
- Favoriser un développement des communes sur les versants favorablement orientés
- Permettre l'exploitation et l'utilisation des énergies géothermiques, ressource importante sur le territoire

Plus précisément :

Le développement et l'encouragement des énergies renouvelables et de leur utilisation dans les nouveaux projets est un enjeu important qui permettra un développement cohérent et durable.

Les possibilités d'utilisation de ces énergies devront être facilitées.

Les constructions de type passive et bioclimatique seront favorisées dans le respect de l'harmonie des typologies urbaines existantes.