

## PRESENTATION GENERALE

La Communauté de Communes du Sultzzerland s'est lancée dans une démarche de réflexion pour l'avenir de son territoire. Cette réflexion se traduit par l'élaboration d'un PLU pour chaque commune-membre sur la base d'un projet de développement cohérent et maîtrisé.

Ce projet commun est ensuite décliné à l'échelle communale.

- Sultz-Sous-Forêts est située au centre du territoire intercommunal et joue un rôle de carrefour.
- Hohwiller est la commune associée de Sultz-Sous-Forêts.

- Son ban communal s'étend sur 1515 ha.
- La commune estime sa population, en 2008, à 2900 habitants.

## CONTEXTE PHYSIQUE



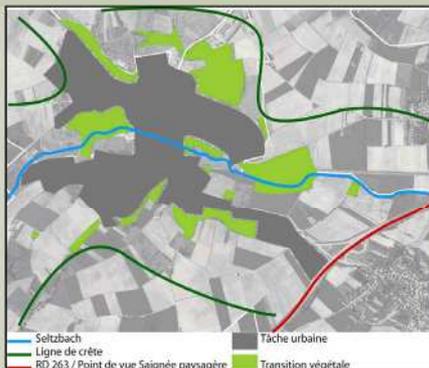
Le centre ancien de Sultz-Sous-Forêts est implanté en fond de vallon, au Nord du Seltzbach. Ses extensions s'étalent principalement sur les coteaux qui entourent le centre ancien.

Hohwiller, s'implante en ligne de crête et domine le paysage. Ses développements récents ont accentué son caractère annulaire tout en préservant son écrin végétal.

Le respect de la topographie est un enjeu fort pour le développement urbain sur le Territoire de Sultz-Sous-Forêts.



## PAYSAGE

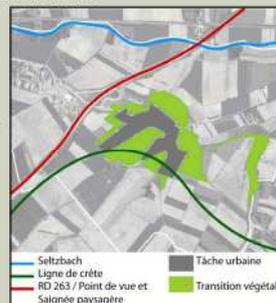


Sultz-Sous-Forêts, de par sa situation en fond de vallon offre des limites paysagères claires constituées par les lignes de crête occupées par des vergers. Depuis la RD 263, la ripisylve du Seltzbach entraîne le regard au loin vers le centre ancien de Sultz-Sous-Forêts.

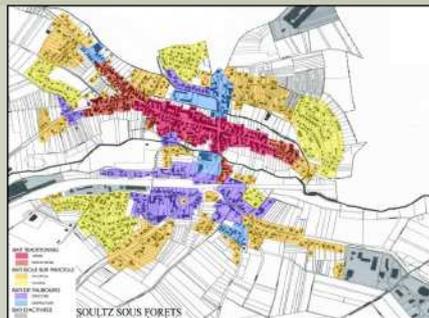
La zone d'activités et la tour de secours marquent une centralité visible à l'échelle de l'intercommunalité.

Hohwiller, situé en ligne de crête domine le grand paysage et ses espaces ouverts liés à l'agriculture. Le village est resté lové dans son écrin de verdure constitué de vergers et de bosquets.

La transition entre Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller est très routière car marquée par la zone d'activités et l'échangeur de sortie de la route départementale. Cet axe est une rupture physique entre les deux entités bâties.



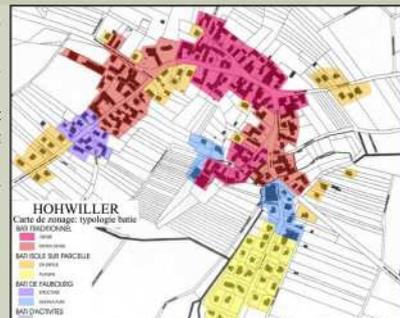
## MILIEU URBAIN



Sultz-Sous-Forêts, avec son alignement du bâti au fil de la rue des barons Fleckenstein et ses développements de type faubourg au Sud de la voie ferrée, présente un caractère de ville. Son cœur urbain, du fait des secteurs inondables, offre une faible densité et des espaces verts de qualité.

La quasi-totalité des développements récents se sont implantés sous la forme d'habitat individuel isolé, grignotant rapidement les derniers espaces urbanisables de la commune et rattrapant les lignes de crête végétalisées.

Par opposition, Hohwiller perpétue son cadre rural, alternant espace bâti et respirations de type potager au fil de sa rue principale.



## DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

### DEMOGRAPHIE

- 40% de la population du Sultzzerland vit à Sultz-Sous-Forêts en 2008
- la population est en augmentation régulière depuis 20 ans et la plus importante de la Communauté de Communes
- une augmentation qui s'appuie surtout sur le solde migratoire
- Plus de 45% de la population est âgée de plus de 40 ans

### HABITAT

- des logements vacants en augmentation, près de 10% du parc en 2007
- plus de 25% d'habitat collectif, un taux en augmentation.
- 70 % des résidents sont propriétaires
- un parc immobilier plus récent que dans le reste du département (seulement 24,6% du bâti date d'avant 1949)
- Sultz-Sous-Forêts est la seule commune à offrir du logement aidé et à pouvoir répondre au parcours résidentiel des jeunes

### ACTIVITES ET EMPLOIS

- une population active correspondant à 51% de la population totale
- une part de la population active inférieure de 1,5 point à ce qui s'enregistre sur l'ensemble de la Communauté de Communes
- une population active dominée par les ouvriers et trois zones d'activités
- 70% des emplois de la Communauté de Communes sont à Sultz-Sous-Forêts
- 94 entreprises recensées
- une activité agricole en perte de vitesse

### EQUIPEMENTS ET SERVICES

- l'ensemble des équipements structurants (La Saline, la médiathèque, le Collège...) de la Communauté de Communes est implanté à Sultz
- l'ensemble des services de santé sont disponibles à Sultz-Sous-Forêts
- trois supermarchés à Sultz-Sous-Forêts et les seuls de la Communauté de Communes

### DEPLACEMENTS

- Sultz-Sous-Forêts est desservie par les RD 28, 77 et 263
- le trafic, important sur les axes routiers de la commune, est un handicap
- Sultz-Sous-Forêts est desservie par le chemin de fer et par les services de transports en communs du Conseil Général
- le réseau de piste cyclable est quasi inexistant et insécurisé.