

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

SOULTZ-SOUS-FORETS

Rapport de présentation

REVISION N°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

27 MAR. 2012

A HOHWILLER
LE

03 AVR. 2012



LE PRESIDENT

Charles GRAF



**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



**Commune de
Soultz-Sous-Forêts**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Document approuvé le 27 mars 2012



Sommaire

PREAMBULE	8
1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
1. Positionnement du territoire	10
1.1. La Communauté de Communes du Sultzerland	10
1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux	13
1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU	16
1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)	16
1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse	19
1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Seltzbach	22
1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	22
1.4. Présentation de la commune	23
1.4.1. Présentation générale	23
1.4.2. Appartenances administratives	23
2. Diagnostic socio-économique	24
2.1. La population	24
2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements	24
2.1.2. Estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006 :	25
2.1.3. Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire	27

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.1.4.	Part de chaque commune dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution	29
2.1.5.	Evolution dans la composition des ménages	31
2.1.6.	Répartition de la population par grandes classes d'âge	32
2.1.7.	Evolution du nombre de naissances	35
2.2.	L'habitat	37
2.2.1.	Typologie de l'habitat	37
2.2.2.	Age des logements	40
2.2.3.	Statut d'occupation	41
2.3.	Le potentiel de renouvellement urbain	42
2.4.	L'économie	45
2.4.1.	La population active	45
2.4.2.	L'emploi	47
2.4.3.	Les entreprises	50
2.4.4.	L'activité agricole	55
2.4.5.	Inventaire des services	63
2.5.	Les déplacements	65
3.	Analyse urbaine	72
3.1.	Le patrimoine architectural	72
3.1.1.	Résumé historique du Sultzerland	72
3.1.2.	La structure historique du village traditionnel	74
3.1.3.	Spécificités par sous-ensemble de la commune de Sultz-Sous-Forêts	77
3.2.	Typologie du bâti	82
3.2.1.	Le bâti traditionnel	83
3.2.2.	Le bâti de faubourg	89
3.2.3.	Le bâti isolé sur sa parcelle	92
3.3.	Caractéristiques de la structure bâtie (par commune)	99
3.3.1.	Sultz-Sous-Forêts	99
3.3.2.	Hohwiller	102
3.4.	Les équipements publics	105
3.4.1.	Les équipements scolaires	105
3.4.2.	Les équipements sportifs	105
3.4.3.	Les équipements culturels	105
3.4.4.	Les autres équipements	106

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

3.4.5.	Les équipements et offres touristiques	106
3.5.	Le réseau viaire	107
3.5.1.	Sultz-Sous-Forêts	108
3.5.2.	Hohwiller	110
4.	Analyse de l'état initial de l'environnement	111
4.1.	Les éléments constitutifs du paysage	111
4.1.1.	La topographie	111
4.1.2.	L'occupation du sol : Généralités	115
4.1.3.	Les espaces ouverts	116
4.1.4.	Les prairies et pâturages	117
4.1.5.	Les vergers	117
4.1.6.	Les espaces boisés	118
4.1.7.	Les cours d'eau et la ripisylve	119
4.1.8.	Les milieux naturels urbains	120
4.1.9.	L'occupation du sol : détails	121
4.1.10.	L'utilisation agricole du sol	123
4.2.	L'analyse paysagère	125
4.2.1.	Les éléments constitutifs du paysage	125
4.2.2.	Le paysage communal	129
4.2.3.	Les transitions paysagères	131
4.2.4.	Les entrées de villages	133
4.3.	Les milieux naturels sensibles	136
4.3.1.	Le fonctionnement écologique du territoire	136
4.3.2.	Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	139
4.3.3.	La réserve mondiale de biosphère	139
4.3.4.	La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique	140
4.4.	L'exploitation des ressources	141
4.4.1.	La géologie	141
4.4.2.	Les carrières	142
4.4.3.	L'alimentation en eau	143
4.4.4.	L'énergie	145
4.5.	Les nuisances et les risques	147
4.5.1.	L'assainissement	147
4.5.2.	Les déchets	148
4.5.3.	Le bruit	149
4.5.4.	Les sites et sols	150

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

4.5.5.	Le climat et la qualité de l'air	151
4.5.6.	La pollution lumineuse	155
4.5.7.	Les risques naturels	156
4.5.8.	Les risques anthropiques	161
5.	Bilan du document d'urbanisme en vigueur	164
5.1.	Les objectifs et dispositions du POS	164
5.1.1.	POS partiel de Soultz-Sous-Forêts	164
5.1.2.	POS partiel de Hohwiller	165
5.2.	Analyse de l'activité du droit des sols	167
5.3.	Les dispositions du POS non-conformes au contexte législatif actuel	169
5.4.	Le Plan d'Occupation des Sols par rapport aux enjeux identifiés	170
5.5.	La cohérence du Plan d'Occupation des Sols avec le SCOT	172
6.	Synthèse des enjeux	174
2	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	177
1.	Présentation des grands principes retenus	178
2.	Les objectifs poursuivis dans le PADD	187
2.1.	Tendre vers un développement urbain cohérent	187
2.1.1.	Prendre en compte l'évolution démographique de la commune et ses besoins en logements	187
2.1.2.	Conserver ou recréer une organisation cohérente et économe de l'espace	188
2.1.3.	Valoriser le patrimoine existant	188
2.1.4.	Mettre en place une stratégie foncière	188
2.2.	Rechercher une bonne organisation des déplacements	189
2.2.1.	Améliorer les déplacements internes à la commune et entre les communes de Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller	189
2.2.2.	Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée.	191

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.3.	Encourager le développement économique équilibré du territoire	191
2.3.1.	Prévoir le développement d'activités sur le territoire	191
2.3.2.	Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements	191
2.3.3.	Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole	192
2.4.	Préserver les paysages et l'environnement	192
2.4.1.	Préserver les éléments remarquables du paysage	192
2.4.2.	Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage	193
2.4.3.	Respecter ou recréer les espaces de transition paysagère	193
2.4.4.	Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés	193
2.4.5.	Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau	193
2.4.6.	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	194
3.	La traduction réglementaire de ces objectifs	195
3.1.	Les choix retenus pour la zone U	195
3.1.1.	La zone UA	195
3.1.2.	La zone UB	203
3.1.3.	La zone UC	210
3.1.4.	La zone UE	213
3.1.5.	La zone UJ	216
3.1.6.	La zone UX	219
3.1.7.	La zone UT	223
3.2.	Les choix retenus pour la zone AU	225
3.2.1.	Les choix retenus pour la zone 1AU	225
3.2.2.	La zone 1AUE	230
3.2.3.	La zone 1AUX	232
3.2.4.	La zone 1AUT	236
3.2.5.	Les choix retenus pour la zone 2AU	238

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

3.3.	Les choix retenus pour la zone A	241
3.3.1.	La zone AA	241
3.3.2.	La zone AC	243
3.4.	Les choix retenus pour la zone N	246
3.4.1.	Les choix retenus de la zone NA	246
3.4.2.	Les choix retenus pour la zone NH	248
3.5.	Les dispositions particulières	250
3.5.1.	La zone inondable	250
3.5.2.	Les emplacements réservés	254
3.5.3.	Secteurs à protéger	259
3.5.4.	Les « éléments remarquables des paysages »	259
3.5.5.	Servitude de projet	259

3 LES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT 262

1. Les ressources 263

1.1.	La gestion de l'espace	263
1.2.	L'eau	264
1.3.	L'énergie	264

2. Les paysages et les espaces naturels 265

2.1.	La préservation des paysages	265
2.2.	Le maintien de la vocation agricole des terres	265

3. Les nuisances 266

3.1.	Le bruit	266
3.2.	Les déchets	266

4. Les prise en compte des risques 267

4.1.	Les risques naturels	267
4.1.1.	Le risque d'inondation	267
4.1.2.	Le risque de coulées d'eau boueuse	268
4.2.	Les risques technologiques	268

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

Préambule

La démarche intercommunale de la Communauté de Communes du Sultzerland a été engagée dans un premier temps sous forme d'un projet de territoire. Dans un souci de cohérence sur le territoire, les élus ont ensuite décidé de traduire les enjeux du projet de territoire sous forme de Plans Locaux d'Urbanisme pour toutes les communes du Sultzerland.

Ainsi, le diagnostic a été préparé à l'échelle intercommunale avec une déclinaison communale.

Le présent document correspond à la déclinaison pour les communes associées de Sultz-Sous-Forêts et de Hohwiller.

1

Diagnostic territorial

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

1. Positionnement du territoire

1.1. La Communauté de Communes du Sultzerland

La Communauté de Communes du Sultzerland est rattachée au territoire du Sultzerland dans le Nord du département du Bas-Rhin en plein cœur de l'Outre-Forêt.

Les communes-membres de la Communauté de Communes du Sultzerland appartiennent au canton de Sultz-Sous-Forêts dans l'arrondissement de Wissembourg.

Commune	Superficie hectares	Localité membre	Population 1999	Population 2006
Hoffen	945	Hermerswiller	235	1 214
		Leiterswiller	363	
		Hoffen	520	
Keffenach	239	Keffenach	208	214
Mommelshoffen	182	Mommelshoffen	321	321
Retschwiller	390	Retschwiller	253	240
Schoenenbourg	547	Schoenenbourg	668	668
Sultz-Sous-Forêts	1 530	Hohwiller	304	2 645
		Sultz-Sous-Forêts	2 190	
Surbourg	1 046	Surbourg	1 549	1 581
TOTAL	4 864		6 610	6 883

Tableau 1 : Présentation des grandes caractéristiques des communes-membres

La Communauté de Communes du Sultzerland existe depuis le 1^{er} janvier 2002 et son siège est situé à Hohwiller. Elle couvre 4864 hectares pour une population estimée à 6883 habitants en 2007.

Les communes de Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller ont fusionné en 1982.

Les communes de Hoffen, Leiterswiller et Hermerswiller ont fusionné en 1974.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

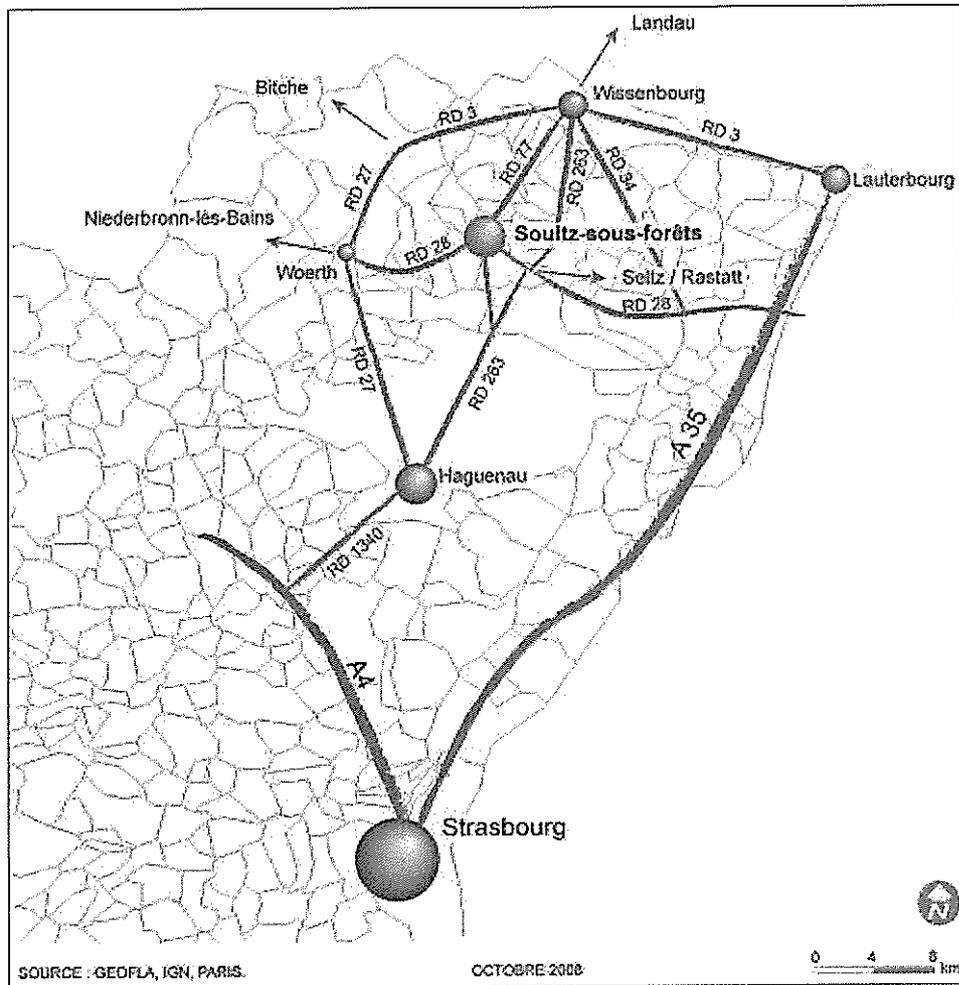


Figure 1 : Carte de localisation de la Communauté de Communes du Soultzerland et notamment Soultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

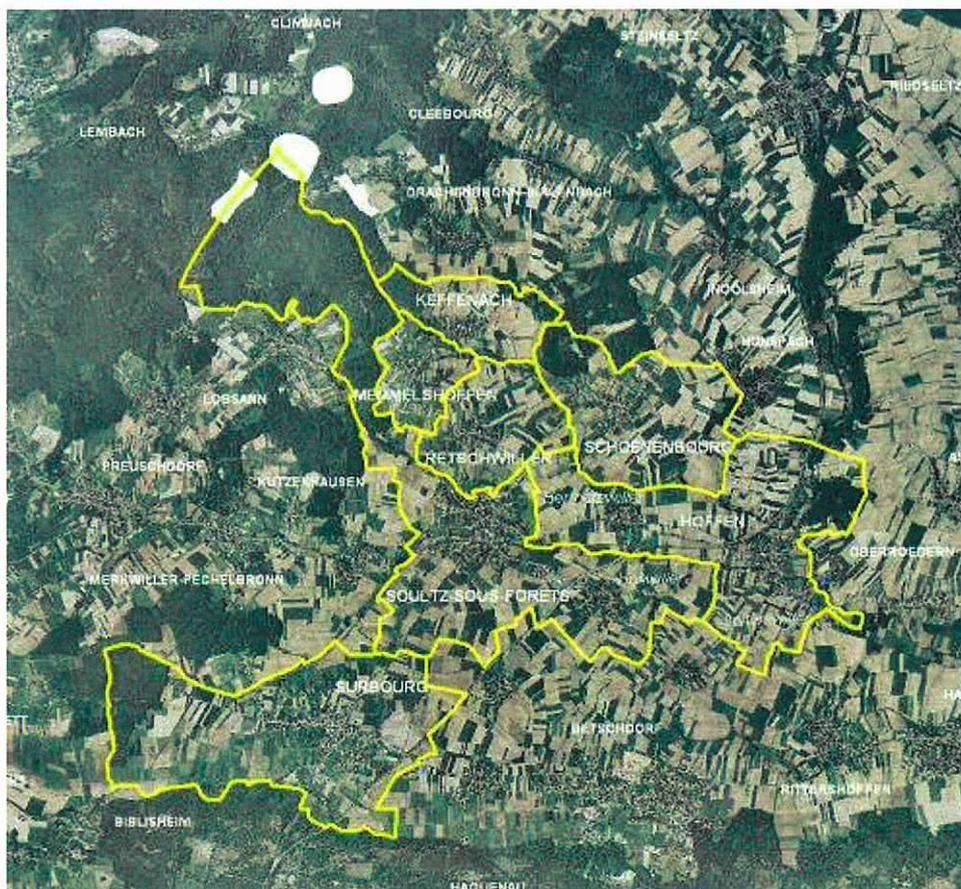


Figure 2 : Limites de la Communauté de communes du Soutzterland (photo aérienne – source : pré-diagnostic du SDAUH-Nord)

Les communes de la Communauté de Communes sont :

- Sultz-Sous-Forêts,
- Surbourg,
- Hoffen,
- Schoenenbourg,
- Retschwiller,
- Keffenach,
- Memmelshoffen.

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

La commune la plus au Sud est Surbourg ; Hoffen, qui comprend les communes associées de Leiterswiller et Hermerswiller se place à l'Est de Sultz-Sous-Forêts, bourg-centre lui-même associé à Hohwiller, Retschwiller et Schoenenbourg se placent au Nord, Keffenach et Memmelshoffen au Nord-Ouest de Sultz-Sous-Forêts.

La Communauté de Communes du Sultzerland est notamment dotée des compétences suivantes :

- l'aménagement de l'espace dont l'élaboration, la mise à jour et le suivi de documents d'urbanisme (Scot, schémas de secteur et PLU), la mise en place de ZAC,
- l'action de développement économique,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et le soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,
- la politique du logement et du cadre de vie,
- la politique en faveur de la jeunesse,
- la politique en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées,
- la politique en faveur des collectivités et des associations.

La Communauté de Communes du Sultzerland intègre le syndicat Mixte du SCOT de l'Alsace du Nord dont la mission est l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et son suivi dans le temps.

1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux

Les communes-membres de la Communauté de Communes sont susceptibles d'être rattachées à d'autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) ayant des compétences précises :

- le syndicat de Coopération pour le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, dont la mission est de procéder ou de faire procéder à l'aménagement, à l'équipement, à l'animation et à la gestion du Parc, dans l'esprit et selon les dispositions de la Charte que le syndicat s'engage à respecter et à faire respecter,
- le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin, dont la mission est la collecte et le traitement des ordures ménagères,
- le SICTEU du secteur de Sultz-Sous-Forêts, dont la mission est la collecte et le traitement des eaux usées de même que l'entretien et la gestion des cours d'eau traversant les communes-membres (sauf le Seltzbach),

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

- le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du canton de Soultz-Sous-Forêts, dont la mission est d'assurer l'alimentation, le traitement et la distribution d'eau potable. Ce syndicat est membre du Syndicat Mixte de production d'eau potable de la Région de Wissembourg qui a en charge la réalisation, l'entretien et l'exploitation des réseaux d'eau potable,
- le Syndicat des eaux du canton de Seltz, dont la mission est d'assurer l'alimentation, le traitement, la distribution d'eau potable de même que l'entretien et l'exploitation des réseaux,
- le Syndicat intercommunal d'aménagement de la vallée du Seltzbach, dont la mission est d'étudier le curage, la régularisation du Seltzbach et de ses affluents mais également de réaliser les travaux nécessaires. Il dispose d'une compétence d'acquisition foncière pour mener à bien sa mission,
- le Syndicat intercommunal du curage et de rectification de la Sauer, dont la mission est de procéder au curage et à la réfection de la Sauer et l'entretien du Halbmühlbach,
- le Syndicat des communes forestières de Soultz-Sous-Forêts et environs, dont la mission est de gérer collectivement les forêts publiques du territoire des communes-membres,
- le Syndicat Intercommunal de la Région de Soultz-Sous-Forêts, dont la mission est la gestion des investissements concernant le collège de Soultz-Sous-Forêts dans le cadre de l'appel de responsabilité auprès du département,
- le Syndicat intercommunal pour la gestion de la piscine de Drachenbronn dont la mission est de construire et gérer la piscine,

Communauté de Communes de Sultzzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

– l'espace PAMINA :

PAMINA est un **espace de la coopération transfrontalière** entre les trois territoires :

- Palatinat du Sud (PA),
- Mittlerer Oberrhein (MI),
- Alsace du Nord (NA).

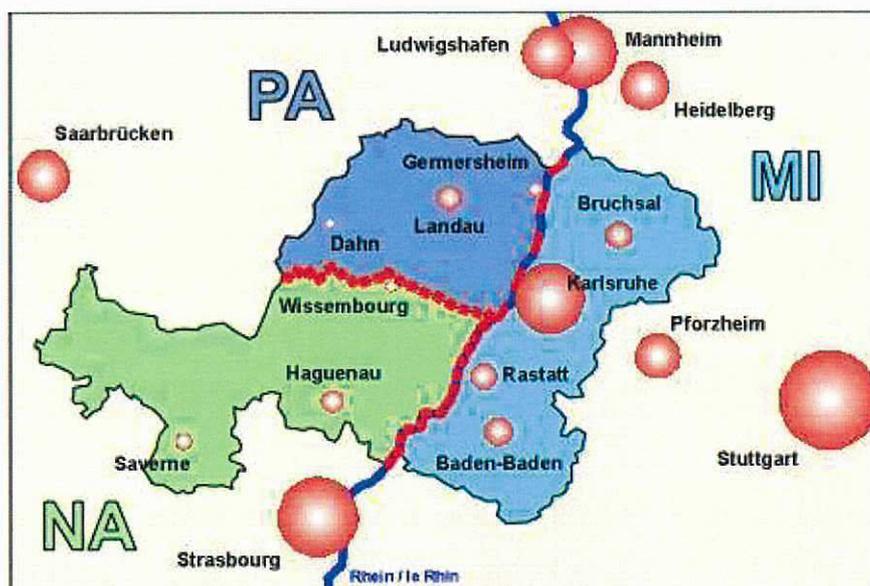


Figure 3 : Les limites de l'espace PAMINA

L'espace PAMINA appartient pleinement à la vallée du Rhin Supérieur, centrée sur le fleuve et bordée par le massif vosgien, la Forêt du Palatinat à l'Ouest, la Forêt Noire à l'Est.

L'espace PAMINA a défini des objectifs qui lui sont propres. Un schéma d'aménagement appliquera ces objectifs sur le territoire, une charte de développement rassemble des actions pilotes, portées par les acteurs de PAMINA, pour réaliser concrètement ces objectifs.

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU

1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)

Le périmètre du SCOT de l'Alsace du Nord a été arrêté le 19 décembre 2001 par le préfet du Bas-Rhin. Le 16 décembre 2003 fut créé le syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord.

Ce périmètre s'étend sur 90 communes du Nord du département, qui sont aujourd'hui regroupées en 8 communautés de communes, dont fait partie la Communauté de Communes du Soultzerland. Il représente au total 143 296 habitants et 97 002 hectares.

Le SCOT d'Alsace du Nord a été approuvé le 26 mai 2009, le document d'orientations générales détermine les objectifs à suivre sur le territoire du SCOTAN.

- organisation de l'espace :
 - la commune de Soultz-Sous-Forêts est définie comme un pôle secondaire d'équilibre, soit au 3^e rang dans la hiérarchie urbaine,
 - les autres communes sont considérées comme villages,
 - le potentiel de développement des extensions à vocation d'activités est de 30 hectares pour les pôles d'équilibre et de 2 hectares d'extension au maximum pour les villages, à condition qu'il s'agisse d'un desserrement des activités existantes ou d'un développement limité d'activités nouvelles lorsque les espaces urbanisés ne peuvent plus être comblés,
 - les centres urbains devront être confortés, notamment pour l'installation de grandes surfaces commerciales généralistes,
 - Le renouvellement urbain doit être favorisé et le développement diversifié (forme urbaine et type de logement),
 - Le développement urbain devra se faire avec une maîtrise des déplacements automobiles.
- espaces et sites naturels ou urbains à protéger : Préserver les massifs forestiers (de plus de 4ha) de toute urbanisation et des lisières d'au moins 30 mètres devront être maintenues en bordure de forêt, cet espace sera inconstructible :
 - les zones humides remarquables doivent être préservées de toute urbanisation,
 - les cortèges végétaux accompagnant le réseau des cours d'eau et des fossés sont à conforter et à préserver sur une largeur suffisante pour assurer un rôle de corridor écologique,

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

- favoriser la continuité écologique, en particulier dans les milieux très urbanisés,
 - l'unité écologique prés-vergers doit être préservée et le maintien des prés-vergers existants privilégié,
 - maintenir, en tant qu'éléments-relais, les boisements existants, bosquets, haies et arbres isolés, même en milieu agricole intensif,
 - maintenir la part du végétal dans les espaces urbanisés,
- les grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser, agricoles et forestiers :
- rechercher un équilibre global entre l'urbanisation et le maintien des espaces naturels et forestiers,
 - limiter la consommation du foncier, en favorisant la densification des tissus urbains,
 - faciliter l'implantation d'un habitat intermédiaire, notamment dans les pôles d'équilibre, et favoriser un habitat individuel dense dans les villages également,
 - les opérations d'extensions urbaines doivent se placer en continuité du tissu existant et les secteurs d'extension à vocation résidentielle doivent présenter une densité minimale de 12 logements à l'hectare pour les villages et de 20 logements à l'hectare dans les pôles d'équilibre,
 - les documents d'urbanisme pourront prévoir des secteurs agricoles constructibles dont la localisation devra rester pertinente par rapport au fonctionnement de l'ensemble urbain considéré et des extensions futures, et par rapport au fonctionnement normal des exploitations agricoles,
 - les extensions linéaires du bâti sont à limiter et à mettre en cohérence avec le tissu existant, l'occupation des sites existants devra être optimisée,
 - le potentiel d'extension de chaque pôle d'équilibre (pour Soultz-Sous-Forêts) est fixé à 30 hectares d'ici à 2025,
- l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux :
- les pôles d'équilibre, en fonction des commerces, services équipements, loisirs et activités, développent, ensemble, 75 logements par an,
 - les villages développent l'habitat à hauteur de 275 logements par an pour l'ensemble du territoire du SCOTAN,
 - en matière de logement, les communes sont encouragées à diversifier leur offre en logement et Soultz-Sous-Forêts devra fournir un minimum de 10% de logements aidés dans les secteurs d'extensions ou de création de logements ; cette part de logements aidés est fixée à 2% pour les villages,

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

- la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs,
 - accroître l'accessibilité des pôles d'équilibre en transports en communs,
 - rechercher une coordination entre l'offre ferroviaire et routière,
 - faciliter la création de pôles d'inter-modalité,
- équipement commercial et artisanal, localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques :
 - le développement des services, des activités tertiaires ou des commerces de proximité doit se faire dans les tissus urbanisés,
 - les services à la population seront favorisés en milieu urbain,
 - profiter de la géothermie dans les implantations nouvelles,
 - le développement du tourisme est encouragé et la vocation industrielle est confortée,
 - les nouvelles technologies de l'information et de la communication sont à développer,
 - les sites existants en matière d'offre commerciale sont privilégiés (y compris Soultz-Sous-Forêts),
- protection des paysages et mise en valeur des entrées de ville :
 - l'enfouissement des réseaux dans les communes est à favoriser,
 - les coupures paysagères sont à maintenir entre les espaces urbanisés,
 - les éléments paysagers traditionnels sont à préserver ou à recréer,
 - les limites externes des ensembles urbains sont créées afin d'assurer la cohérence et la transition entre les espaces,
 - les lignes de crête doivent être préservées de l'urbanisation et des constructions isolées, sauf pour les ensembles urbains qui y sont traditionnellement implantés,
 - la signature du réseau hydrographique par son cortège végétal doit être préservée,
 - la délimitation entre espaces publics et privés doit faire l'objet d'un traitement permettant d'identifier clairement la transition (en entrée de ville),
- la prévention des risques :
 - préserver les zones inondables de toute urbanisation et favoriser l'écoulement naturel des eaux dans les secteurs non bâtis,
 - veiller à ne pas aggraver les risques de coulées de boue,
 - limiter l'imperméabilisation des sols,
 - favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments,
 - sécuriser l'approvisionnement en eau potable.

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

- favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs :
 - aux abords des pôles d'intermodalité, les voies seront structurées de manière à favoriser les déplacements piétons et cyclistes,
 - La densité d'habitat et les services et commerces de proximité seront favorisés dans les secteurs proches des transports en commun,
 - Les stations de transports collectifs devront accueillir un espace de stationnement pour les cycles,
- les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCOTAN :
 - organiser un rabattement en transports collectifs vers la gare de Soultz-Sous-Forêts,
 - encourager le développement du covoiturage,
 - réaliser des aménagements de sécurité sur la RD 263 et la RD 28.

1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse

La commune de Soultz-Sous-Forêts est concernée par le SDAGE Rhin-Meuse qui s'étend sur 3 régions (Alsace, Lorraine et en partie Champagne-Ardenne), 8 départements et couvre une superficie de 32 700 km² et représente 4 millions d'habitants. Il a été adopté le 2 juillet 1996 et approuvé par le Préfet Coordonnateur le 15 novembre 1996. Le nouveau SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 27 novembre 2009. Il répond aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau qui demande que les eaux superficielles et souterraines ne se dégradent pas et atteignent un bon état en 2015. Il vise à atteindre "le bon état écologique pour 68% des eaux de surface (contre un quart des eaux en bon état actuellement) et pour 58% des eaux souterraines (50% actuellement) d'ici 2015".

Les orientations fondamentales et dispositions du nouveau SDAGE sont regroupées dans 6 principaux thèmes.

Eau et santé

- enjeux 1 : améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade. Les orientations fondamentales visent :
 - à assurer à la population de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité,
 - à favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire.

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

Eau et pollution

- enjeux 2 : garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines. Les orientations fondamentales et dispositions ont pour but de :
- réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état,
- connaître et réduire les émissions de substances à risque toxique,
- veiller à une bonne gestion des dispositifs publics d'assainissement et des boues d'épuration,
- réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole,
- réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.

Eau nature et biodiversité

- enjeux 3 : retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques. Les orientations fondamentales et dispositions ont pour but :
- d'appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités,
- d'organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux et en particulier de leurs fonctions,
- de restaurer ou de sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques et notamment la fonction d'autoépuration,
- d'arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques,
- d'améliorer la gestion piscicole,
- de renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser,
- de préserver les zones humides,
- de respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.

Eau et rareté

- enjeux 4 : empêcher la surexploitation des ressources en eau :
- pour l'alimentation en eau potable, repenser l'organisation des prélèvements pour éviter les manques d'eau,
- respecter le principe d'équilibre entre les prélèvements d'eau et la capacité de renouvellement de chaque masse d'eau souterraine,
- prévenir les conséquences négatives sur l'état des masses d'eau et des milieux associés des transferts de débits entre bassins versants ou masses d'eau souterraines, ou au sein d'un même bassin versant,

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

- sensibiliser les consommateurs et encourager les économies d'eau par les différentes catégories d'usagers, tant pour les eaux de surface que souterraines, tout en respectant les impératifs liés à la qualité sanitaire de l'eau.

Eau et aménagement du territoire

- enjeu 5 : intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires, les priorités sont :
- de mieux vivre avec les risques d'inondations, les orientations et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
 - de mieux connaître les crues et leur impact, informer le public pour apprendre à les accepter et gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
 - de prendre en compte, de façon stricte, les risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
 - de prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
- de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques avec deux priorités qui sont de favoriser l'infiltration de l'eau pluviales et de protéger les rives des cours d'eau. Les orientations et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
 - de limiter l'impact des nouvelles urbanisations dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau,
 - de préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel (préservation des zones humides),
- d'assurer que les urbanisations nouvelles peuvent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Eau et gouvernance

- enjeu 6 : développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. Les orientations fondamentales et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
- d'anticiper en mettant en place une gestion de l'eau gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et sociaux,
- d'aborder la gestion des eaux à l'échelle du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval,

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

- de renforcer la participation du public* et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement,
de mieux connaître, pour mieux gérer.

1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Seltzbach

Le SAGEECE du bassin de la Sauer est en cours d'élaboration. Il concerne notamment la commune de Surbourg.

Les autres communes du territoire sont concernées par le bassin versant du Seltzbach, dont le SAGEECE a été approuvé en 1996. Il prévoit notamment un programme d'amélioration des écoulements aux passages d'ouvrages ainsi que des mesures d'aménagement et de maintien des berges.

1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

A l'exception de Surbourg et Hoffen, les communes du territoire du Sultzerland sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel des Vosges du Nord.

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine.

Une charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques.

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

1.4. Présentation de la commune

1.4.1. Présentation générale

La commune se situe au centre du territoire intercommunal. La commune de Sultz-Sous-Forêts, regroupée avec Hohwiller, est desservie par les routes départementales 263, 264, 28 et 51. Son ban communal est d'une surface de 1537 hectares pour une population de 2645 habitants en 2007. En 2011, la population de Sultz-Sous-Forêts est de 2 970 habitants.

1.4.2. Appartenances administratives

La commune de Sultz-Sous-Forêts, intégrée à la Communauté de Communes du Sultzerland, est également rattachée aux Etablissements Publics de Coopération suivants :

- le syndicat de Coopération pour le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;
- le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin,
- le SICTEU du secteur de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du canton de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal d'aménagement de la vallée du Seltzbach,
- le Syndicat des communes forestières de Sultz-Sous-Forêts et environs,
- le Syndicat Intercommunal de la Région de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal pour la gestion de la piscine de Drachenbronn.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2. Diagnostic socio-économique

2.1. La population

2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements

La population de la commune a augmenté de 14,1% entre les deux recensements de 1990 et 1999. Cette progression est importante au regard des évolutions sur la même période de la Communauté de Communes (9,1%) du département (+7,7%) et surtout du canton.

	Population 1990	Population 1999	Population au dernier recensement	Variation 90-99
Hoffen	1024	1103	1214 (2004)	7,7
Keffenach	173	206	214 (2204)	19,1
Mommelshoffen	263	317	323 (2007)	20,5
Retschwiller	234	253	240 (2005)	8,1
Schoenenbourg	673	662	672 (2007)	-1,6
Sultz-Sous-Forêts	2185	2494	2645 (2006)	14,1
Surbourg	1464	1528	1581 (2006)	4,4
Total Communauté de Communes	6016	6563	6889	9,1
Sultz-Sous-Forêts en 2011			2 970	
Canton	17273	18295	nc	5,9
Département	953053	1026120	1077000	7,7

Tableau 2 : Source, INSEE RGP 1999 et recensements communaux intermédiaires

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

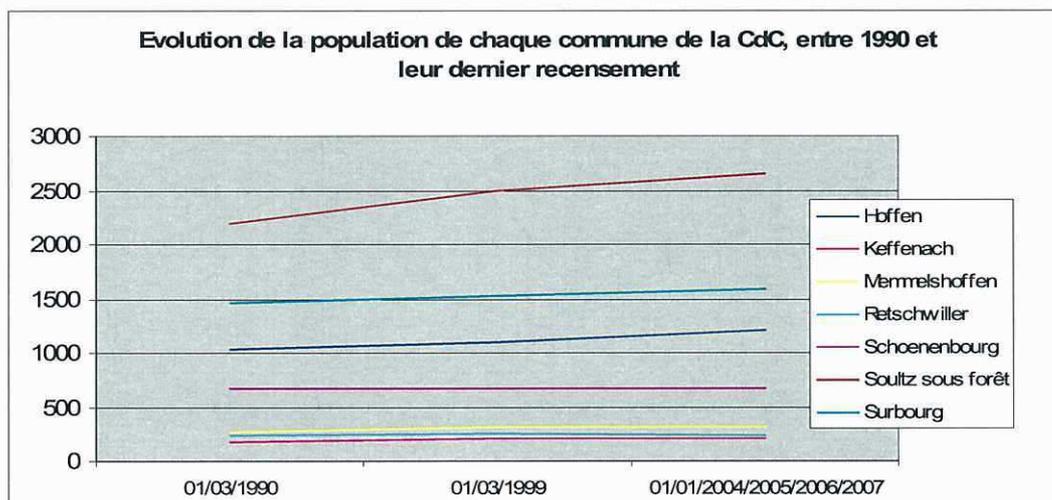


Figure 4 : Graphique de l'évolution de la population de chaque commune

La commune de Sultz-Sous-Forêts est la plus importante sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Présentant une population de 2645 habitants en 2006, la ville de Sultz-Sous-Forêts représente plus du tiers de la population de la Communauté de Communes.

2.1.2. Estimation de la population intercommunale en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006 :

Le décompte ci-dessous permet d'estimer la population intercommunale à fin 2008 :

	Population estimée 2008	Variation 1999 - 2008	Variation 1990 - 2008
Hoffen	1250	13,3	22,1
Keffenach	209	1,5	20,8
Mommelshoffen	330	4,1	25,5
Retschwiller	257	1,6	9,8
Schoenenbourg	680	1,5	-0,1
Sultz-Sous-Forêts	2900	16,3	32,7
Surbourg	1600	4,7	9,3
Total Communauté de Communes	7226	10,0	20,0

Tableau 3 : Estimations de la population intercommunale en 2008 (données communales)

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

Depuis 1999, la population globale de Soultz-Sous-Forêts a crû de 16,3%, soit trois fois plus que la hausse enregistrée à l'échelle départementale. **En 20 ans, entre 1990 et 2008, 32,7% de hausse ont été enregistrés sur le territoire communal, contre 13% au niveau du Bas-Rhin. En 2008, la population de la ville est estimée à 2 900 habitants.**

Plus précisément, cette estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006 se décline comme suit :

- les permis de construire délivrés en 2006 : 21 maisons en 2006, et 2 collectifs pour 32 logements,
- les permis délivrés en 2007 : 25 maisons et 2 collectifs, 8 logements 10 logements bi familles, correspondants à 20 logements,
- les permis délivrés en 2008 : 17 maisons et 3 collectifs pour 16 logements en tout,
- depuis le dernier recensement, 63 maisons sont donc en construction (ou déjà construites), ainsi que et 76 logements en collectif,
- toutes ces constructions ne sont pas encore réalisées ou habitées : aujourd'hui, 40 maisons sont déjà habitées ainsi qu'une dizaine d'appartements, ayant apporté une population supplémentaire par rapport au dernier recensement de 2006. (restent donc 23 maisons et 66 logements qui seront occupées dans un avenir proche).

La population de Soultz-Sous-Forêts en 2011 est de 2 970 habitants, soit un rythme de croissance qui se maintient.

Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

Au sein de la Communauté de Communes, la ville de Soultz-Sous-Forêts a eu la progression la plus importante, avec Keffenach. Cette progression atteste de l'attractivité de la commune et assoit sa position de « bourg centre » au sein de la collectivité.

2.1.3. Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire

	Solde Naturel*	Solde Migratoire*	Total*	% Migratoire*
Hoffen	42	37	79	47
Keffenach	12	21	33	64
Mommelshoffen	7	47	54	87
Retschwiller	0	19	19	100
Schoenenbourg	18	-29	-11	61
Soultz-Sous-Forêts	71	238	309	77
Surbourg	35	29	64	45
Total Communauté de Communes	185	362	547	66
Canton	474	548	1022	54

Tableau 4 : Répartition des solde naturel et migratoire dans les communes -
*données issues du recensement de 1999

Entre 1990 et 1999, la hausse de la population est essentiellement due au solde migratoire, phénomène constaté sur la plupart des communes de la Communauté de Communes. 66% de la hausse de la population sur la Communauté de Communes est due à l'arrivée de populations exogènes. Le phénomène est particulièrement marqué à Soultz-Sous-Forêts, pour laquelle plus des trois quarts de la croissance démographique a été due au solde migratoire, entre 1990 et 1999.

La tendance au renouvellement de population due au solde migratoire se poursuit depuis 1999. Aujourd'hui, plus d'une personne sur cinq résidant à Soultz-sous-Forêts n'y habitait pas en 1999, indiquant ici aussi la part importante des « nouveaux résidents ».

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

	% des résidents au dernier recensement qui n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant
Hoffen	24,30%
Keffenach	19,10%
Memmelshoffen	8,80%
Retschwiller	9,90%
Schoenenbourg	16,70%
Soultz-Sous-Forêts	21,80%
Surbourg	13,80%
Communauté de Communes	18,80%

Tableau 5 : Part des résidents déjà présents lors du dernier recensement -
Source : recensements INSEE intermédiaires

Ces dernières données seules ne permettent pas de déterminer statistiquement l'origine géographique de ces « nouveaux arrivants », et ces informations ne seront disponibles auprès de l'Insee qu'une fois le recensement général de la population de 2009 réalisé. Toutefois, il semble, d'après les informations du maire de la Commune, qu'une part de ces nouveaux arrivants vient des communes voisines, il existe donc sûrement une part de rotation interne à l'intérieur de la Communauté de Communes. Mais beaucoup semblent être originaires d'un peu plus loin, de Haguenau, Mertzwiller, Wissembourg et même Strasbourg.

De nombreux « nouveaux arrivants » :

Entre 1990 et 1999, la hausse de la population est essentiellement dû au solde migratoire, ce phénomène constaté sur plusieurs communes de la Communauté de Communes est particulièrement marqué à Soultz-Sous-Forêts, avec un solde naturel de 71 habitants et un solde migratoire de 238 habitants.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.1.4. Part de chaque commune dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution

Depuis 1999, 41% de la population de la Communauté réside à Sultz-Sous-Forêts.

Ainsi, plus de 4 habitants sur 10 de la Communauté de Communes habitent à Sultz-Sous-Forêts.

Sultz-Sous-Forêts prend un peu plus d'importance au sein de la Communauté de Communes, passant de 37% de la population totale en 1990 à 41% en 2008.

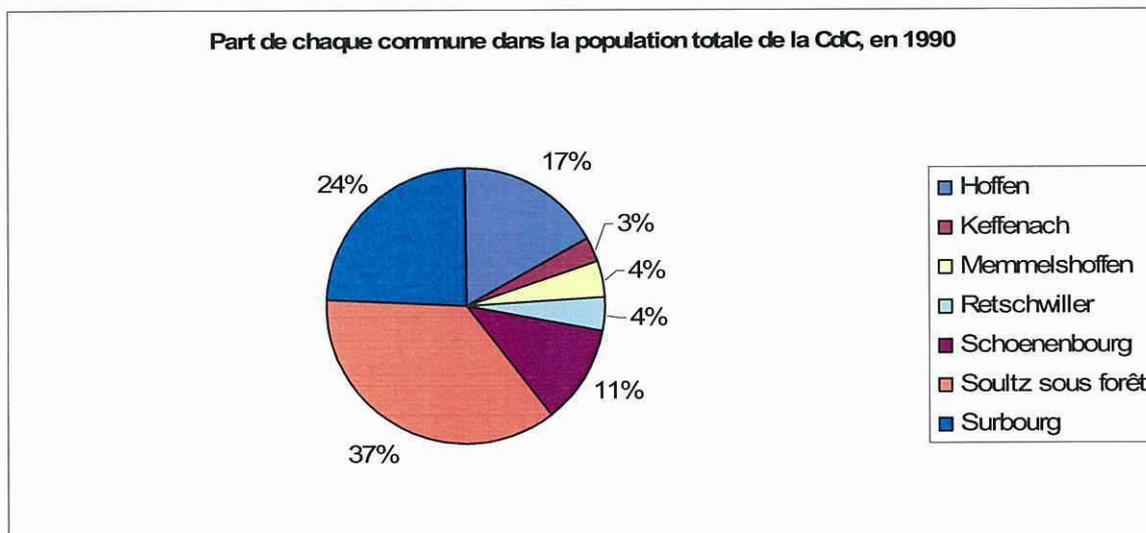


Figure 5 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1990

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

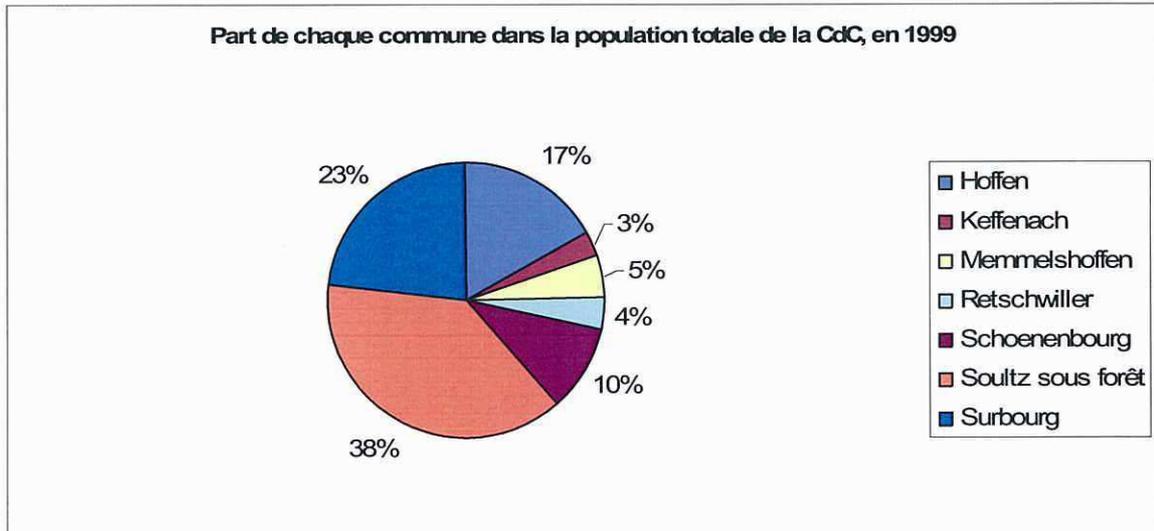


Figure 6 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1999

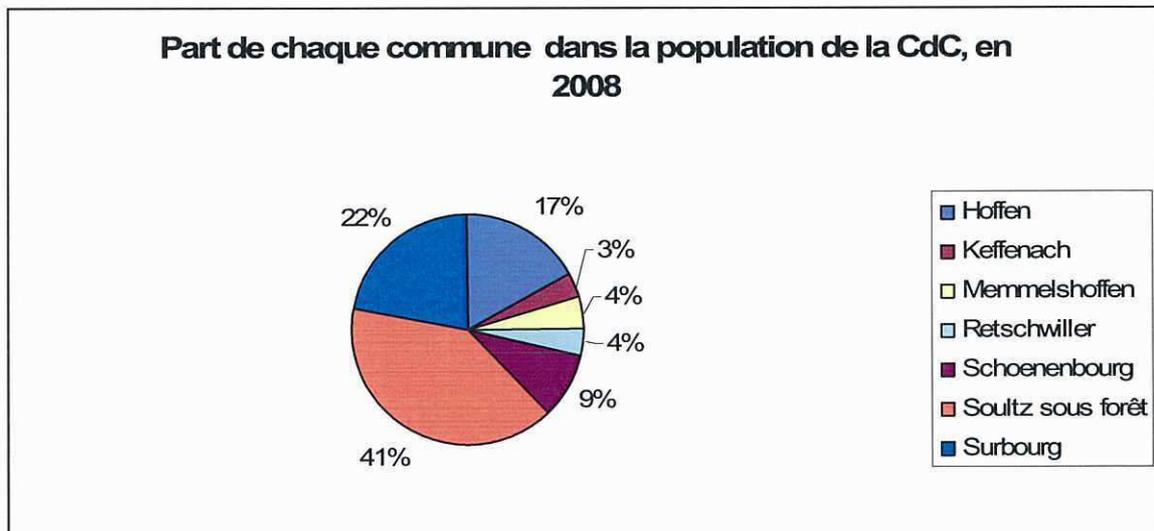


Figure 7 : Part de chaque dans la population totale, en 2008 – Sources : RGP INSEE et estimations communales pour 2008.

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

2.1.5. Evolution dans la composition des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué. Parallèlement, le nombre de ménage composé d'une seule personne est en hausse.

	Nombre moyen de personne par ménage		Part des ménages d'une personne	
	2008*	1999	2008*	1999
Hoffen	2,7	2,8	17,5	16,5
Keffenach	2,9	2,8	17,3	18,3
Mommelshoffen	2,5	2,8	19,5	20,5
Retschwiller	2,5	2,7	15,8	23,2
Schoenenbourg	2,6	3	18,4	12,5
Sultz-Sous-Forêts	2,4	2,6	24,9	23
Surbourg	2,7	2,8	18,4	18,7

Tableau 6 : Nombre moyen de personnes par ménage – Source : recensements communaux de 2004 à 2007

Le nombre moyen d'habitants par ménage est, en 2006, de 2,4 personnes par ménage. Il était de 2,6 en 1999. Parallèlement, le nombre de ménages de 1 personne est en progression de près de 2%, passant de 23% des ménages qui sont composés de 1 personne en 1999, à 24,9% en 2006.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.1.6. Répartition de la population par grandes classes d'âge

	Hommes 1999				Hommes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	26	33	24,5	16,5	24,5	34	26,5	15
Keffenach	25	34,5	21,5	19	25	30	31,5	13,5
Memmelshoffen	24	24,5	31,5	20	25	22	31,5	21,5
Retschwiller	19	32	35	14	18	26	40	16
Schoenenbourg	25	33	25	17	29	28,2	28,2	14,6
Sultz sous forêt	25	30,5	27,5	17	26	26	31	17
Surbourg	26	27,5	30,5	16	23	25	35	17
Total CdC	252	300	280	169	248	273	313	166

Tableau 7 : Répartition de la population communale masculine par grandes classes d'âge

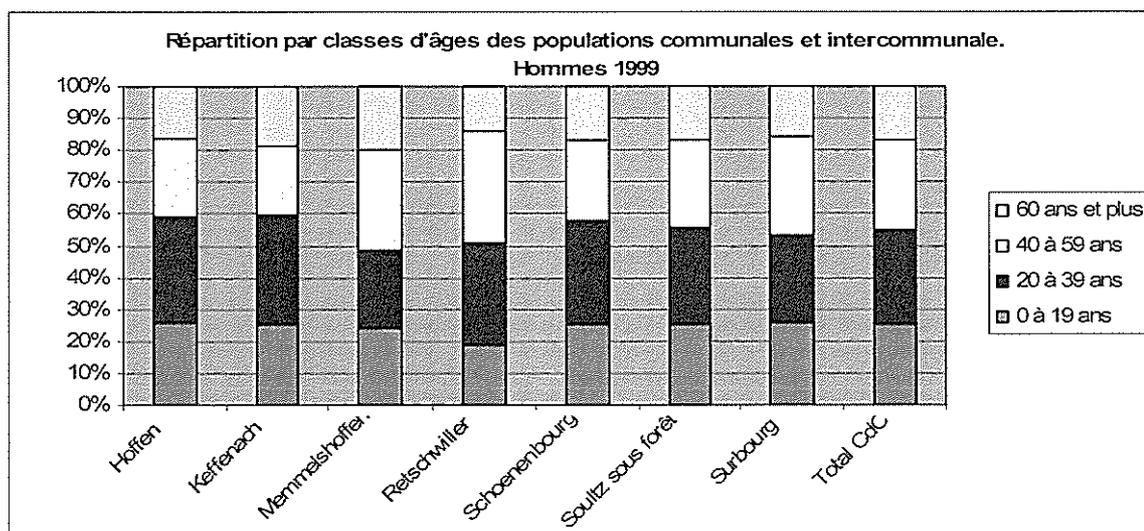


Figure 8 : Répartition masculine par classes d'âge en 1999

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de Soutz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

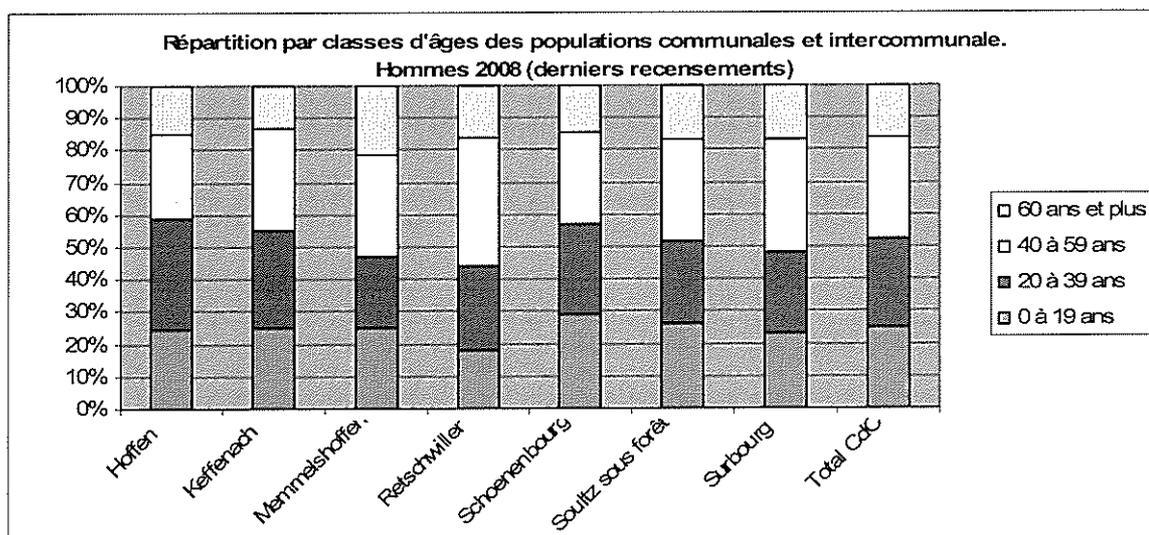


Figure 9 : Répartition masculine par classes d'âge en 2008 et derniers recensements

	Femmes 1999				Femmes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	22,5	32,5	22,3	22,7	21,5	32,5	26	20
Keffenach	31	29	18,5	21,5	28	31,5	24	16,5
Mammelshoffen	25	31,5	23	20,5	20	26,5	31	22,5
Retschwiller	24,5	26,5	26	23	22	25	33,5	19,5
Schoenenbourg	21	27,5	20	31,5	26,5	25,2	23,1	25,2
Soutz sous forêt	22,5	29,5	24	24	21	26	28	25
Surbourg	25,5	25,5	27	22	23,8	23,7	31,5	21
Total CdC	23,6	28,9	24,0	23,5	22,4	26,7	28,3	22,6

Tableau 8 : Répartition de la population communale féminine par grandes classes d'âge

Communauté de Communes de Sultzzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

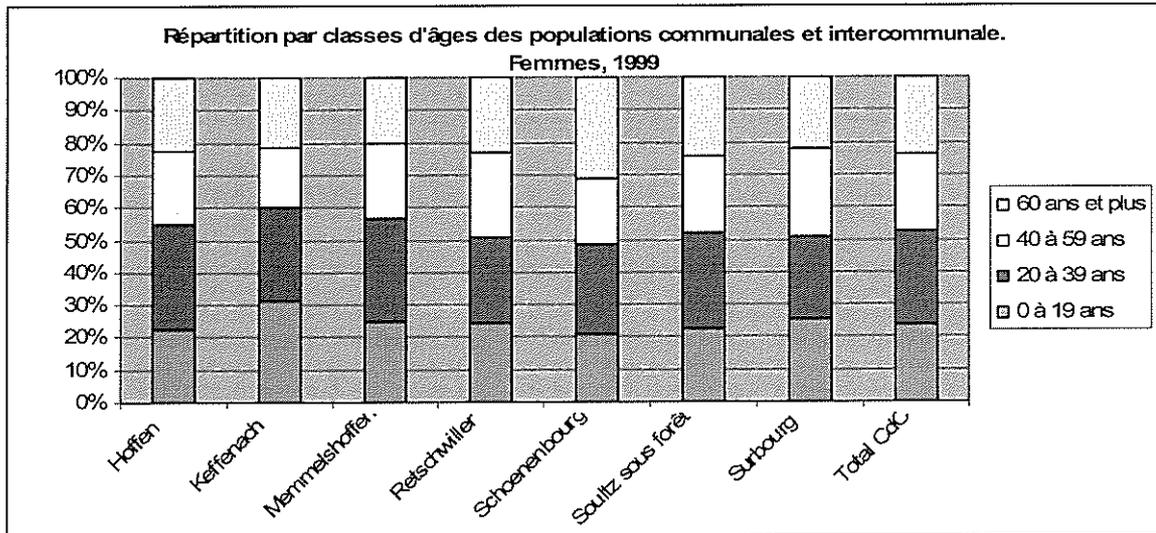


Figure 10 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 1999

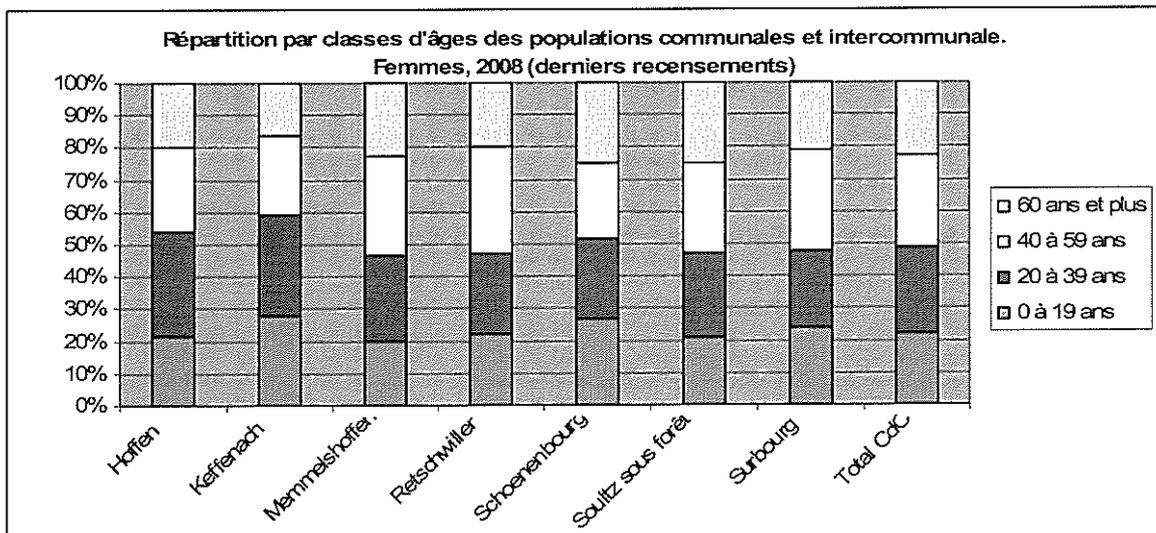


Figure 11 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 2008 et derniers recensements

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

Les habitants âgés de 30 à 49 ans sont en 2006, proportionnellement les plus nombreux. La structure de la pyramide des âges est, en partie, déterminée par les modalités de l'évolution démographique. Les nouveaux résidents sont des couples disposant des moyens d'acquérir leur résidence principale : ils ont une activité professionnelle et des enfants. C'est ainsi que les 30 – 44 ans représentent, selon les communes, de 24 à 29 % de la population et constituent la tranche d'âge majoritaire.

2.1.7. Evolution du nombre de naissances

	2004	2005	2006	2007	2008
Hoffen	12	15	15	9	19
Keffenach	4	0	3	2	1
Memmelshoffen	2	4	1	2	9
Retschwiller	2	2	3	4	3
Schoenenbourg	10	7	10	17	9
Sultz-Sous-Forêts	41	41	47	45	29
Surbourg	11	21	16	12	10
Communauté de Communes	72	83	85	74	71

Tableau 9 : Nombre de naissances par communes depuis 2004

Le nombre de naissances s'échelonne entre 29 et 47 naissances chaque année depuis 5 ans.

On notera une baisse du nombre des naissances en 2008, alors qu'il était stable les années précédentes. Il s'agit d'observer, si le nombre des naissances retrouve son niveau « classique » de 40 à 45 naissances annuelles sur cette commune à l'avenir, et que 2008 représente une année atypique, ou s'il s'agit d'une tendance plus durable, de diminution du nombre des naissances.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.1.7.1. Evolution des effectifs scolaires

	Effectifs maternelles	Nombre classes maternelles	Effectifs primaires	Nombre classes primaires
2004/2005	94	4	154	7
2005/2006	98	4	158	7
2006/2007	99	4	160	7
2007/2008	108	4	175	7
2008/2009	105	4 classes + 1 section	177	7
2010/2011	112		182	
(Estimations) 2012-2013	135		192	

Les effectifs scolaires, au primaire comme en maternelle, sont en nette hausse. La hausse est particulièrement marquée depuis les deux dernières rentrées scolaires. Au total, 14% d'enfants de plus en 5 ans ont été inscrits dans les écoles de Sultz-Sous-Forêts. A cet égard, une section de maternelle supplémentaire a ouvert ses portes à la dernière rentrée 2008. Ces effectifs continuent à augmenter depuis 2008 avec des prévisions encore en hausse pour la rentrée scolaire 2012-2013.

Cela tend à montrer que les familles s'installant sur la commune sont de jeunes familles, mais ayant déjà, souvent, des enfants en âge d'être scolarisés. L'évolution du nombre d'enfants scolarisés au collège dans les dernières années pourrait également, dans le même ordre d'idée, être un indicateur pertinent.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.2. L'habitat

2.2.1. Typologie de l'habitat

	1999				2004/05/06/07			
	Résidences principales	Résidences secondaires / logts occasionnels	Logts vacants	Total	Résidences principales	Résidences secondaires / logts occasionnels	Logts vacants	Total
Hoffen	395	12	21	428	457	13	12	482
Keffenach	71	3	3	77	75	2	4	81
Memmelshoffen	113	2	7	122	127	2	9	138
Retschwiller	95	6	6	107	95	4	12	111
Schoenenbourg	224	6	14	244	261	4	15	280
Soultz-Sous-Forêts	959	4	81	1044	1074	12	117	1203
Surbourg	540	15	24	579	593	11	22	626
Total Communauté de Communes	2397	48	156	2601	2682	48	191	2921

Tableau 10 : Répartition des types de résidences dans les communes entre 1999 et les derniers recensements

Le nombre de logements sur la Commune a progressé de 13,2% entre 1999 et 2008¹, passant de 1044 logements à 1203.

Parmi ces logements, les résidences principales représentent presque 90% du parc aujourd'hui, contre 91% en 1999. C'est le nombre des logements vacants qui a proportionnellement le plus augmenté, de plus de 30% sur la même période.

¹ On indiquera « 2008 » dans un souci de clarté ; il s'agit en fait du nombre de logements dénombrés par communes lors de leurs derniers recensements, échelonnés entre 2004 et 2007.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Ainsi, proportionnellement, Sultz-Sous-Forêts compte moins de résidences principales dans son parc immobilier que les autres communes de la CdC.

	Part des résidences principales dans le parc
Hoffen	94,8%
Keffenach	92,6%
Mommelshoffen	92,0%
Retschwiller	85,6%
Schoenenbourg	93,2%
Sultz-Sous-Forêts	89,3%
Surbourg	94,7%
Total Communauté de Communes	91,8%

Tableau 11 : Part des résidences principales dans le parc de logements

2.2.1.1. Caractérisation des habitations principales

Le parc des résidences principales est essentiellement constitué de maisons individuelles. Ces dernières restent le type d'habitat largement majoritaire sur le secteur. Le reste des logements étant des appartements dans des collectifs.

	Part des maisons individuelles dans l'ensemble du parc des résidences principales	
	1999	2008
Hoffen	80,5	78,6
Keffenach	90,1	97,3
Mommelshoffen	92,9	96,1
Retschwiller	86,3	94,7
Schoenenbourg	90,6	93,1
Sultz-Sous-Forêts	69,7	74,2
Surbourg	89,8	90,9

Tableau 12 : Part des maisons individuelles dans le parc de résidences principales

On notera néanmoins une part plus importante de collectifs à Sultz-Sous-Forêts, lui conférant ici aussi plus un statut de « ville ».

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.2.1.2. Logement social

Il existe que 41 logements sociaux à Soultz-Sous-Forêts.
L'offre en logements sociaux est faible.

2.2.1.3. Nombre de pièces par maison et par appartement

	Nombre de pièces moyen par maison		Nombre moyen de pièces par appartement	
	1999	2008	1999	2008
Hoffen	5,3	5,3	3,4	3,4
Keffenach	5,3	5,3	3,6	3,5
Memmelshoffen	4,9	5,3	3,5	2,8
Retschwiller	5,1	5	3,1	3
Schoenenbourg	5,1	5,3	3,9	3,6
Soultz-Sous-Forêts	5,1	5,3	3,2	3,1
Surbourg	5,2	5,3	3,5	3,3
Alsace	5,1	5,2	3,2	3,2

Tableau 13 : Nombre de pièces par type de logement en 1999 et 2008

Le nombre moyen de pièces des maisons, comme celui des appartements, de Soultz-Sous-Forêts est approximativement similaire à l'ensemble de la région alsacienne.

Le nombre moyen de pièces par maison a augmenté par rapport à 1999. A l'inverse, le nombre de pièces des appartements a diminué.

- le nombre de résidences principales a crû de 12% entre 1999 et 2006, passant de 959 à 1074 sur la période. 74% sont des habitations principales sont des maisons individuelles, qui reste le type d'habitat largement majoritaire sur ce secteur.
- le nombre moyen de pièces par logement est globalement stable par rapport à 1999. Il est en très légère hausse pour les maisons individuelles, avec 5,3 pièces en moyenne contre 5,1 en 1999) et en légère diminution pour les appartements (3,1 contre 3,2 en 1999).
- 70% de leurs occupants sont propriétaires en 2006, quand ils sont plus de 85% sur l'ensemble de la Communauté de Communes. La part du locatif a beaucoup augmenté sur la commune.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

- on compte aujourd'hui 34 immeubles collectifs sur la commune, comprenant 246 logements en tout.
- Le rythme de construction s'est accéléré depuis 1999, et 11,6% des résidences principales de la commune ont été achevées après 1999.

2.2.2. Age des logements

Globalement, l'âge des logements est assez élevé, cependant la part des logements construits avant 1949 est moins importante à Soultz-Sous-Forêts par rapport à ce qui s'observe à l'échelle régionale.

	Avant 1949	Depuis 1999
Hoffen	36,3	14,2
Keffenach	44	9,3
Mammelshoffen	38,6	11
Retschwiller	36,8	10,5
Schoenenbourg	53,6	9,6
Soultz-Sous-Forêts	26,4	11,6
Surbourg	30,9	7,9
Alsace	29,3	8,4

Tableau 14 : part en % des logements construits avant 1949 et après 1990 –
sources : INSEE recensements intermédiaires de 2004 à 2007

En effet, seulement 26,4% des résidences principales ont été construites avant 1949.

	Avant 1949	De 1990 à 1999	De 1999 à 2006
En 1999	32,60%	17%	–
En 2006	26,40%	–	11,60%

11,6% des logements de la commune ont été construits entre 1999 et 2006. Le rythme est soutenu, et supérieur à ce qu'il était dans les années 70 et 80, légèrement inférieur à ce qui avait été observé dans la décennie 90.

La part des logements anciens construits avant 1949 diminue sensiblement, de 32,6% en 1999 à 26,4% en 2006.

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

-
- On compte aujourd'hui 41 logements sociaux à Sultz-Sous-Forêts, mais un seul en PLAI (logements dits « très » sociaux).

2.2.3. Statut d'occupation

Les résidents de Sultz-Sous-Forêts sont, en très grande majorité, propriétaires de leur logement, à plus de 70%.

	Part de propriétaires
Hoffen	73%
Keffenach	89%
Mommelshoffen	89%
Retschwiller	94%
Schoenenbourg	90%
Sultz-Sous-Forêts	70%
Surbourg	83%
Moyenne Communauté de Communes	85%
Alsace	58%

Tableau 15 : Part des propriétaires par commune en 2008

Cependant, c'est à Sultz-Sous-Forêts qu'on observe la part la moins élevée de propriétaires parmi les habitants de la CdC. Sans doute parce que c'est aussi la commune où on dénombre la part de logements en collectifs la plus élevée du territoire du Sultzerland.

La population de Sultz-Sous-Forêts est relativement jeune. Cela peut indiquer qu'une offre d'appartements plus importante, destinée entre autre à la location, peut permettre à des jeunes et à de jeunes familles de s'installer sur le territoire.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

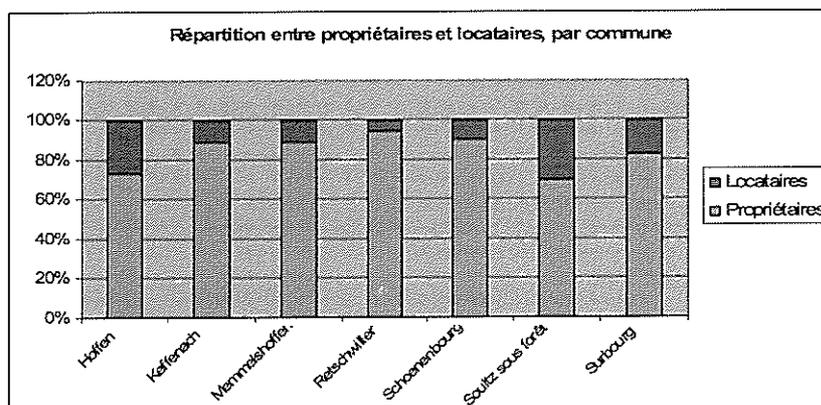


Figure 12 : Répartition des propriétaires et locataires dans les communes

2.3. Le potentiel de renouvellement urbain

Les données de l'INSEE font apparaître 117 logements vacants lors du recensement de 2006, ce chiffre est cependant à relativiser dans la mesure où de nombreuses constructions nouvelles, notamment sur le secteur du « Plein Sud » étaient en cours de réalisation lors de cette étude.

Aussi, on peut estimer le nombre de logements vacants stables par rapport à 1999, soit environ 80 logements sur 1200 logements environ.

Cette part est donc relativement faible.

La taille moyenne des ménages sur la commune est de 2,4 personnes, alors que la moyenne départementale est de 2,1. On peut donc estimer que la décohabitation va continuer dans les prochaines années.

L'estimation du potentiel de renouvellement urbain propose ainsi d'estimer l'évolution possible du nombre de constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, notamment en permettant l'implantation de constructions sur les terrains constructibles, en proposant une certaine mixité de l'habitat conformément aux principes énoncés dans le DOG du SCOT d'Alsace du Nord, ainsi qu'en permettant l'établissement de constructions en profondeur à l'arrière des constructions existantes.

Sur Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller, cette estimation permettrait ainsi la construction de :

- 220 constructions supplémentaires dans la partie Nord de la voie ferrée qui représenteraient une croissance démographique de 1013 personnes

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

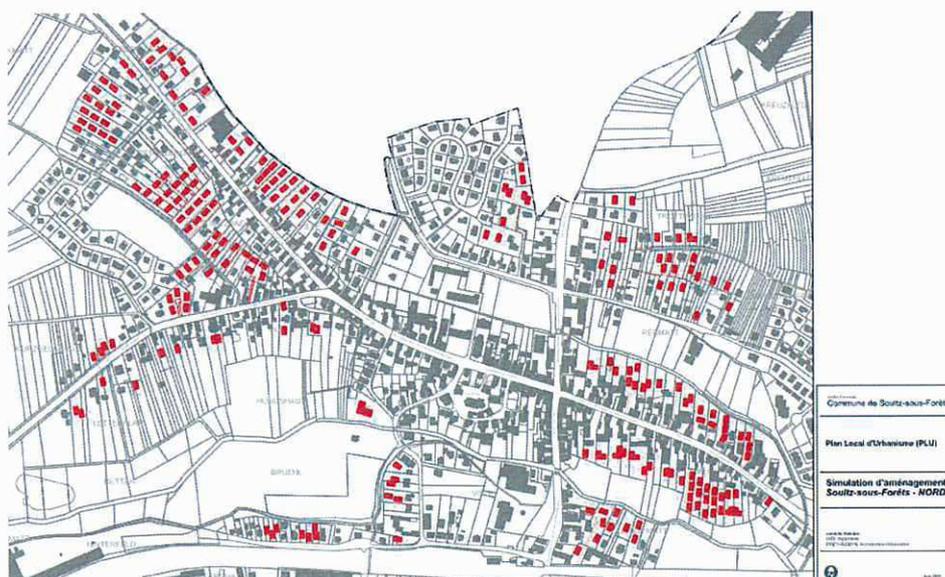


Figure 13 : Extrait des plans de simulation de densification réalisés avec l'équipe municipale – Nord de la voie ferrée à Sultz-Sous-Forêts

- Dans la partie Sud de la voie ferrée, cette simulation représenterait environ 100 constructions supplémentaires soit 410 personnes environ.

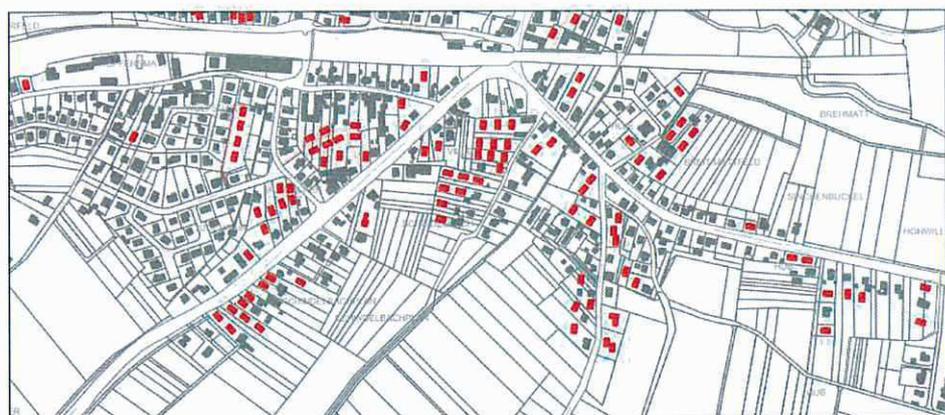


Figure 14 : Extrait des plans de simulation de densification réalisés avec l'équipe municipale – sud de la voie ferrée à Sultz-Sous-Forêts

- A Hohwiller, la même réflexion permettrait d'ajouter 40 constructions, soit environ 100 personnes supplémentaires.

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

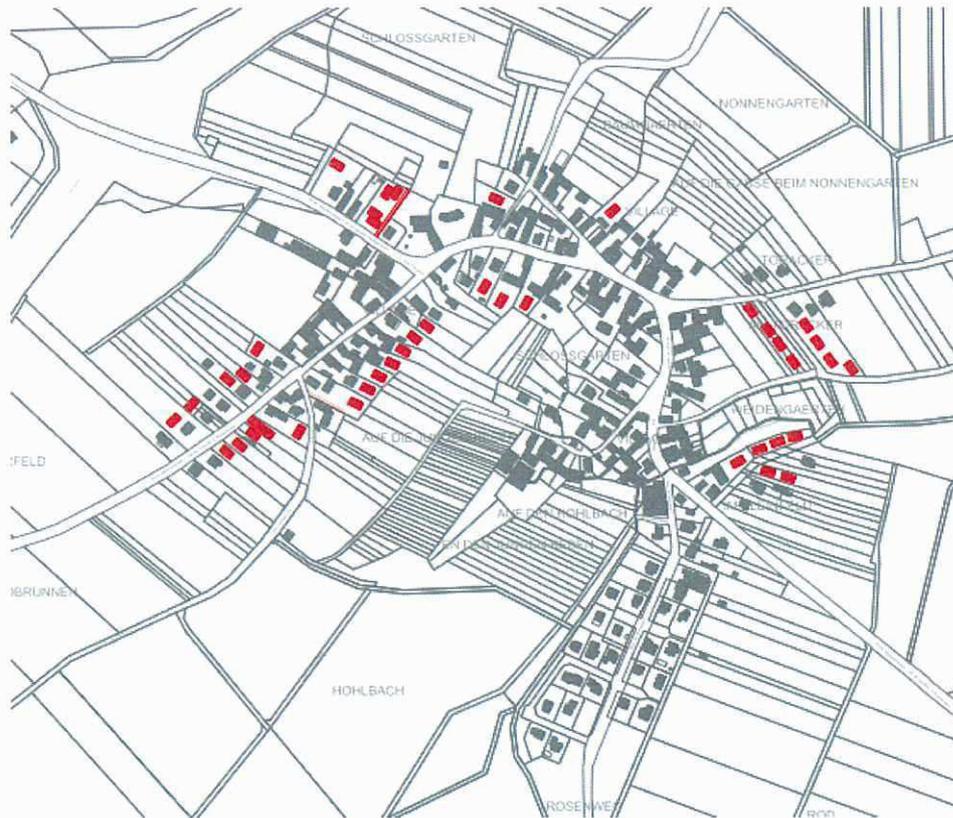


Figure 15 : Extrait des plans de simulation de densification réalisés avec l'équipe municipale - Hohwiller

L'augmentation potentielle de la population serait ainsi de 1500 personnes dans la zone actuellement bâtie de la commune.

Cette estimation reste une approche théorique des possibilités d'évolution des constructions dans la zone urbaine et ne tient pas compte des facteurs suivants :

- la rétention foncière
- les dispositions réglementaires qui empêcheraient les constructions en plusieurs lignes depuis la voie publique
- les contraintes de la zone inondable ou des secteurs exposés aux coulées d'eau boueuse qui peuvent empêcher la construction

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

2.4. L'économie

2.4.1. La population active

Elle est passée de 1206 individus en 1999 à 1351 en 2006.

Le taux d'activité global est de 77,2 aujourd'hui, contre 72,3% en 1999.

Parallèlement, le taux de chômage est également en progression, passant de 5,2% de la population active en 1999 contre 8,3 en 2006.

	1999		2006	
	Effectifs	en %	Effectifs	en %
Population totale	2494	100	2645	100
Dont actifs en emploi	1145	45,9	1241	46,9
Dont chômeurs	62	2,5	111	4,2
Dont retraités	392	15,7	526	19,9
Dont élèves, étudiants	140	5,6	135	5,1
Dont autres inactifs	756	30,3	632	23,9

Tableau 16 : Répartition des actifs de Sultz-Sous-Forêts entre 1999 et 2006

La part de la population active sur l'ensemble de la population de la commune est donc de **51% en 2006**, correspondant à une **hausse de 3 points** par rapport à 1999.

La part de la population active à Sultz-Sous-Forêts est, de 1,5 point, inférieure à ce qui s'enregistre sur l'ensemble de la Communauté de Communes, où la part des actifs est aujourd'hui de 52,5%.

Historiquement inférieure à ce qui s'observait sur le Bas Rhin, la part de la population active à Sultz-Sous-Forêts, comme sur l'ensemble du Soutzerland, s'est rapprochée de la courbe bas-rhinoise et l'a même dépassée ces dernières années.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

	Sultz	CdC	Bas Rhin
Ouvriers	43%	47%	32%
Employés	22%	24%	27%
Prof.intermédiaires	21%	18%	23%
Cadres	7%	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6%	5%	5%
Agriculteurs exploitants	1%	1%	1%

Tableau 17 : Comparaison des CSP entre Sultz-Sous-Forêts, la Communauté de Communes et le département

La part des ouvriers est beaucoup plus élevée dans ce secteur du Bas Rhin que sur l'ensemble du département. Toutefois, ils sont proportionnellement moins nombreux à Sultz-Sous-Forêts que sur le reste de la Communauté de Communes, avec 43% contre 47% à l'échelle intercommunale. Les employés sont également un peu moins nombreux que sur la Communauté de Communes, tandis que les professions intermédiaires et les cadres sont, à l'inverse, en nombre un peu plus important.

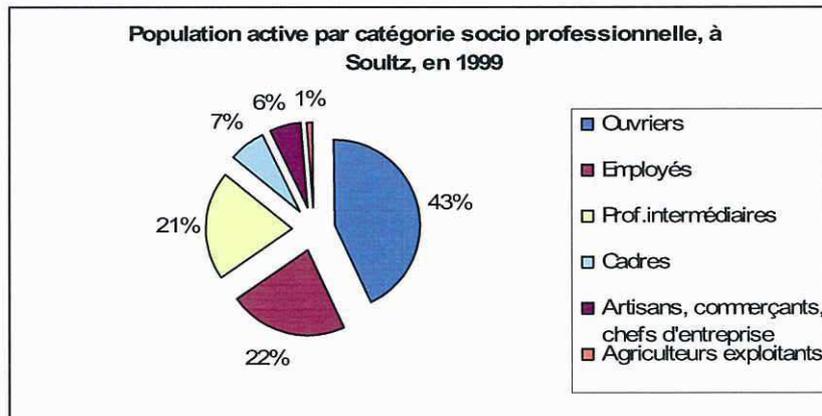


Figure 16 : Graphique de répartition entre les CSP à Sultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

2.4.2. L'emploi

On compte 1364 emplois locaux au niveau de la Communauté de Communes en 2007. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 1999, date à laquelle le nombre d'emplois atteignait 1380 sur la Communauté de Communes. Le recul s'est surtout observé entre 2000 et 2003, pour repartir à la hausse ensuite.

L'emploi local est surtout concentré à Sultz-Sous-Forêts, qui regroupe 78% des emplois de la Communauté de Communes.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sultz	1074	1101	1060	1043	1033	1048	1022	991	1061
Communauté de Communes	1380	1378	1350	1338	1323	1360	1338	1275	1364
Part Sultz en %	77,83	79,9	78,52	77,95	78,08	77,06	76,38	77,73	77,79

Tableau 18 : Nombre d'emplois proposés dans la Communauté de Communes depuis 1999 et part de Sultz-Sous-Forêts – Source : ASSEDIC

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hoffen	111	116	122	132	128	144	141	133	133
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mammelshoffen	10	3	12	6	3	2	9	11	9
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Schoenenbourg	11	12	13	13	14	12	14	14	10
Sultz	1074	1101	1060	1043	1033	1048	1022	991	1061
Surbourg	174	146	143	144	145	154	151	125	150
Total Communauté de Communes	1380	1378	1350	1338	1323	1360	1338	1275	1364

Tableau 19 : Evolution de l'emploi local depuis 1999

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

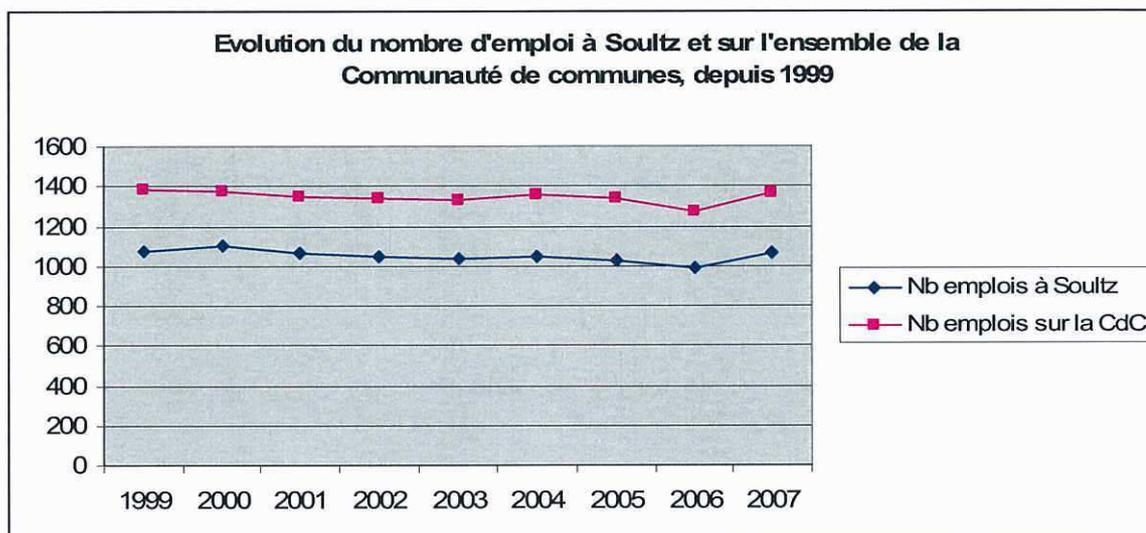


Figure 17 : Evolution du nombre d'emplois à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1999

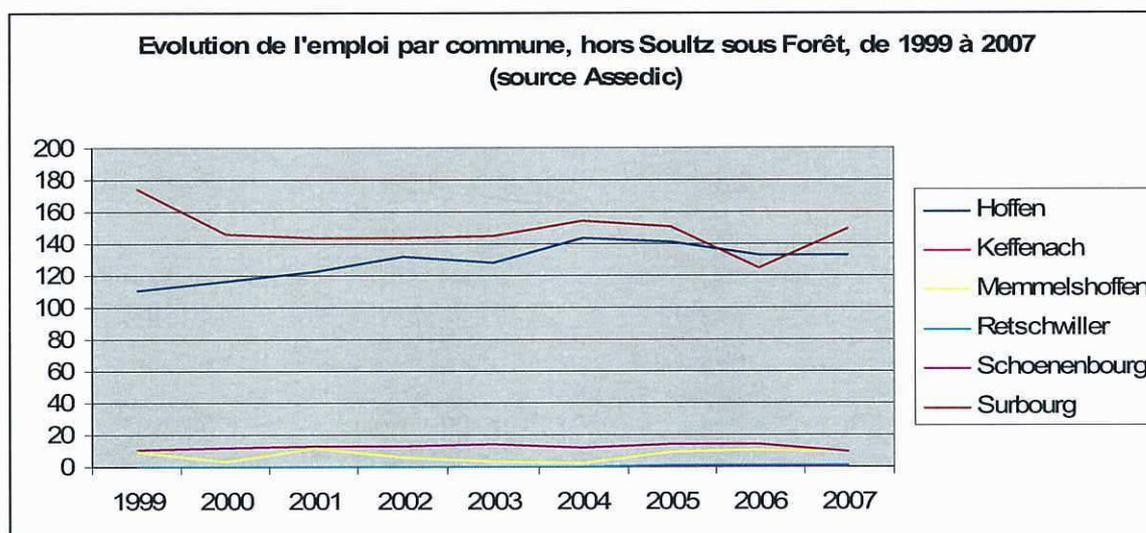


Figure 18 : Evolution du nombre d'emplois dans les communes depuis 1999 hors Sultz-Sous-Forêts – Source : ASSEDIC

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

	Communauté de Communes	Bas Rhin
Emplois dans le tertiaire	57%	69%
Emplois dans la construction	7%	6%
Emplois dans l'industrie	33%	23%
Emplois dans l'agriculture	3%	2%

Tableau 20 : Caractérisation de l'emploi local

A l'échelle de la Communauté de Communes, comme de Sultz-Sous-Forêts, la majorité des emplois relève du secteur tertiaire. Mais l'emploi local est caractérisé par la forte représentation du secteur industriel, nettement supérieure à ce qui s'enregistre au niveau du département (33% sur la Communauté de Communes, contre 23% à l'échelle du Bas-Rhin), au détriment des emplois du secteur tertiaire, sous représentés sur la Communauté de Communes.

Si cette prégnance du secteur industriel dans la part des emplois locaux est nettement supérieure à ce qui s'enregistre au niveau du département. Il est plus élevé encore à Sultz-Sous-Forêts que sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

	Sultz	CdC	Bas Rhin
Emplois dans le tertiaire	56%	57%	69%
Emplois dans la construction	5%	7%	6%
Emplois dans l'industrie	37%	33%	23%
Emplois dans l'agriculture	2%	3%	2%

Tableau 21 : Répartition des secteurs d'emplois à Sultz-Sous-Forêts, dans la Communauté de Communes et dans le département

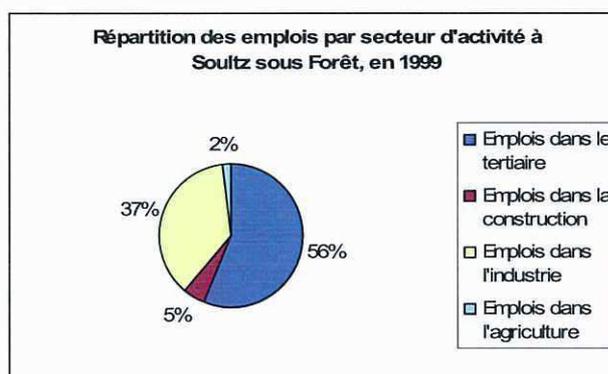


Figure 19 : Graphique de répartition des secteurs d'activités à Sultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Le nombre d'emplois à Sultz-Sous-Forêts (source ASSEDIC) est de 1061 en 2007, correspondant à 78% de l'emploi de la Communauté de Communes.

On peut, à juste titre considérer Sultz-Sous-Forêts comme le « moteur » de la Communauté de Communes.

2.4.3. Les entreprises

2.4.3.1. L'évolution de la situation économique de 1995 à 2007

On compte 146 entreprises du secteur privé sur la Communauté de Communes en 2007.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2007
Hoffen	13	18	16	16	16	16	15	18	17	19	18
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mammelshoffen	2	4	4	3	3	2	2	2	2	10	2
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Schoenenbourg	6	5	4	5	4	5	6	6	6	5	4
Sultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Surbourg	20	24	22	22	24	20	19	20	21	20	27
Total Communauté de Communes	118	134	127	132	137	142	135	144	140	141	146

Tableau 22 : Répartition des entreprises privées entre les communes-membres de la Communauté de Communes depuis 1995

Ce chiffre est en progression par rapport à 1995, correspondant à une hausse de 24% depuis 12 ans. **64% des entreprises sont localisées à Sultz-Sous-Forêts.**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2007
Sultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Communauté de Communes	118	134	127	132	137	142	135	144	140	141	146
Part Sultz en %	65,3	61,9	63,8	65,2	65,7	69,7	68,9	68,1	67,1	61,7	64,4

Tableau 23 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

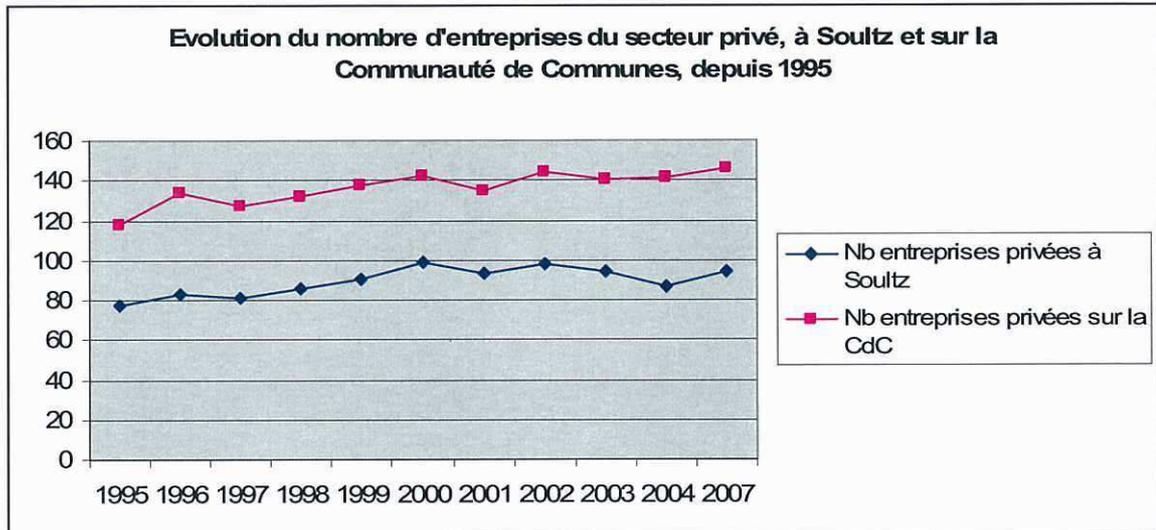


Figure 20 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995.

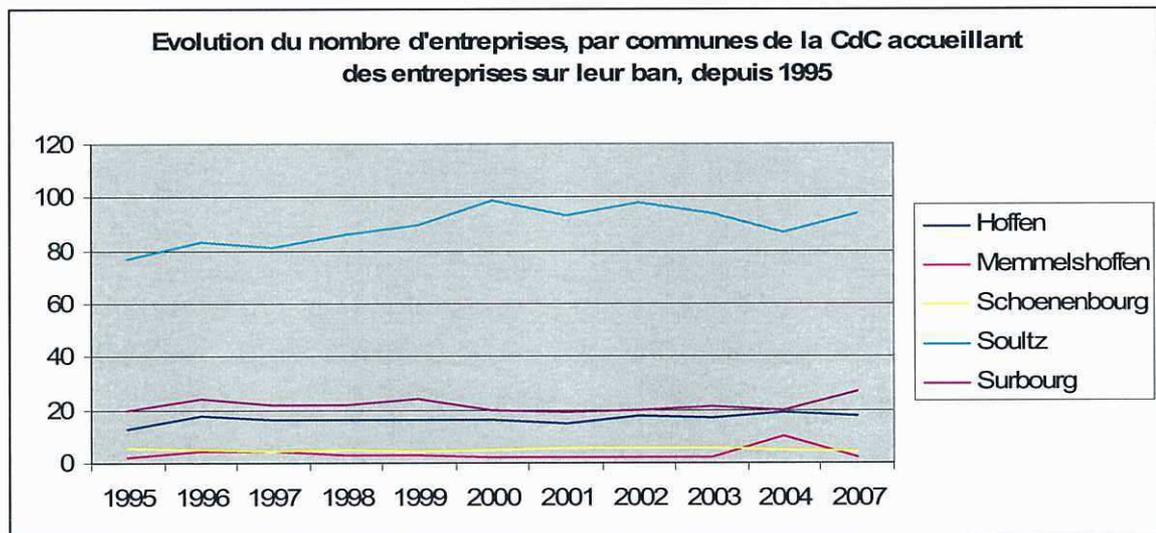


Figure 21 : Evolution du nombre d'entreprises privées par communes-membres depuis 1995

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Les entreprises relèvent surtout des activités de commerces, garages et équipementiers automobiles et de l'agriculture. Pour l'ensemble de la Communauté de Communes, on compte **3 supermarchés**, tous sont situés à **Soultz-Sous-Forêts**.

Les entreprises sont essentiellement des sociétés de taille réduite du point de vue de leurs salariés : il s'agit surtout d'entreprises individuelles pour 48,6% d'entre elles, ou de 1 à moins de 6 salariés, pour 31% d'entre elles. 2 entreprises emploient de 50 à 100 salariés, 1 plus de 100, et une plus de 250.²

Parmi les employeurs les plus importants on trouve notamment **GUNTHER TOOLS** et **CEFA** à **Soultz-Sous-Forêts**, **NIESS** à Hoffen et **FORBO HELMINTIN** à Surbourg.

On comptait 3 Zones d'Activités sur le ban de Soultz-Sous-Forêts en 2004, regroupant 21 établissements pour 625 emplois.

2.4.3.2. L'activité à l'échelle intercommunale en 2009³

En 2009, on compte 181 entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland qui offrent près de 1000 emplois.

SECTEURS D'ACTIVITES	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
INDUSTRIES	17	9,39%	500
BTP	28	15,47%	116
COMMERCE	68	37,57%	260
CHR	22	12,15%	54
SERVICES	46	25,41%	65
TOTAUX	181	100,00%	997

Figure 22 : Répartition du nombre d'entreprises par catégories

Le secteur de l'industrie, avec 17 entreprises représente la moitié des emplois sur le territoire intercommunal.

Le premier secteur en nombre d'entreprises et deuxième secteur en termes d'emplois correspond au commerce qui compte 260 emplois pour 68 établissements recensés.

² Chiffres SIRENE 2002

³ Les données du présent chapitre sont issues des fichiers remis par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin en Juillet 2009.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

APE	LIBELLE APE	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
5510Z	HÔTELS ET HÉBERGEMENT SIMILAIRE	1	4,55%	3
5610A	RESTAURATION TRADITIONNELLE	15	68,18%	23
5610C	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	1	4,55%	1
5630Z	DÉBITS DE BOISSONS	5	22,73%	27
TOTAUX		22	100,00%	54

Figure 23 : Extrait de répartition des hébergements et établissements de restauration

Sur le territoire de la Communauté de Communes, les établissements de restauration traditionnelle représentent plus de 68% des établissements de cette catégorie, les débits de boissons tiennent une place importante également avec 5 établissements et 27 emplois.

TRANCHE DE SALAIRES	INDUSTRIES	BTP	COMMERCE	CHR	SERVICES	TOTAL
0 à 9 salariés	12	27	64	21	46	170
10 à 19 salariés	1					1
20 à 49 salariés	2	1	4	1		8
100 salariés et Plus	2					2
TOTAUX :	17	28	68	22	46	181

Figure 24 : Répartition en tranches de nombre de salariés par catégorie d'entreprise

170 établissements sur les 181 recensés sont des entreprises de moins de 10 salariés sur le territoire intercommunal. On relève deux entreprises de plus de 100 salariés, qui sont installées à Sultz-Sous-Forêts (CEFA et Gunther Tools).

COMMUNES	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
HOFFEN	25	13,81%	96
MEMMELSHOFFEN	4	2,21%	4
RETSCHWILLER	2	1,10%	2
SCHOENENBOURG	9	4,97%	9
SOULTZ SOUS FORETS	101	55,80%	801
SURBOURG	40	22,10%	85
TOTAUX	181	100,00%	897

La commune de Keffenach, membre de la Communauté de Communes n'est pas mentionnée dans la mesure où aucun établissement n'y est recensé par la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin.

En cohérence avec son rôle de pôle-relais à l'échelle du SCOT de même que sa desserte en transport en commun et sa position géographique, la commune de

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Soultz-Sous-Forêts compte largement le nombre le plus important d'établissements avec 101 établissements sur les 181 recensés, et surtout plus de 800 emplois, soit 80% des emplois disponibles sur le territoire.

2.4.3.3. La situation économique de Soultz-Sous-Forêts en 2009

Le dynamisme économique de la Communauté de Communes du Soultzerland est très fortement liée au dynamisme économique de la commune de Soultz-Sous-Forêts, la stratégie du développement économique intercommunale est d'ailleurs orientée dans ce sens avec la réalisation récente d'une zone d'activité intercommunale.

SECTEURS D'ACTIVITES	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
INDUSTRIES	7	6,93%	494
BTP	11	10,89%	48
COMMERCE	46	45,54%	198
CHR	9	8,91%	13
SERVICES	28	27,72%	48
TOTAUX	101	100,00%	801

Sur la commune de Soultz-Sous-Forêts, on compte plus de 100 établissements représentant plus de 800 emplois du territoire, dont deux entreprises qui emploient plus de 100 salariés.

TRANCHE DE SALAIRES	INDUSTRIES	BTP	COMMERCE	CHR	SERVICES	TOTAL
0 à 9 salariés	2	11	43	9	28	93
10 à 19 salariés	1					1
20 à 49 salariés	2		3			5
100 salariés et Plus	2					2
TOTAUX:	7	11	46	9	28	101

L'activité économique sur la commune est en grande partie liée à la présence des deux grandes entreprises que sont CEFA et Gunther Tools, les activités de commerce gardent une place importante dans le dynamisme du bourg-centre et cet élément revêt toute son importance pour une commune qui maintient son commerce de proximité et les efforts d'aménagement et de valorisation de son centre-ville pour répondre aux besoins de la population locale.

Communauté de Communes de Sultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

2.4.4. L'activité agricole

Le nombre d'exploitations agricoles sur la Communauté de communes est en diminution depuis 30 ans.

A l'échelle de Sultz-Sous-Forêts c'est justement au cours de ces trente dernières années que les sorties d'exploitation semble avoir apparue. Ce phénomène est à lier à la fusion administrative avec la commune de Hohwiller en 1982, marquée par un caractère beaucoup plus rural et agricole que la ville de Sultz.

	1979	1988	2000
Hoffen	57	54	46
Keffenach	14	9	3
Memmelshoffen	19	21	16
Retschwiller	18	14	15
Schoenenbourg	33	27	17
Sultz	0	34	23
Surbourg	41	24	18
Total Communauté de Communes	182	183	138

Tableau 24 : Evolution du nombre d'exploitations depuis 1979 par commune

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Si la taille moyenne des exploitations est en progression constante sur la CdC elle à diminué au cours des vingt dernières années sur Sultz-Sous-Forêts :

	1979	1988	2000
Hoffen	739	740	653
Keffenach	161	129	138
Memmelshoffen	144	146	119
Retschwiller	206	368	249
Schoenenbourg	229	242	364
Sultz	613	613	610
Surbourg	338	306	672
Total Communauté de Communes	2430	2544	2805

Tableau 25 : Evolution de la taille des exploitations (en ha) par commune

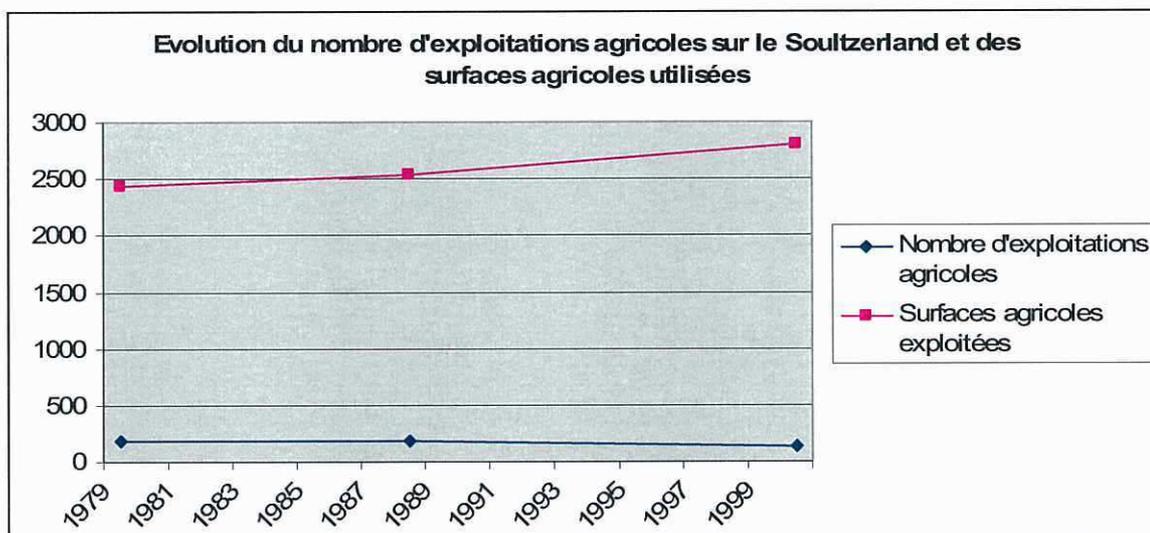


Figure 25 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces agricoles utilisées entre 1979 et 2000

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Avec 13 exploitations (source : mairie) aujourd'hui à Sultz-Sous-Forêts, alors que ces exploitations étaient au nombre de 23 en 2000 (source recensement général agricole), il y aurait une perte de 10 exploitations en 8 ans.

Plus précisément, l'activité agricole se définit comme suit sur les communes de Sultz-sous-Forêt et Hohwiller :

Évolution du nombre d'exploitations :

Recensement Général de l'Agriculture (RGA) 79 : dont professionnelles (*résultat non disponible*)

- RGA 88 : 34 dont 16 professionnelles,
- RGA 2000 : 23 dont 10 professionnelles,
- 2009 (Source Chambre d'Agriculture).

Nombre d'exploitants (chefs d'exploitation ou cultivant plus de 10 ha) : **17 dont 9 Chefs d'exploitation à titre principal**, 4 chefs d'exploitation double actifs et 4 cotisants de solidarité (exploitant entre 8 et 12 ha).

Évolution de la Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU) : superficie exploitée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles :

- SAU RGA 88 : **613ha** dont 426 ha de terres labourables et 180 ha de superficie toujours en herbe (STH).
- SAU RGA 2000 : **622 ha** dont 507 ha de terres labourables et 111 ha de superficie toujours en herbe (STH).

Types *d'exploitations* :

- polyculture : 13
- polyculture élevage : 4

Nombre d'installations de jeunes agriculteurs au cours des 15 dernières années (avec DJA) : 1 en 1998

Communauté de Communes de Soutzerland

*Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation*

STRUCTURES FONCIÈRES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

- foncier non bâti :
 - propriété /Fermage (RGA 1988) : 53,8% / 46,2%
 - propriété /Fermage (RGA 2000) : 29,4% / 70,6%

Remembrement : première opération de remembrement terminée au 31 décembre 2001

- travaux d'amélioration (RGA 2000) : Drainage 193 ha, irrigation 0 ha.
- superficie Agricole Utilisée sur la commune par des exploitations agricoles (R.G.A 2000) :610 ha. Les exploitations agricoles ayant leur siège à Sultz-Sous-Forêts exploitent également un minimum de 12 ha en dehors du ban communal de Sultz-Sous-Forêts.

Foncier bâti :

- localisation des exploitations et bâtiments agricoles :

Les sièges des exploitations sont majoritairement localisés dans le tissu urbanisé.

 - Il existe néanmoins cinq exploitations qui possèdent des constructions agricoles en zone agricole :
 - Hangar de stockage de matériel agricole au lieu-dit « Lerchstell »
 - Étable et hangar aux lieux-dits « Katzenacker » et « Beyershoehe »
 - Hangar agricole et logement de fonction au lieu-dit « Beyershoehe »
 - Hangars de stockage de matériel agricole au lieu-dit « Schindelbach »
 - Porcherie et hangar agricole au lieu-dit « Toracker »

Il existe également deux exploitations dont les sites sont localisés en bordure du tissu urbanisé :

- Hangar agricole et logement de fonction en limite de tissu urbanisé au lieu-dit « Speckmatt »
- Étable et hangar agricole en bordure du tissu urbanisé de Hohwiller au lieu-dit « Auf dem Hohlbach »

Existence d'élevages relevant de la réglementation des installations classées : 1

- régime de la déclaration : 1 (élevage bovin laitier)
- régime de l'autorisation : 1 (élevage porcin)

Il existe également 2 élevages relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) : 1 élevage bovin et 1 élevage ovin.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Nombre de demandes de permis de construire (avec avis Chambre d'Agriculture) au cours des 10 dernières années :

- Avril 2007 : construction d'un silo pour produits agricoles en zone urbaine du POS pour le comptoir agricole de Hochfelden.

Nombre de demandes de subventions au Conseil Général au cours des 10 dernières années au titre de l'aide à l'installation hors agglomération de bâtiments agricoles ou de l'aide à la création de bâtiments d'élevage : **aucune**

LES PRODUCTIONS

- Productions végétales :

CULTURES	SURFACES en hectare(s)		Nombre de producteurs	
	R.G.A* 1988	R.G.A* 2000	R.G.A* 1988	R.G.A* 2000
Surface toujours en herbe	180	111	31	16
Superficie fourragère principale	257	147	31	16
Céréales	261	403	32	22
Maïs grain et semence	86	277	22	21
Maïs fourrage et ensilage	63	33	8	4
Maïs total	149	310	30	25
Blé tendre	144	107	29	18
Oléagineux	58	0	19	0
Betterave sucrière	-	25,52	-	2
Vignes	0	0	0	0

. RGA : Surface cultivée sur la commune de Soultz-sous-forêts ou en dehors par les exploitations ayant leur siège à Soultz-sous-forêts.

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

– Productions animales :

Cheptel	Nombre d'animaux (Pour les ovins nombre de brebis)			Nombre d'élevages		
	R.G.A 1988	R.G.A 2000	EDE 2009	R.G.A 1988	R.G.A 2000	EDE 2009
Bovin	690	405	130	18	9	2
Ovin, caprin	190	c	54	5	c	1
Porcin	376	1930	1 054	9	3	1
Volailles	350	174	-	21	11	-
Lapines mères	90	37	-	20	9	-
Équidés	11	9	-	5	3	-

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

Il existe par ailleurs **six élevages** de type « familial » référencés officiellement (trois élevages bovins et trois élevages ovins).

On entend par élevages de type familial, les élevages dont la production est destinée à la consommation familiale ou à l'agrément de la famille.

Mesures et programmes agricoles spécifiques:

- La commune de Soultz-Sous-Forêts est localisée en dehors de la zone vulnérable au titre de la directive européenne « Nitrates ».
- Mesure Agri-Environnementale (M.A.E.) : Aucune
- Réglementation de boisement : La commune de Soultz-Sous-Forêts est située en dehors de la zone préfectorale de boisement
- La commune de Soultz-Sous-Forêts bénéficie d'une Indication Géographique Protégée et capable d'enrichir le capital gastronomique et économique local pour la crème fraîche fluide, les pâtes, les volailles et le miel d'Alsace
- La commune de Soultz-Sous-Forêts est incluse dans l'aire géographique de l'AOC Munster, aucune activité correspondante n'est cependant recensée.

Communauté de Communes de Sultzerland

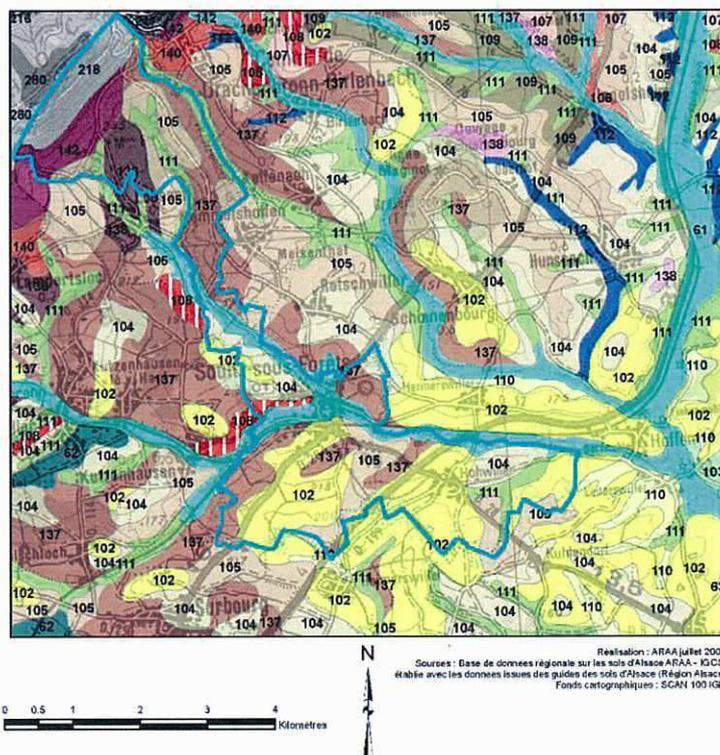
Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation



Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Les principaux sols de la commune de Soultz-Sous-Forêts et environs



Légende

Unités Cartographiques de Sols

- 61-Sols des alluvions récentes hydromorphes des rivières vosgiennes du Nord (guide OF fiches 5 et 6)
- 62-Sols des alluvions anciennes hydromorphes des rivières vosgiennes du Nord (guide OF fiches 3 et 4)
- 102-Sols des collines de loess de l'Outre-Forêt (guide OF fiches 7 et 8)
- 103-Sols des collines de loess remanié de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 9)
- 104-Sols des collines de lehm-loess faiblement lessivé de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 10)
- 105-Sols des collines de lehm-loess lessivé de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 11)
- 106-Sols des collines de lehm-loess remanié de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 12)
- 107-Sols des collines de lehm de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 13)
- 108-Sols des collines de lehm argileux de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 14)
- 109-Sols des collines de lehm argilo-sableux de l'Outre-Forêt (guide OF fiche 15)
- 110-Sols des vallons loessiques sains de l'Outre Forêt (guide OF fiche 16)
- 111-Sols des vallons limoneux hydromorphes de l'Outre Forêt (guide OF fiche 17)
- 112-Sols des vallons limoneux à gley de l'Outre Forêt (guide OF fiche 18)
- 136-Sols des collines de marnes et argiles du Lias et du Tertiaire non hydromorphes (guide OF fiches 19 et 20)
- 137-Sols des collines de marnes et argiles du Lias et du Tertiaire hydromorphes (guide OF fiche 21)
- 138-Sols des dépôts sableux sur argile des collines sous vosgiennes (guide OF fiche 22)
- 140-Sols des collines de marnes et calcaires du conglomérat Tertiaire (guide OF fiches 24 et 25)
- 142-Sols des collines de marnes gréseuses (guide OF fiche 26)
- 218-Sols bruns à bruns acides plus ou moins hydromorphes des colluvions gréseuses du piémont des Vosges
- 280-Sols podziques et podzols sur plateaux de grès des Vosges

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.4.5. Inventaire des services

2.4.5.1. Commerces alimentaires et artisans

	Garages	Artisans du bâtiment (maçon ; électricien)	Epicerie	Boulangerie	Boucherie	Coiffeur de tabac	Café
Hoffen	1	1	1				
Keffenach							
Memmelshoffen							
Retschwiller							
Schoenenbourg	3		1				
Soultz	6	6	2	3		5	
Surbourg	9		1	1	1	2	1
Total CdC	19	7	4	4	1		

Tableau 26 : Tableau de répartition des services par communes au sein de la Communauté de Communes

Conformément à sa taille, Sultz-Sous-Forêts est, avec 22 entreprises, la commune qui accueille le plus d'activités commerciales et artisanales.

2.4.5.2. Tourisme

	Restaurant	Hôtels	Gîtes / chambre d'hôtes	Office de tourisme
Hoffen		5		4
Keffenach				
Memmelshoffen				1
Retschwiller		1		
Schoenenbourg		1		
Soultz		3		
Surbourg		2		
Total CdC		12	0	5

Tableau 27 : Répartition des activités de tourisme par communes-membres

Si le territoire est plutôt bien doté en matière de restaurant, l'offre la plus importante n'est pas sur Sultz-Sous-Forêts avec ses 3 restaurants recensés. Mais il est à noter un projet hôtelier au cœur du centre de Sultz-Sous-Forêts qui contribuera à l'attractivité touristique de la ville.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.4.5.3. Services de santé

	Généraliste	Infirmier	Spécialistes	Dentistes	Centre de soins	Maison de retraite
Hoffen						
Keffenach						
Memmelshoffen						
Retschwiller						
Schoenenbourg			1 osthéo			
Sultz	4	1	ophtalmologiste, kiné, orthophoniste, gynécologue	4	5	1
Surbourg	1					
Total Cdc	5	1	4	5	1	1

Tableau 28 : Répartition des services de santé dans les communes-membres

Pour les services de santé, Sultz-Sous-Forêts possède l'ensemble des services disponibles sur le territoire du Sultzerland, à l'exception d'un médecin généraliste installé à Surbourg.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

2.5. Les déplacements

La majorité des actifs travaille dans une commune, voire dans un département où ils ne résident pas. La part de ceux qui habitent et travaillent dans une même localité tend à baisser sensiblement : **la dissociation des lieux d'habitation et d'emploi s'accroît**. Pourtant, au sein de la Communauté de Communes de Sultzerland, la **part des actifs qui habitent dans leur zone d'emploi représentait encore près de 60% de la population active en 1999, dont près de 18% vivent et travaillent au sein de Sultz-Sous-Forêts**.

Population active	3210
Dont chômeurs	188
Travaillant dans la même commune	574
Travaillant dans la même zone d'emploi	974
Travaillant dans le reste du département	737
Travaillant en dehors du département	737

Sources : INSEE RGP 1999

Tableau 29 : Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999 au sein de la Communauté de Communes

Cette évolution générale trouve son origine dans l'arrivée de ménages qui conservent leur emploi d'origine et dans l'accroissement du taux d'activité des femmes, qui conduit le couple à adopter un point central pour l'habitation entre les lieux de travail de chacun. Ce qui nous laisse supposer que cette évolution risque de s'imposer comme étant la règle pour la Communauté de Communes du Sultzerland, et plus encore pour Sultz-Sous-Forêts, relativement rapidement.

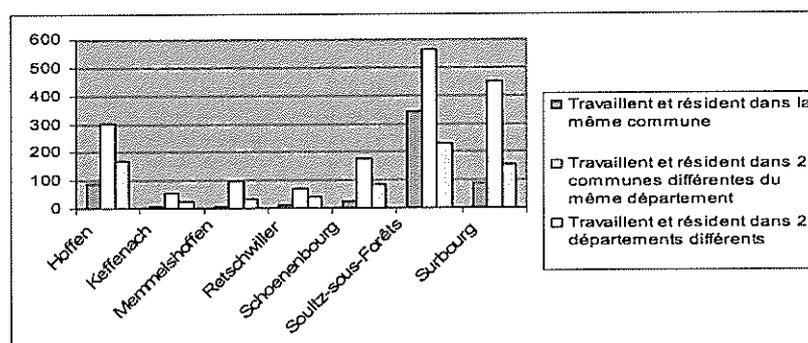


Figure 26 : Navettes domicile - travail de la population active des communes du Sultzerland en 1999 (source : INSEE)

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

	Hoffen	Keffenach	Memmels	Retschwiller	Schoenen.	Soultz	Surbourg
Nombre d'actifs	559	86	135	124	286	1 140	692
Même commune	88	8	7	13	25	344	89
Autre commune :							
Même département	304	53	95	70	177	564	448
Autre département	167	25	33	41	84	232	155

Tableau 30 : Lieu de travail des actifs ayant un emploi et résidant dans le Soultzerland (source : INSEE).

En 1999, 30 % des actifs ayant un emploi sur Soultz-Sous-Forêts travaillent dans cette même commune.

Les emplois existant dans chacune des communes suscitent aussi des arrivées de salariés : la différenciation de l'habitat et du lieu de travail génère ainsi des déplacements croisés.

	Hoffen	Keffenach	Memmels	Retschwiller	Schoenen.	Soultz/Forêt	Surbourg
Nombre d'emplois	138	8	32	25	75	1 316	222
Actifs résidents	88	8	7	13	25	344	89
Actifs sortant	471	78	128	111	261	796	603
Actifs entrant	50	0	25	12	50	972	133
Total mouvements	521	78	153	123	311	1 768	736

Tableau 31 : Entrées et sorties journalières liées à l'emploi dans chacune des communes du Soultzerland (source : INSEE)

Sur la commune de Soultz-Sous-Forêts, on dénombre 1768 personnes se déplaçant quotidiennement entre leur commune de résidence et la commune où elles travaillent.

972 personnes entrent dans la commune pour y travailler : 74 % des emplois localisés dans la commune sont ainsi occupés par des salariés résidant hors de la commune, ce qui est une proportion importante, sur tout au regard des 1316 emplois offerts sur la ville.

La voiture est le mode de déplacement largement majoritaire, de 70 à 86 % des actifs. Ces déplacements quotidiens se répartissent tel que présenté ci-après.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

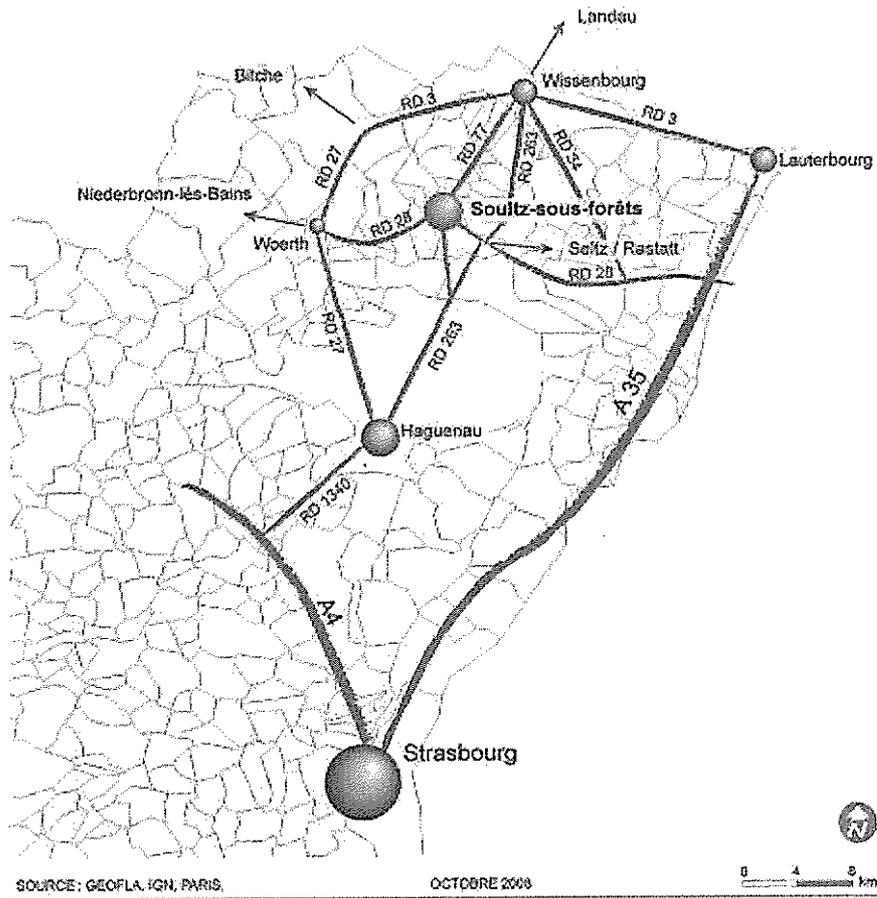


Figure 27 : Localisation de Sultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation

Plus précisément :

Infrastructure routière	Commune	Nombre de véhicules par jour	
		Entrée Nord	Entrée Sud
RD 264	Schoenenbourg	2 750	4 600
	Sultz-sous-Forêts	4 600	3 450
	Surbourg	3 450	4 000
RD 263	Sultz-sous-Forêts	6 850	
	Surbourg	9 550	
	Hoffen	6 750	
RD 28	Sultz-sous-Forêts	Entrée Est 8 150	Entrée Ouest 3 970

Tableau 32 : Débit routier des routes départementales 263, 264 et 28, en nombre de véhicules par jour, en 2005 (source : Conseil Général du Bas-Rhin)

Le réseau des routes départementales est dense, à l'image du semis des villages. L'axe principal est la RD 263 qui relie Haguenau à Wissembourg, avec un trafic de **6 850 véhicules par jour à Sultz-Sous-Forêts**. L'itinéraire originel (RD 264) conserve **3 460 véhicules/jour à l'entrée Sud de Sultz-Sous-Forêts**. La liaison Ouest Est est assurée par la RD 28, qui traverse l'agglomération de Sultz-Sous-Forêts. Le trafic à l'Ouest de Sultz-Sous-Forêts est de **4 150 véhicules par jour en moyenne**. Il est de **9 200 véhicules/jour à l'Est**, ce qui confirme le caractère « d'entonnoir » de Sultz-Sous-Forêts pour les déplacements automobiles et nous permet de prendre conscience du poids de la circulation automobile interne à la ville. La RD 264, qui est l'ancienne liaison, supporte encore un trafic de 2 750 à 4 600 véhicules par jour. Cette circulation est essentiellement alimentée par les déplacements locaux.

75% des déplacements journaliers sont réalisés en véhicule individuel.

Les distances parcourues chaque jour pour les déplacements entre l'habitat et le travail représentent environ 155 300 kilomètres⁴, dont 75 % réalisés en voiture individuelle (environ 116 000 kilomètres).

A raison de 6 litres de carburant aux 100 km, cela représente une consommation de près de 7000 litres de carburant par jour.

⁴ Sur la base des hypothèses de distances moyennes aller retour indiquées dans le tableau et d'un aller retour par jour.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

	Kilomètres aller retour	Nombre de personnes	Total kilomètres
Déplacements internes	8	302	2 416
Haguenau Wissembourg	32	937	29 984
Allemagne (Rastatt)	60	725	43 500
Autres parties du département	96	484	46 464
Entrants	35	940	32 900
TOTAL			155 264

Tableau 33 : Distances parcourues chaque jour pour les déplacements pendulaires habitat travail par les actifs ayant un emploi et résidant dans le Sultzerland et par les salariés non résidants mais travaillant dans le Sultzerland – Source : INSEE

Par ailleurs, les transports collectifs ne sont utilisés que par 3 à 9 % des actifs et les deux-roues de 1 à 4 %. Ce qui laisse des possibilités de développement de ces modes de déplacements relativement importantes.

	Hoffen	Keffenach	Memmelshof.	Retschwiller	Schoenenb.	Sultz/Forêts	Surbourg
Pas de transport	6,1	7,0	1,5	7,3	3,1	5,3	4,5
Marche à pied	4,7	1,2	1,5	1,6	2,1	6,2	2,2
Deux roues	2,7	3,5	3,7	0,8	1,7	3,4	2,5
Transport collectif	8,6	8,1	3,7	3,2	4,9	9,2	7,2
Voiture individuelle	73,0	77,9	85,9	79,8	84,3	70,0	78,8
Plusieurs modes	5,0	2,3	3,7	7,3	3,8	5,9	4,9

Tableau 34 : Modes de déplacement pour les navettes domicile – travail de la population active des communes du Sultzerland en 1999 (source : INSEE)

La commune de Sultz-Sous-Forêts est desservie par la liaison ferroviaire de Strasbourg à Wissembourg par Haguenau. En semaine⁵, la liaison compte 12 allers retours avec arrêt à Sultz-Sous-Forêts. La durée du trajet oscille entre 44 et 51 minutes entre Strasbourg et Sultz-Sous-Forêts. Elle est de 13 minutes entre Sultz-Sous-Forêts et Wissembourg.

Sept lignes à destination du collège de Sultz-Sous-Forêts sont subventionnées par le Conseil Général du Bas-Rhin pour le ramassage scolaire et trois lignes de ramassage scolaire desservent les écoles primaires dans le cadre des regroupements pédagogiques et du périscolaire.

⁵ Horaire 2007

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

La ligne 311 de bus du Conseil général relie Woerth à Sultz-Sous-Forêts et fonctionne en système de rabattement vers la gare de Sultz-Sous-Forêts pour les communes de cet axe.

Les autres lignes n'ont pas été maintenues dans le nouveau schéma de transport du Conseil Général du Bas-Rhin.

Si la liaison Nord/Sud est correctement assurée par la voie ferrée il n'existe pas de liaison Ouest/Est, en provenance de Saverne et surtout à destination des villes allemandes proches, alors qu'un quart des actifs travaille sur la rive droite du Rhin.

	Surbourg	Sultz Sous Forêts	Hoffen	TOTAL
Vers Wissembourg	10	55	10	75
Vers Strasbourg	35	120	15	170

Tableau 35 : Nombre moyen de voyageurs comptabilisés dans les trois gares du Sultzerland du lundi au vendredi par jour. – données fin 2008)

En 2011, les comptages à la gare ont permis d'évaluer à près de 500 le nombre de montées-descentes par jour à la gare de Sultz-Sous-Forêts, soit une fréquentation en hausse.

Commune d'origine	Effectifs
Hoffen	26
Hohwiller	9
Keffenach	11
Mommelshoffen	14
Retschwiller	7
Schoenenbourg	22
Surbourg	60
Sous-total	149
Autres communes	420
Total	569

Tableau 36 : Effectifs transportés vers le collège de Sultz-Sous-Forêts

Pour ce qui est des déplacements doux, seule une bande cyclable relie Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller en longeant la RD28. Cette bande cyclable, pour le moment relativement insécurisée par rapport à la fréquentation de la RD28, devrait être complétée dans le cadre du développement du réseau cyclable départemental au niveau de Surbourg pour rejoindre Hohwiller. Malheureusement, ce projet n'est pas interne au territoire de la ville de Sultz-Sous-Forêts.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Si le territoire et la ville de Sultz-Sous-Forêts présentent de nombreuses possibilités de cheminement alternatif aux voies automobiles, celles-ci ne sont pas matérialisées et sécurisées ce qui n'incite pas les usagers à s'appuyer sur ces modes pour leurs déplacements de proximité.

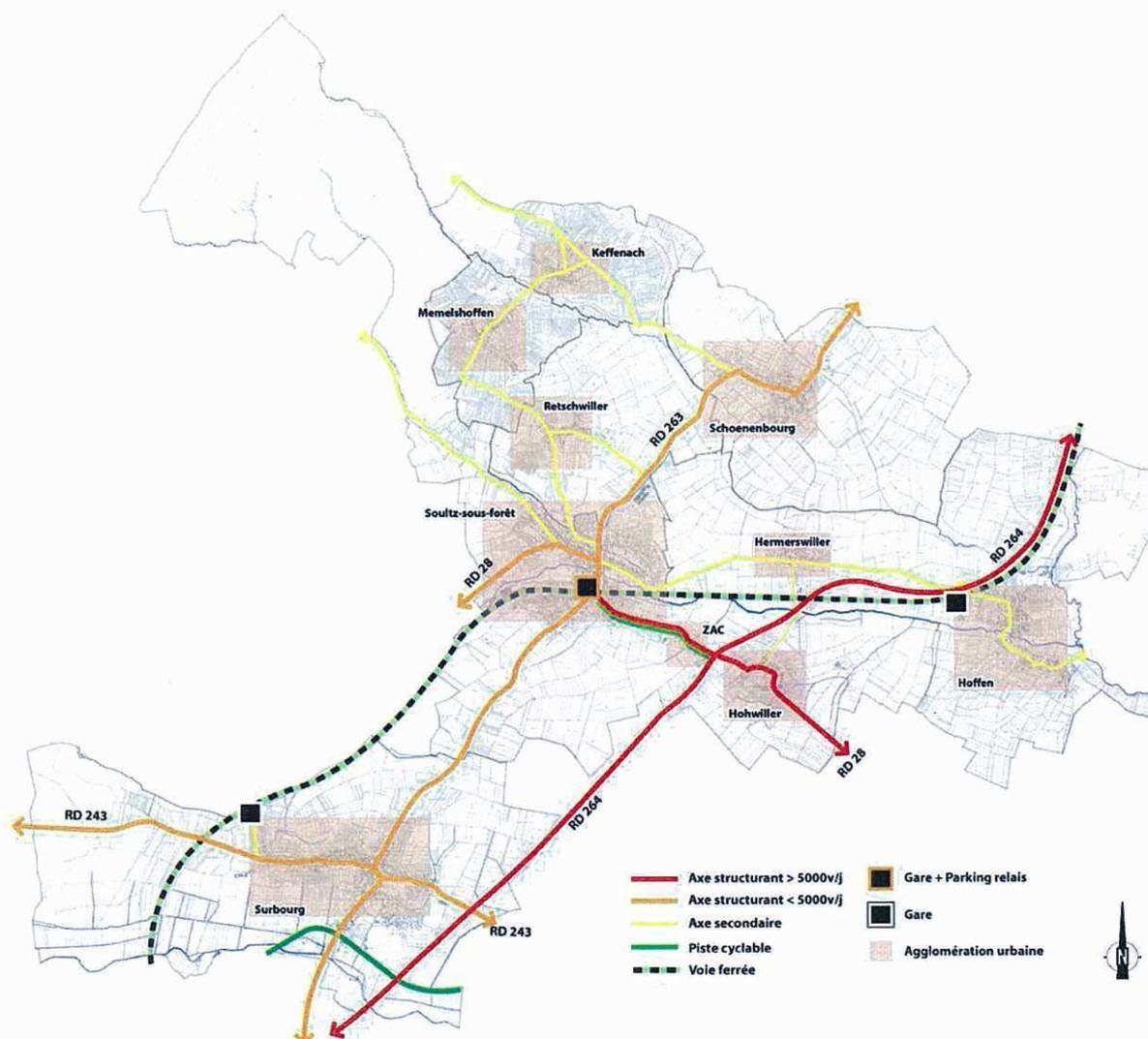


Figure 28 : Synthèse des supports et modes de déplacement au sein de la Communauté de Communes du Sultzerland.