

An aerial photograph of the town of Soultz-Sous-Forêts, France, showing a patchwork of green and brown agricultural fields. A white, irregular outline traces the perimeter of the town and its immediate surroundings. The text is overlaid on the image in a bold, black, sans-serif font.

Soultz-Sous-Forêts

Plan Local d'Urbanisme

Première réunion publique

Lundi 18 janvier 2010

Une réunion en deux temps

1. Les règles du jeu d'un PLU ?

2. Quel projet pour Soultz-Sous-Forêts ?

Echanges - discussion

Un PLU c'est quoi ?

C'est un document qui remplace le Plan d'Occupation des Sols et qui définit le droit des sols applicable à chaque parcelle

MAIS

Il est **AVANT TOUT** l'expression
d'un **projet communal**
dans un contexte intercommunal

défini
pour les années à venir (de 15 à 20 ans)

Le PLU s'inscrit dans un cadre

Code de l'urbanisme

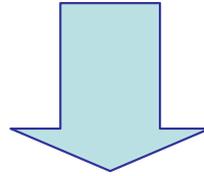
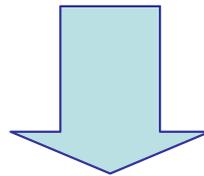
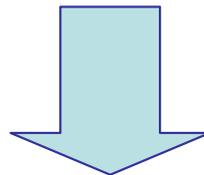


Schéma de Cohérence
Territoriale d'Alsace du Nord
(SCOTAN)



**Plan Local
d'Urbanisme**



Permis de construire

SCOTAN : Les grands principes 1/2

Situation actuelle

Une seule commune \Rightarrow 2 entités pour le SCOTAN

Soultz-Sous-Forêts \Rightarrow Pôle d'équilibre

Hohwiller \Rightarrow Village

☛ Chaque entité se développe en fonction de son niveau.

SCOTAN : Les grands principes 2/2

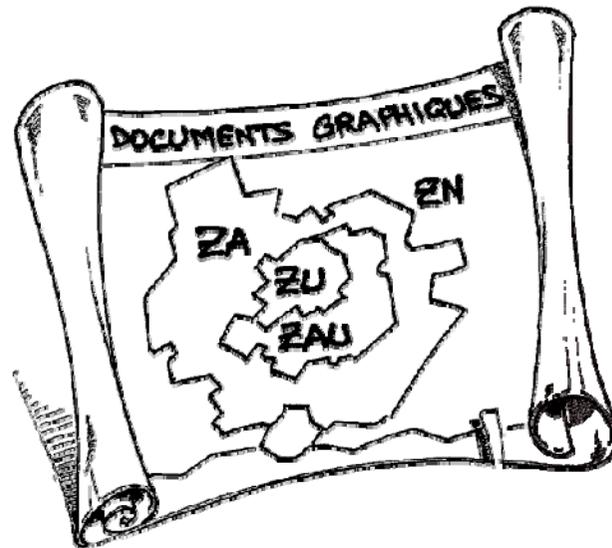
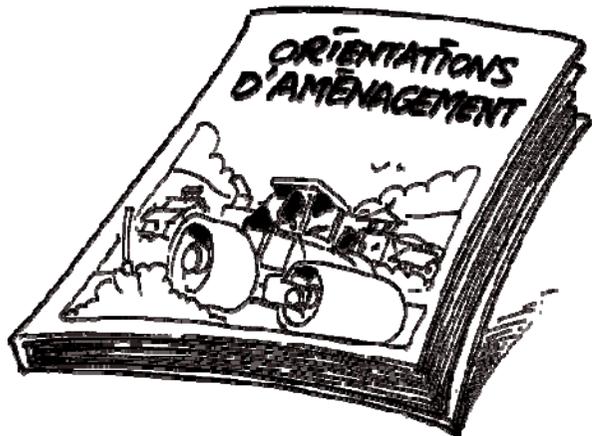
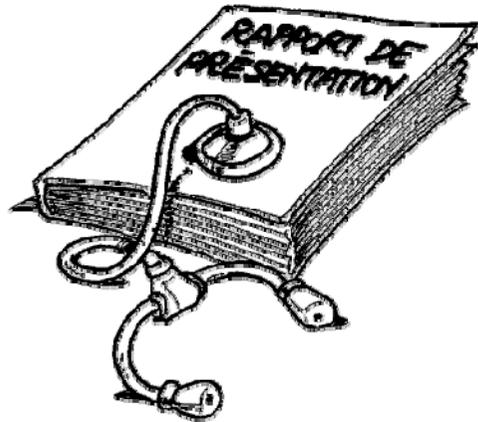
Soultz-Sous-Forêts :

- Une densité recherchée de **20 logements à l'hectare**
- Atteindre **10% de logement aidé**
- **30 hectares** d'extension possible pour les **zones d'activités**
- Ne **pas urbaniser les zones inondables**
- Accroître l'accessibilité aux **transports en commun**
- **Préserver les lignes de crête** et l'implantation traditionnelle des constructions dans le paysage

Hohwiller :

- Une densité recherchée de **12 logements à l'hectare**
- Atteindre **2% de logement aidé**
- **2 hectares** d'extension possible pour les **zones d'activités**
- Ne **pas urbaniser les zones inondables**
- Accroître l'accessibilité aux **transports en commun**
- **Préserver les lignes de crête** et l'implantation traditionnelle des constructions dans le paysage

Le contenu du PLU



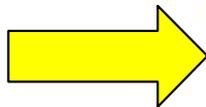
La procédure

④ **Mise en forme du projet document d'urbanisme (SCOT-PLU-CC)**
(Volet 2 du rapport de présentation, annexes, bilan de la concertation...)

③ **Traduction spatiale et réglementaire**

Débat - concertation

Nous en sommes ici

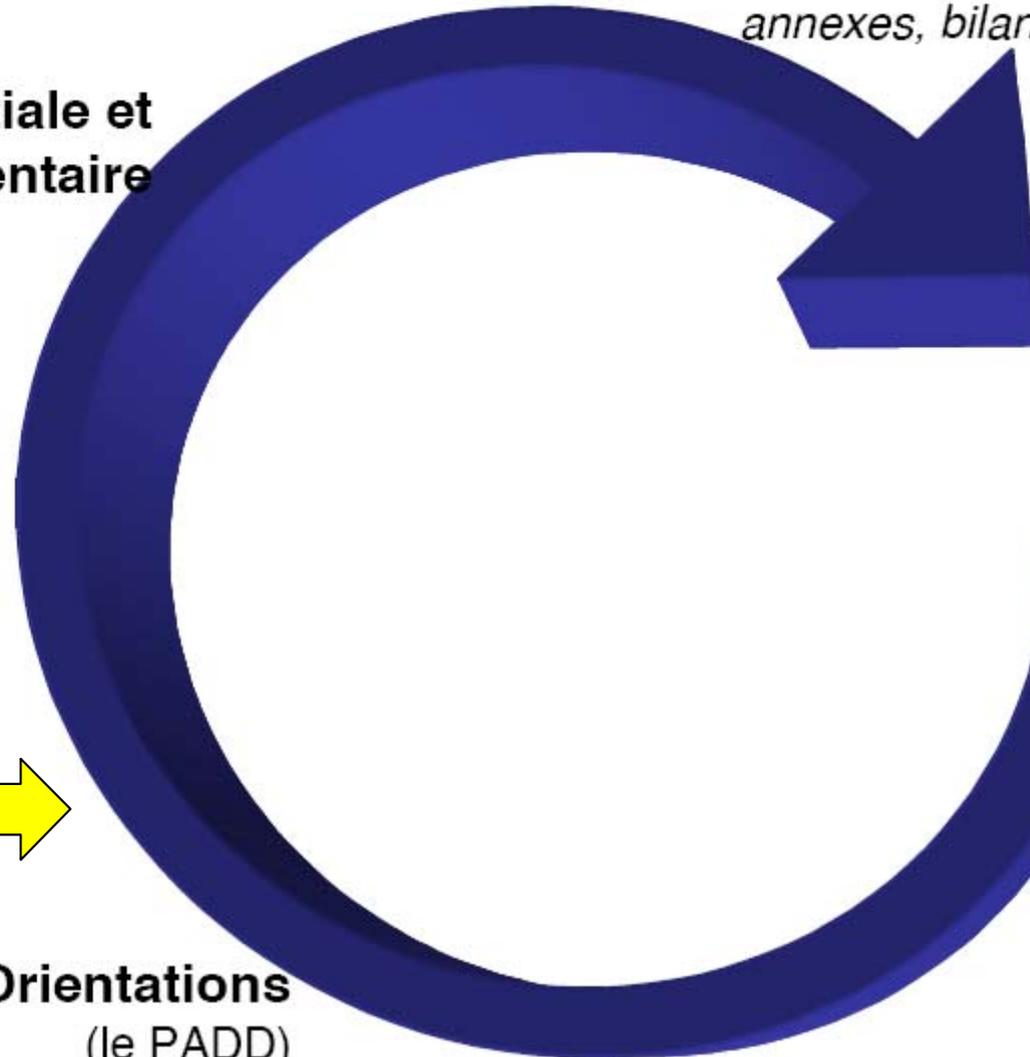


② **Orientations**
(le PADD)

Débat - concertation

Diagnostic stratégique ①
(volet 1 du rapport de présentation)

Identification des enjeux



Le planning

Prescription du PLU

Automne 2008

Diagnostic et enjeux du PLU

Printemps - été 2009

Ecriture du PADD

Automne 2009

Nous en sommes ici



Ecriture du PLU

Hiver

Printemps 2010

Arrêt du PLU

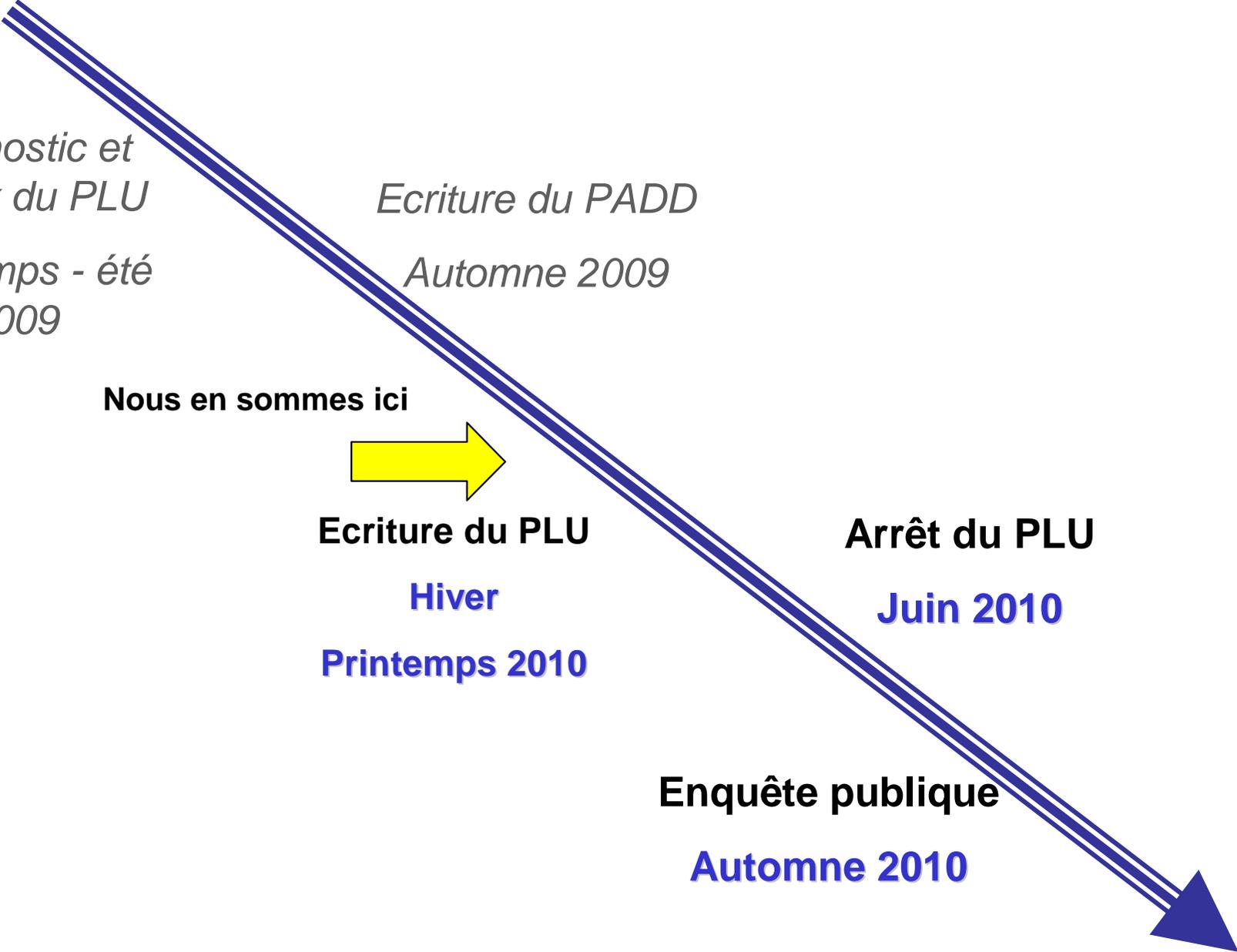
Juin 2010

Enquête publique

Automne 2010

Approbation du PLU

Prévue en Janvier 2011



Le PLU et vous

éniérie – Frey & Gobyn Arch.
INFOR

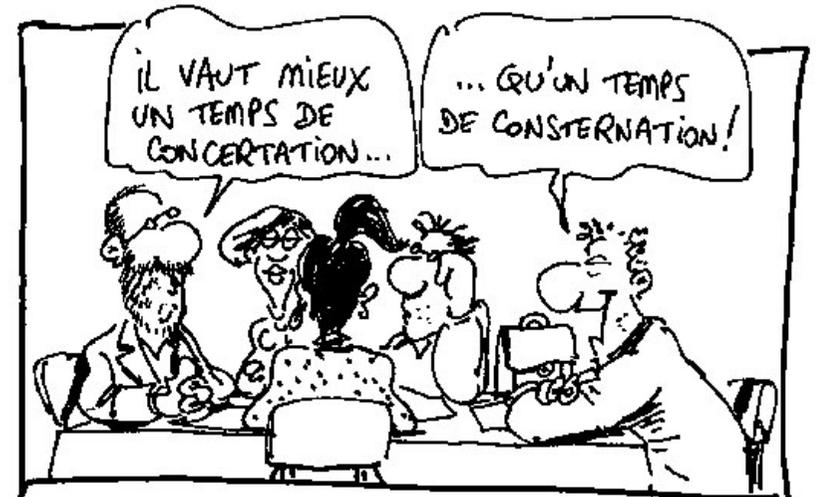
Registre disponible
A la mairie de Soultz-Sous-Forêts
À la mairie de Hohwiller
A la Communauté de Communes

Réunions publiques



Panneaux de concertation
à la mairie
à la Communauté de Communes

Permanences
d'information en mairie



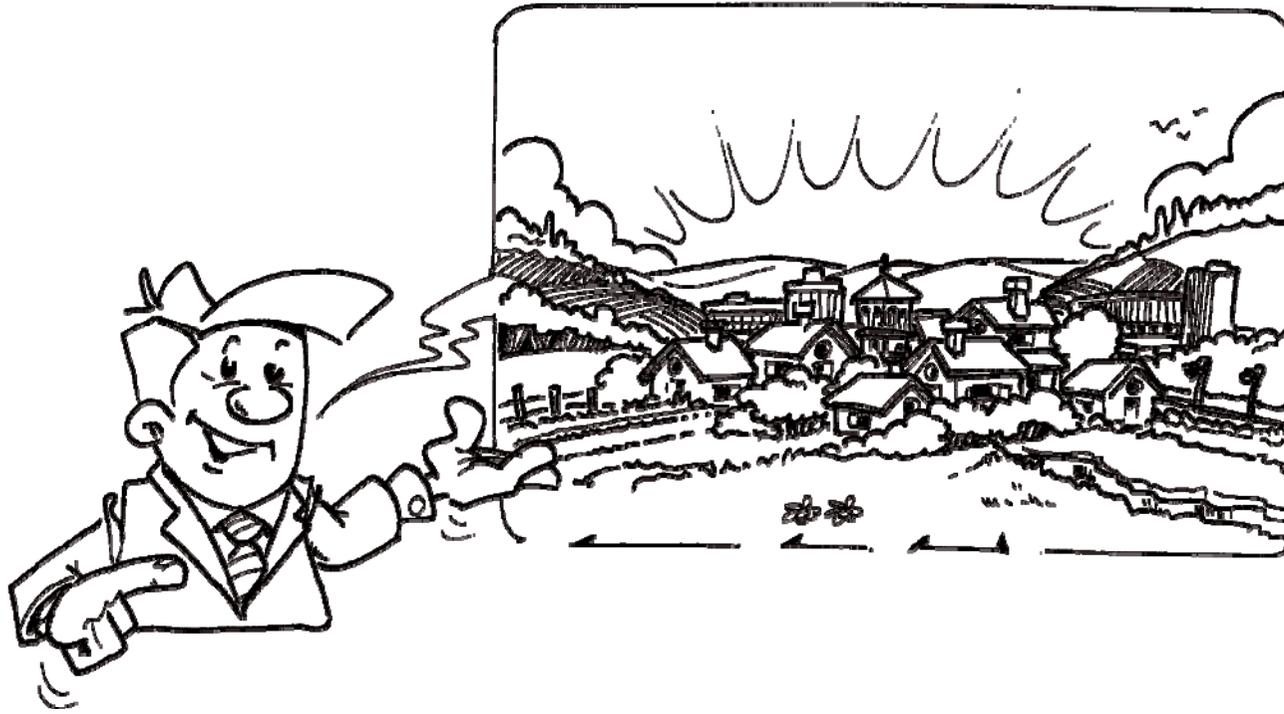
La Communauté de Communes du Sultzerland

- Un projet de territoire validé en 2007
- Une volonté d'aboutir à un projet cohérent sur le territoire
- Le financement des PLU de chaque commune par la Communauté de Communes
- La Commune choisit, la Communauté de Communes valide
- Les bureaux d'études et l'assistant à maître d'ouvrage s'assurent de la cohérence du projet et de la coordination

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

« Un projet pour construire le Soultz de demain »

- Définit les objectifs de développement
- Traduit la volonté politique
- Sert de base à la déclinaison réglementaire du PLU



Les grands thèmes

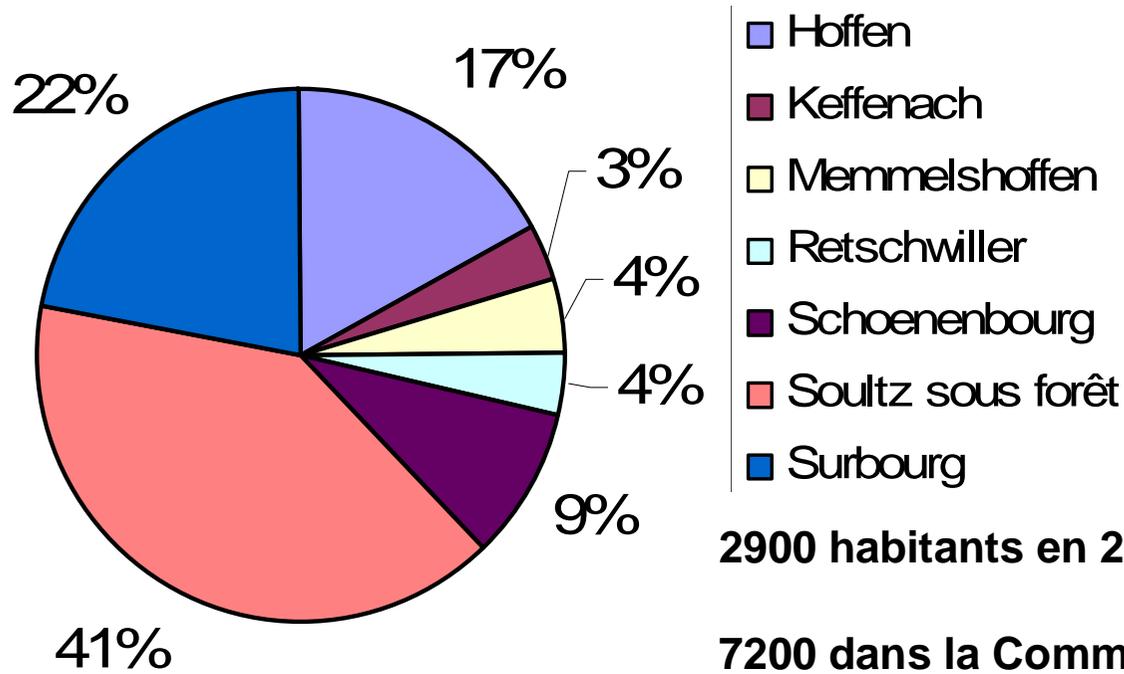
**1. Développement urbain et
préservation du patrimoine**

**2. Organisation des
déplacements**

**3. Développement économique
et des équipements**

**4. Préservation des paysages
et de l'environnement**

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



Objectif pour Soultz-Sous-Forêts

⇒ Atteindre une population de **3°500 à 4°000 habitants à l'horizon 2030**

2900 habitants en 2008

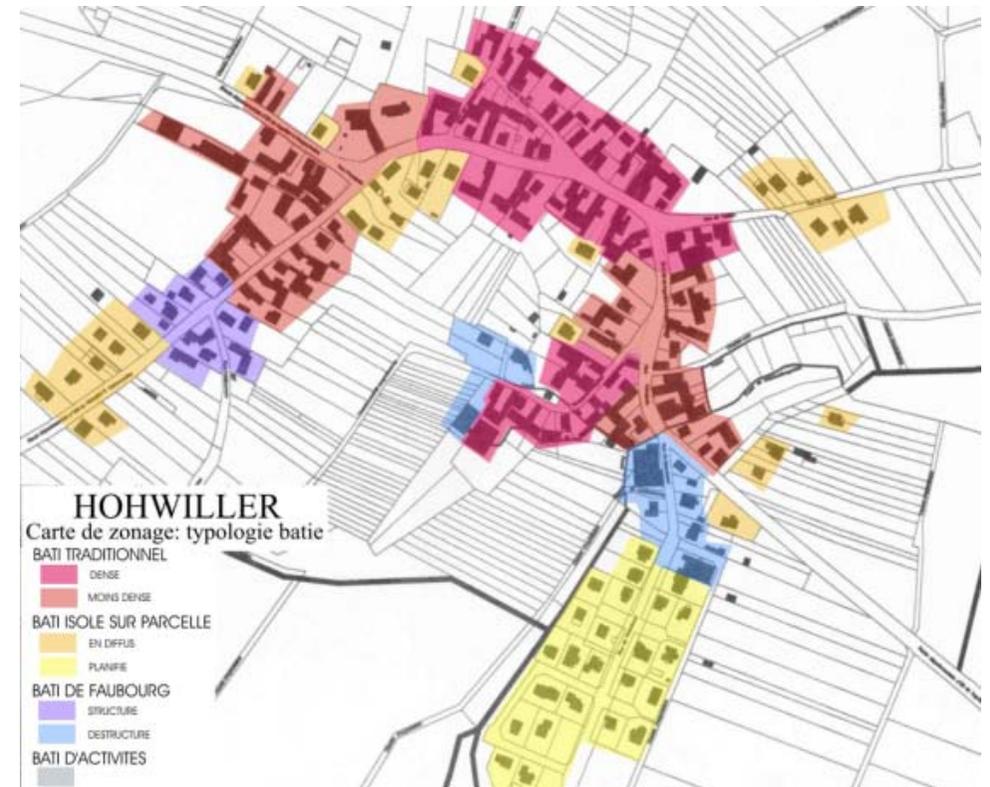
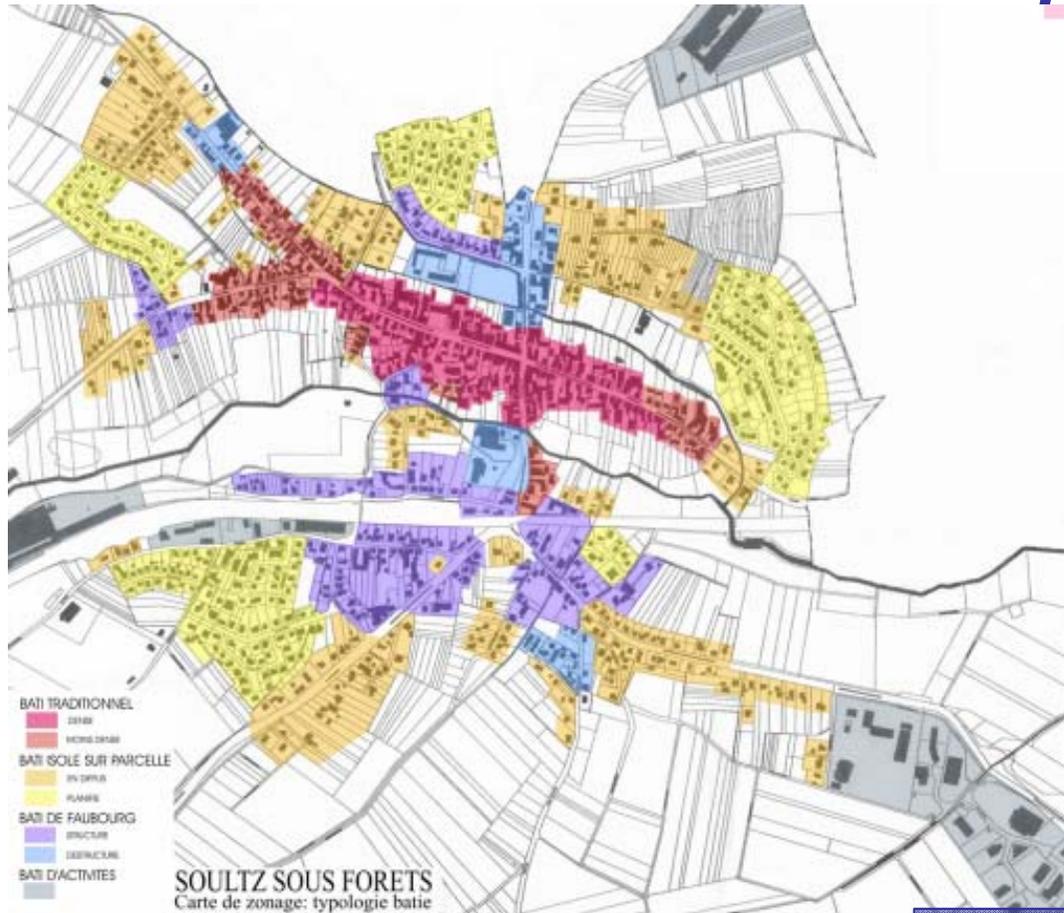
7200 dans la Communauté de Communes



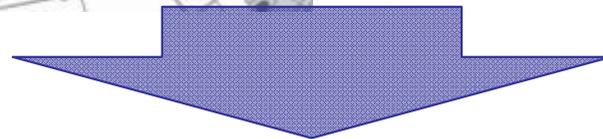
OTE Ingénieur

- ☞ Encourager le développement progressif de la population
- ☞ Autoriser la création de logements de tailles et de formes diversifiées en respect de la typologie bâtie existante
- ☞ Encourager la création de logements, notamment le logement aidé

Conserver / recréer une organisation économe de l'espace

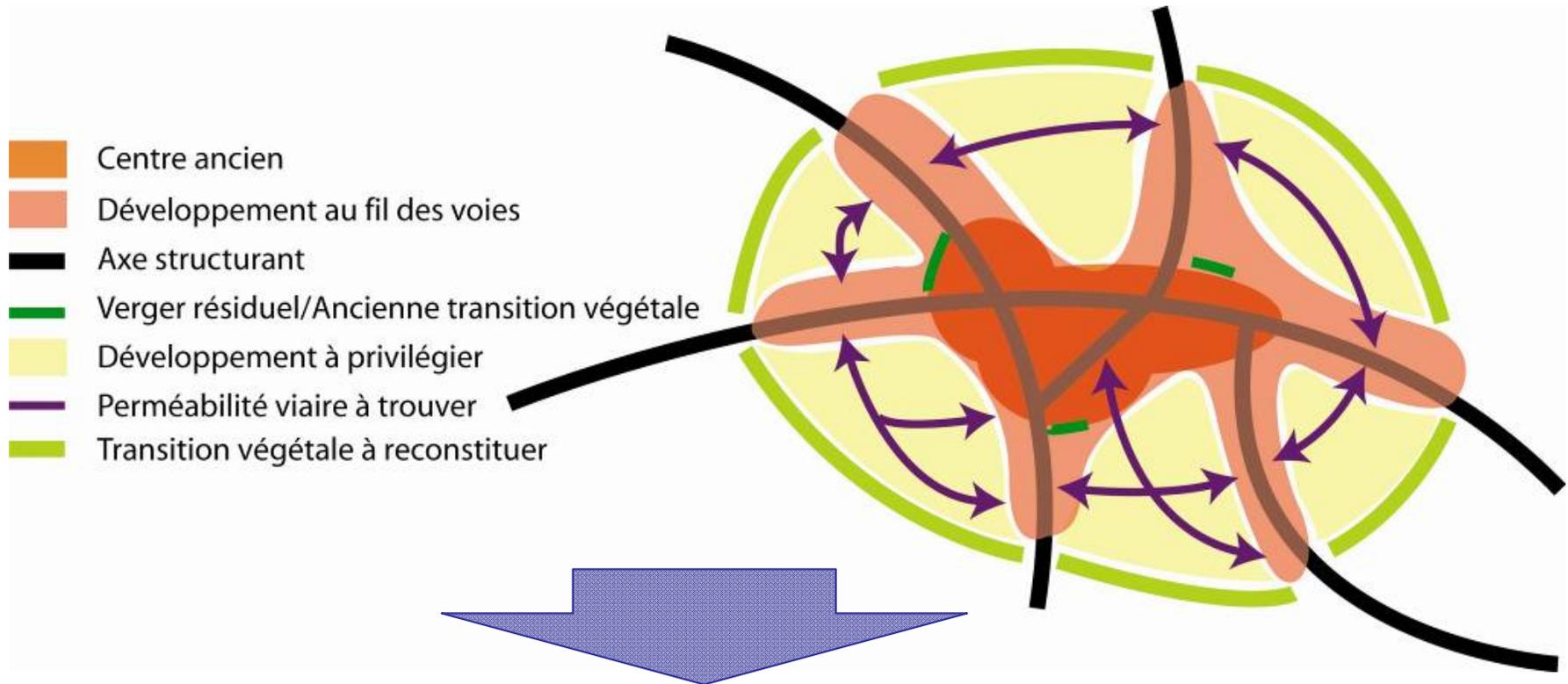


01



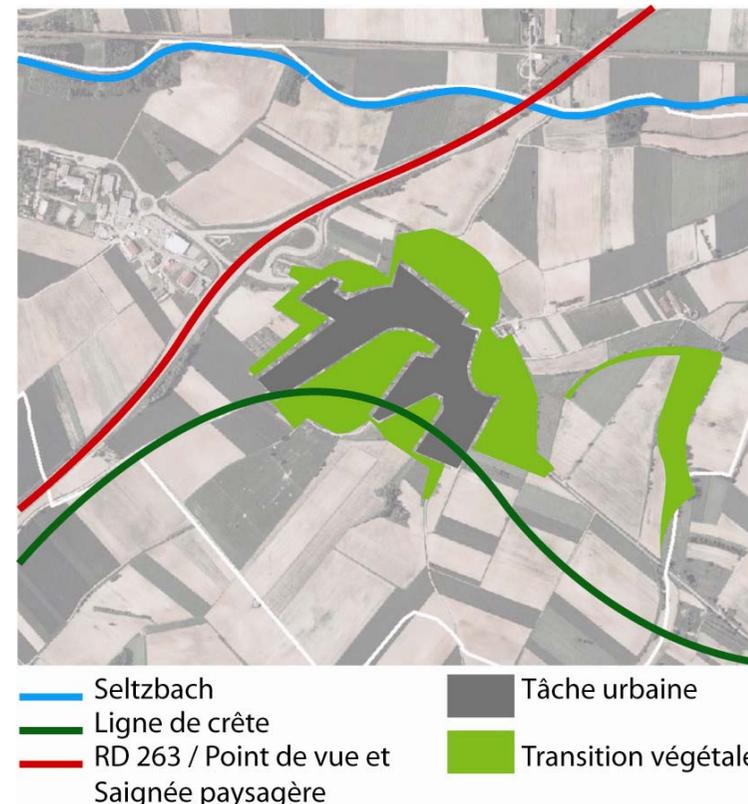
- 👉 Encourager le comblement des dents creuses
- 👉 Maîtriser le développement de constructions en seconde ou troisième ligne en fonction des possibilités

Favoriser une bonne organisation de l'espace



- 👉 Relier les quartiers entre eux
- 👉 Optimiser le fonctionnement urbain
- 👉 Définir les limites claires pour garder une séparation entre Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller et préserver leur identité propre

Conserver l'organisation des zones urbaines dans le territoire



OTE Ing

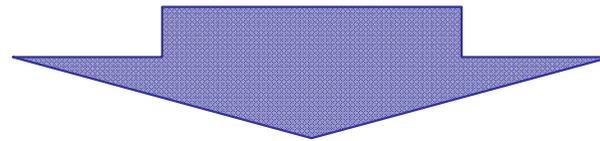


- 👉 Recréer les espaces de jardins, prés et vergers en limite de zone bâtie
- 👉 Engager une réflexion sur l'implantation des bâtiments à l'échelle de la parcelle (topographie, site d'implantation, ...)

Maintenir et valoriser le patrimoine existant



Les alignements,
les façades traditionnelles à pans de bois,
l'organisation sur la parcelle avec une cour, des dépendances, ...
sont autant d'éléments qui font le patrimoine communal riche et qu'il faut préserver.



- 👉 Maintenir le permis de démolir
- 👉 Identifier les éléments urbains remarquables
- 👉 Veiller à l'intégration des nouveaux projets dans le tissu urbain existant

Mettre en place une stratégie foncière



La commune ne dispose pas de réserve foncière.

Pour concrétiser ces projets, elle peut bénéficier d'outils pour acquérir, prioritairement et pour des projets définis, des biens immobiliers



- 👉 Maintenir le droit de préemption urbain
- 👉 S'appuyer sur l'établissement public foncier local
- 👉 Identifier les terrains, bâtis ou non, qui permettraient une amélioration du fonctionnement de la commune ou qui présentent un enjeu fort pour l'intérêt général

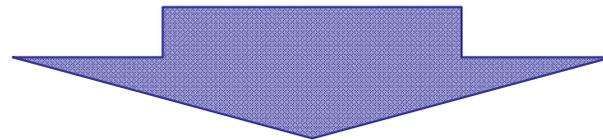
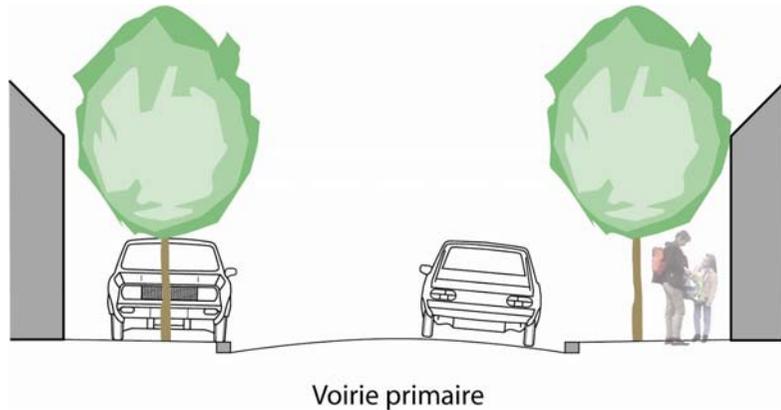
Améliorer les déplacements



erie – Fre

- 👉 Créer, au moins, un franchissement supplémentaire de la voie ferrée
- 👉 Trouver des chemins pour les piétons et les cyclistes pour relier les équipements aux secteurs d'habitat
- 👉 Réfléchir à une organisation des axes de circulation afin d'améliorer la sécurité des usagers et la fluidité du trafic

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



- 👉 Par l'implantation des constructions
- 👉 Par la structuration de l'espace public pour en modifier la perception
- 👉 Par la mise en place de normes de stationnement adaptées et optimisées
- 👉 Par une réflexion globale sur la circulation, les flux et notamment le trafic de transit

Prévoir le développement d'activités sur le territoire

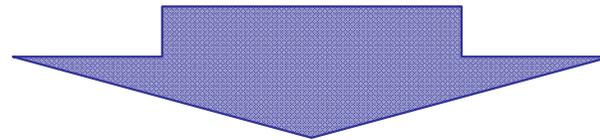


Bassin d'emploi fort de plus de 90 entreprises, elle offre plus de 1000 emplois (dont plus de la moitié par 2 entreprises)

La zone d'activités continue de se développer dans le cadre intercommunal



OTE Ingénierie -



- ➡ Continuer l'aménagement de la zone d'activité intercommunale
- ➡ Permettre le développement d'activités, services, équipements et commerces dans le centre ville, notamment sur deux secteurs de projet

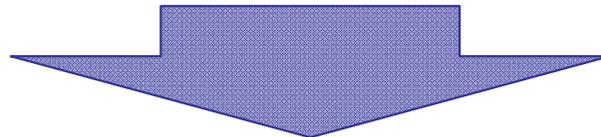
Permettre le maintien et le développement des équipements

OTE Ingénierie – Frey & Gobyn Architectes - MADINFOR



Salle de spectacle, médiathèque, stade de football, centre sportif, parcours de santé, maison de retraite, collège, écoles, ...

Sont autant d'équipements existants sur la commune de Soultz-Sous-Forêts et qui profitent aux communes voisines, même au-delà de la Communauté de Communes.



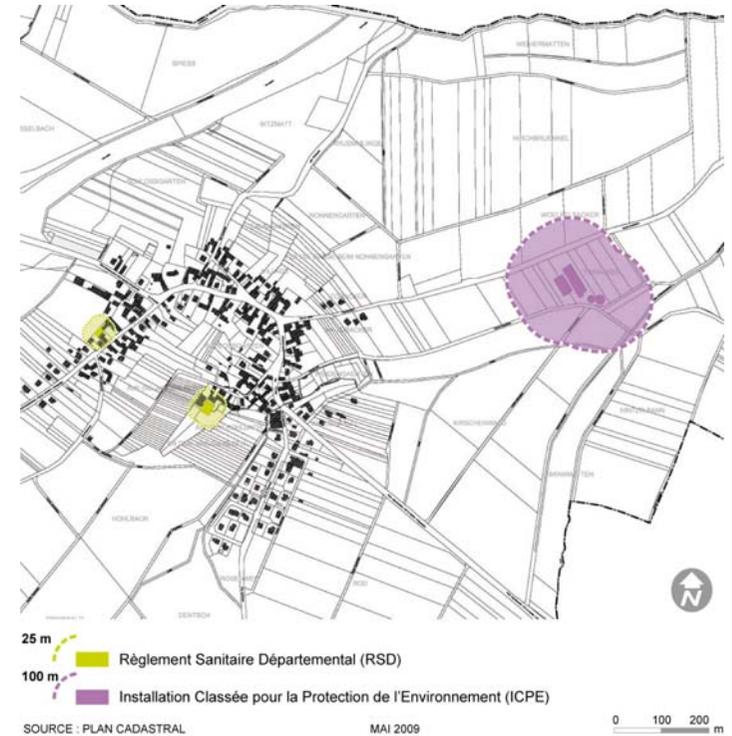
👉 Continuer à développer les équipements pour conserver l'attractivité de la commune.

Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole



L'activité agricole tient une place importante sur la commune, pour le maintien des paysages et du cadre de vie sur le territoire.

Les exploitants agricoles sont de moins en moins nombreux mais leur activité peut nécessiter des sorties d'exploitation qu'il est important de prévoir dans la réflexion communale.



- ☞ Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles
- ☞ Etudier les projets de sorties d'exploitation pour faciliter leur implantation cohérente sur le territoire communal
- ☞ Déplacer le comptoir agricole sur la commune

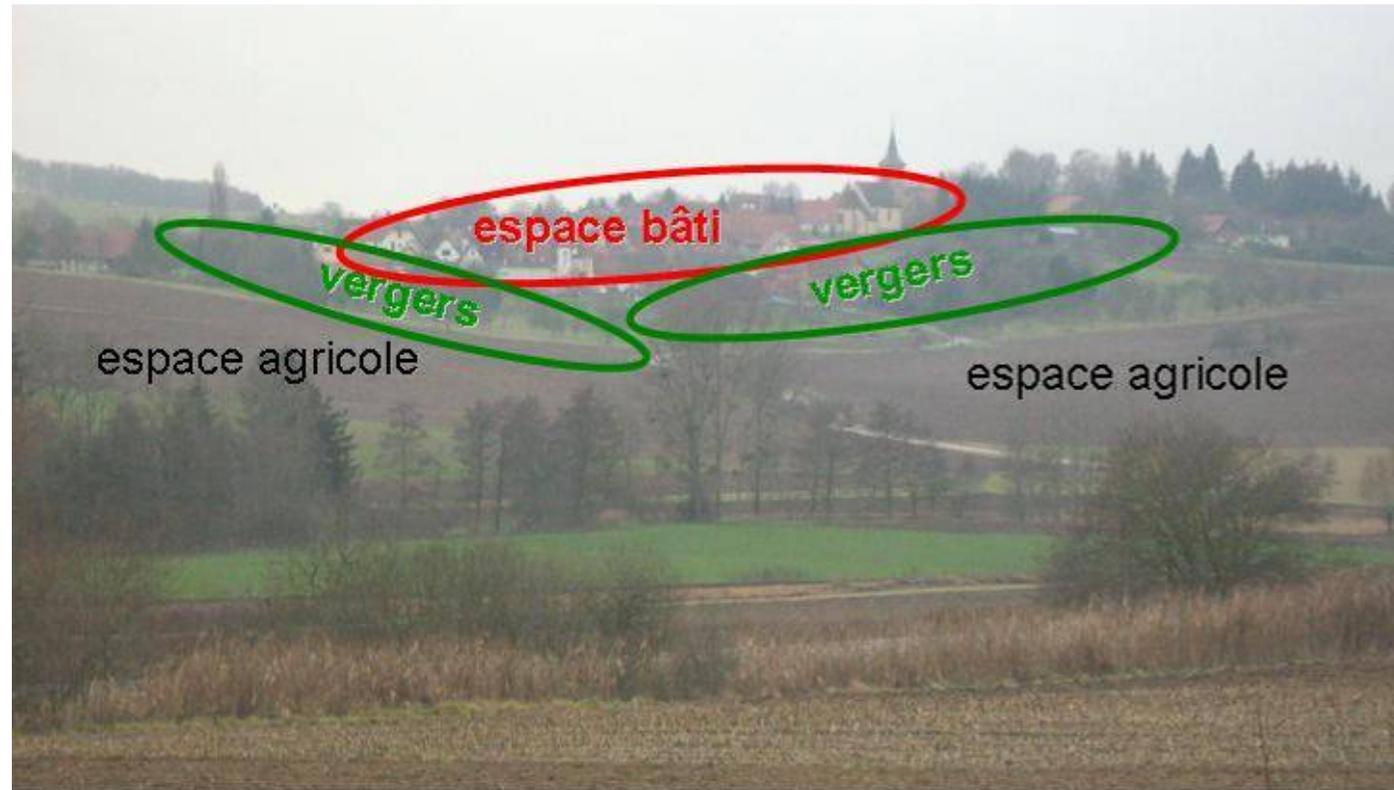
Préserver les éléments remarquables du paysage

TE Ingénierie – Frey & Gobyn Architectes - MADINFOR



- 👉 Préserver les ilots de végétation
- 👉 Protéger le réseau hydrographique
- 👉 Identifier les éléments du paysage tels que les bosquets, les alignements d'arbres

Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage



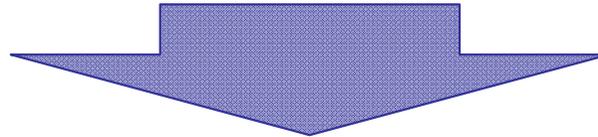
- ☞ Pour Soultz-Sous-Forêts, préserver les lignes de crêtes
- ☞ Pour Hohwiller, préserver les vergers traditionnels
- ☞ Adapter les constructions à la topographie

Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés



Un bâtiment implanté au sein de l'espace agricole ouvert est souvent très visible depuis la route.

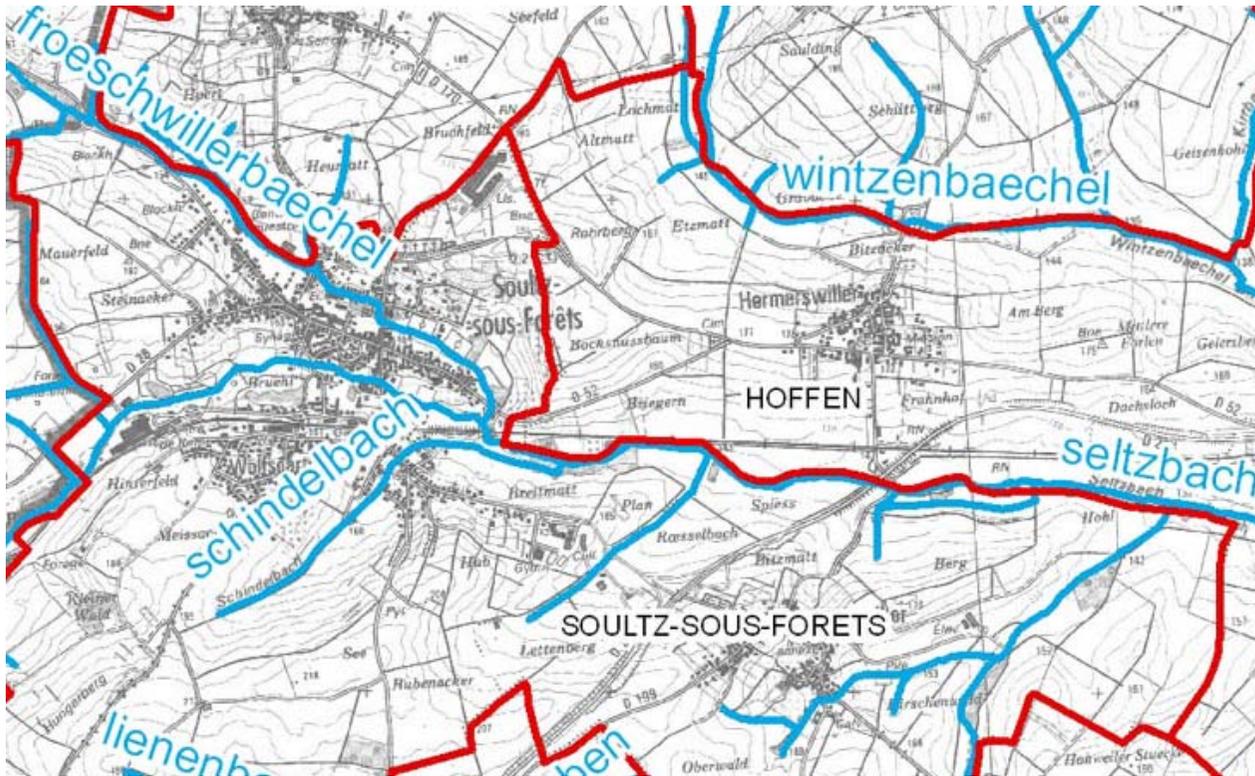
S'il est entouré de plantations, sa visibilité est amoindrie.
La couleur des matériaux est également très importante.



OTE Ingénierie

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

Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau



Plus on laisse d'espaces végétalisés, plus l'eau de pluie a de facilité pour s'infiltrer dans le sol.

OTE Ingé



- ➡ Préserver de l'urbanisation les zones inondables
- ➡ Ne pas freiner davantage l'écoulement de l'eau
- ➡ Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie

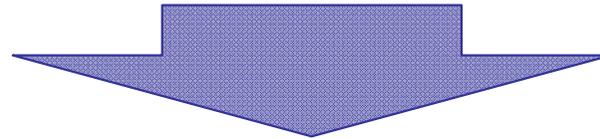
Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Economie d'énergie

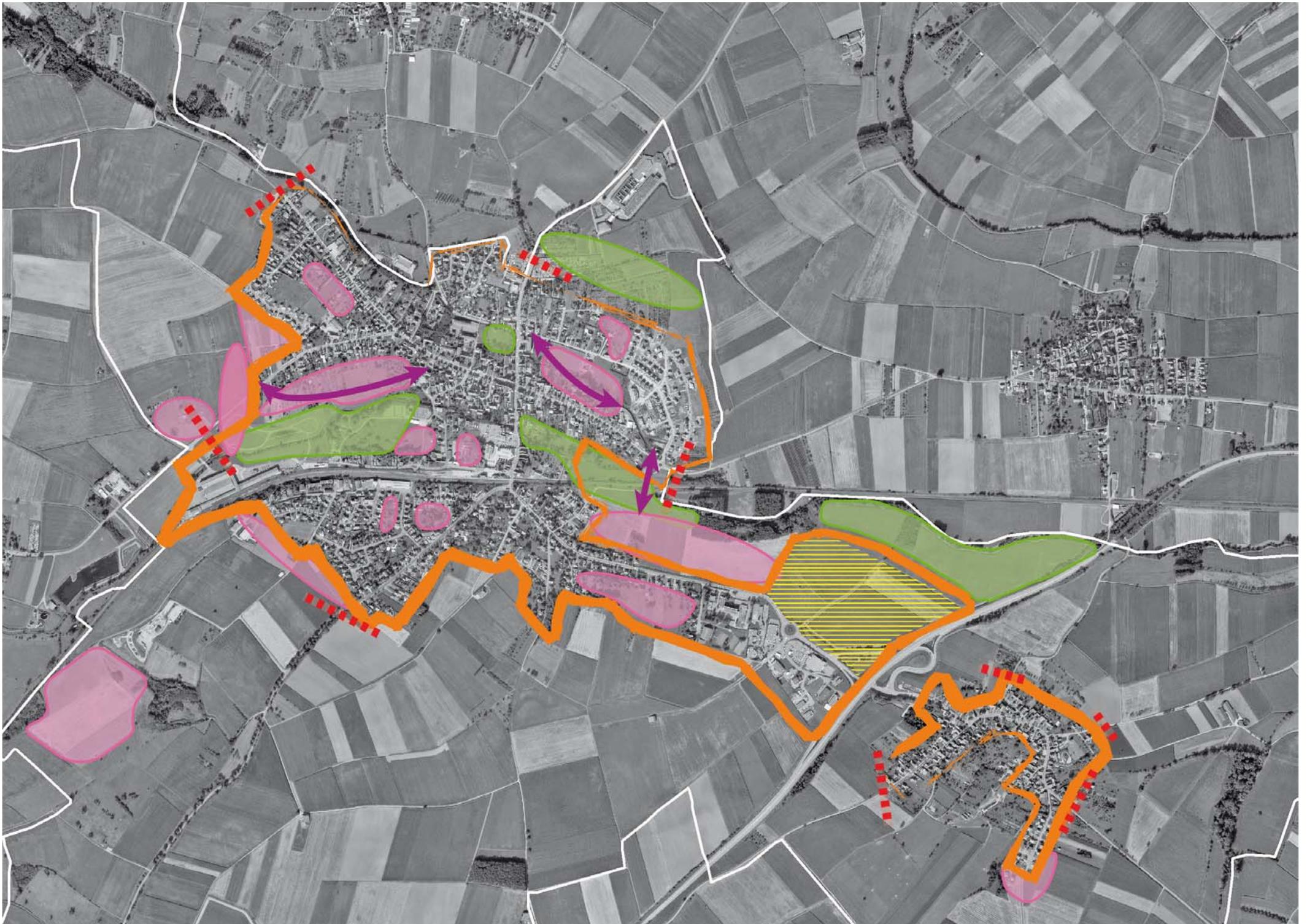
Economie d'espace

Energies renouvelables

Géothermie

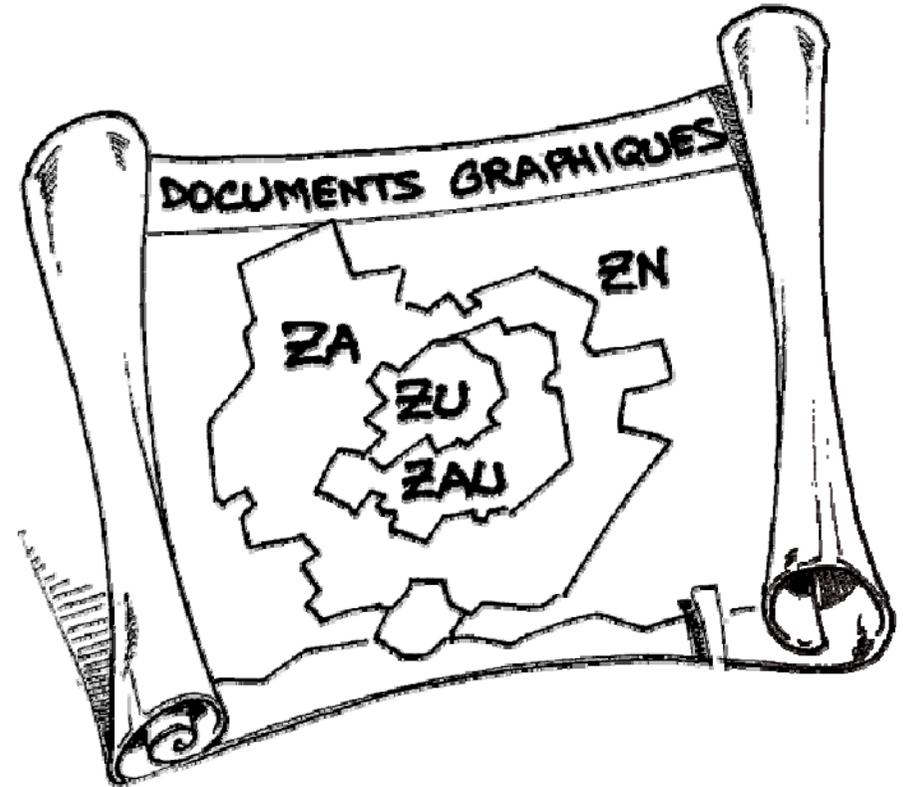
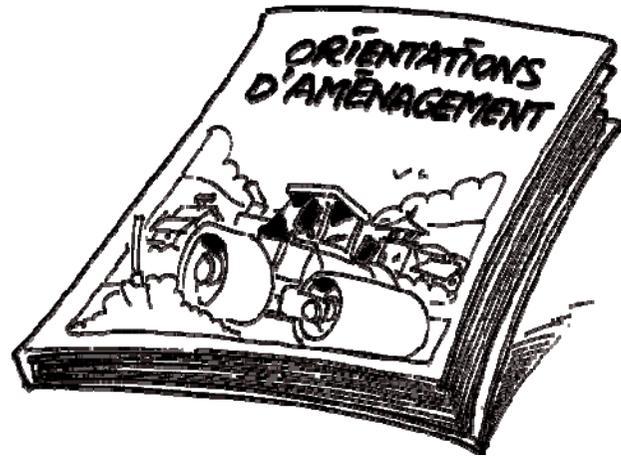


- ☞ Autoriser une implantation du bâti permettant les économies d'énergie
- ☞ Permettre l'exploitation et l'utilisation des énergies géothermiques, ressource importante sur le territoire





La suite de la démarche





... Merci de votre attention