

## 3. Analyse urbaine

### 3.1. Le patrimoine architectural

#### 3.1.1. Résumé historique du Sultzerland

##### 3.1.1.1. La préhistoire

Le Sultzerland se trouve en limite Nord de la forêt de Haguenau, connue pour ses nombreux tumuli.

Cette partie de forêt étant non habitée et précisément en zone inondable de la Sauer, il est probable que les habitats se soient justement situés sur les riches collines loessiques. La première, vrai plateau d'observation, correspond à Surbourg positionné sur une très ancienne route Nord Sud.

*Divers objets de l'âge du Bronze ont été découverts en différents sites, sans relation démontrée avec des habitats, sans doute vestiges d'inhumations (Surbourg, Sultz).*

##### 3.1.1.2. L'époque romaine

La voie de communication Nord-Sud probablement réutilisée par les Romains devait aussi favoriser l'intégration des nouveaux modes d'habitat, comme l'établissement de Sultz-Sous-Forêts, le seul attesté par des fouilles.

*Plusieurs débris ont été identifiés par ailleurs : à Surbourg, à Sultz, à Hohwiller : sculptures en remploi, découverte fortuite, etc...*

##### 3.1.1.3. L'époque mérovingienne

D'après la légende, le village de Surbourg se serait développé autour d'un ermitage du VI<sup>e</sup> siècle où séjournait St Arbogast, installé vers 570 « sur les ruines d'un établissement gallo-romain ». Le roi Dagobert II accorde de nombreuses donations au couvent en 676 (En 876, l'abbaye est rattachée à celle de Reichenau). Il est certain qu'un établissement à caractère religieux a occupé une partie de ce site si stratégique à ce moment. Ce qui signifie, une église, un cloître, les maisons des administrateurs et toutes les dépendances d'un couvent, y compris les maisons des paysans asservis formant un « faubourg ».

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

## 3.1.1.4. Le X<sup>e</sup> siècle

L'abbaye de Surbourg devient bénédictine au X<sup>e</sup> siècle et reçoit les reliques de son fondateur légendaire, St Arbogast, ce qui en fait un lieu de pèlerinage fréquenté jusqu'à la guerre de Trente Ans. L'église St Arbogast est reconstruite en 1050-1060. C'est ce monument qui est conservé, une des plus belles églises romanes d'Alsace et en tout cas une des plus anciennes tout court.

## 3.1.1.5. Le Moyen âge tardif

En 1254, les Fleckenstein s'imposent comme suzerains dans presque toutes les communes, sauf Surbourg, rattachée au bailliage impérial de Haguenau en 1313 (et jusqu'à la Révolution).

## 3.1.1.6. Après la guerre de trente ans – la reconquête

Les destructions de cette terrible guerre, suivie par la guerre de Hollande, ont complètement vidé le pays et provoqué l'abandon et la destruction de presque tous les habitats antérieurs. En fait, à part les églises, rien ne subsiste plus actuellement d'antérieur à la fin du 17<sup>e</sup> siècle.

La reconstruction est favorisée par les nouveaux tenants des fiefs, désormais dépendant du roi de France, qui sont obligés de concéder aux nouveaux arrivants la liberté de culte. C'est ainsi que des catholiques s'installent sur les anciennes terres protestantes des Lichtenberg, et Surbourg –toujours resté catholique– accueille des juifs en nombre croissant.

La typologie de ces maisons de la reconstruction est relativement simple, la maison « riche » à un étage et la maison « pauvre » plus basse.



*Photo 1: Maison type vers 1700 à Sultz*

Traditionnellement, dans les représentations populaires, la maison riche est la propriété d'un agriculteur protestant aisé, ayant peu d'enfants qu'il pousse vers les études.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

Le catholique est son ouvrier agricole qui possède également une petite exploitation. Il a une nuée d'enfants qu'il met au travail et habite une maisonnette basse vers la sortie du village.

## 3.1.2. La structure historique du village traditionnel

La forme du colombage a relativement peu évolué en plus de 2 siècles. C'est à la fin du 18<sup>e</sup> siècle et au début du 19<sup>e</sup> que se fixe l'image de la ferme alsacienne traditionnelle de l'Outre Forêt avec sa cour ouverte et ses multiples dépendances, maison de riche et maison de pauvre.

La répartition des cours de ferme au centre du village, de part et d'autre de la rue principale, s'accompagne des plus petites exploitations, parfois constituées d'une seule maison-bloc, en entrée et sortie d'agglomération.

La présence juive est un fait remarquable de la région. Le rabbinat d'abord à Surbourg, puis à Sultz-Sous-Forêts où l'on peut encore admirer la synagogue, qui attire une communauté israélite de plus en plus nombreuse.



*Photo 2 : Maisons juives à Surbourg. et à Sultz-Sous-Forêts*

De nouvelles cultures induisent de nouvelles formes de bâtiments, tel que les séchoirs à tabac, qui offrent aujourd'hui de surprenante possible de changement de destination.

La végétation occupe une place très importante dans l'image urbaine.



*Photo 3 : Allée « monumentale » - parvis de l'Eglise - et potager à Hohwiller*

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Plus que le jardinet, quelquefois un peu artificiel et « kitsch » avec ses plantes étrangères à la culture locale vernaculaire, c'est bien le potager positionné au cœur même de l'espace urbain qui constitue l'originalité et la personnalité forte de Hohwiller.



*le Seltzbach à Sultz-Sous-Forêts*

Les cours d'eau apportent un génie propre.

# Communauté de Communes de Soutzterland

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

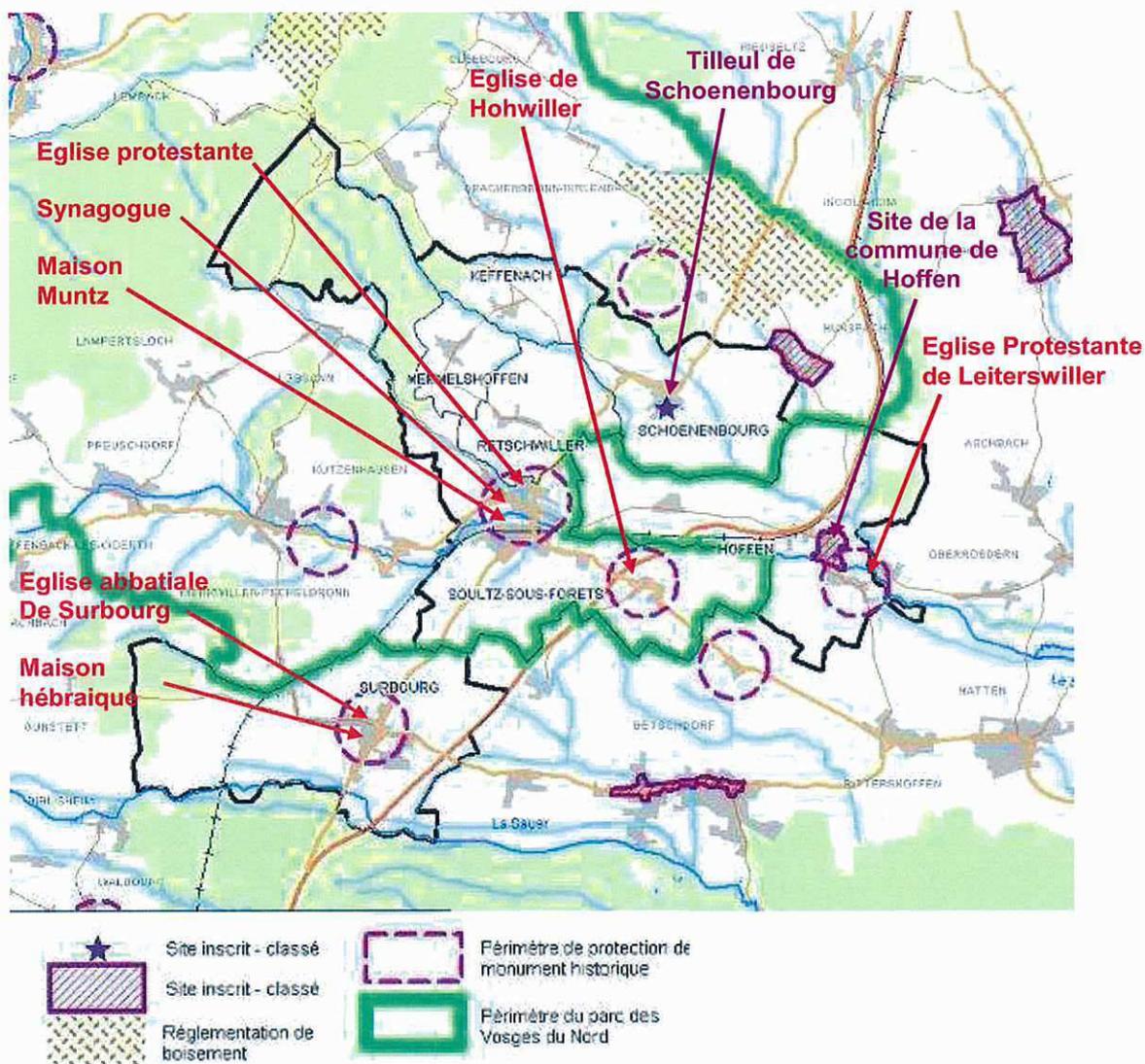


Figure 29 : Les monuments historiques et sites classés sur le territoire du Soutzterland

# Communauté de Communes de Soutzerland

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

---

## 3.1.3. Spécificités par sous-ensemble de la commune de Soutz-Sous-Forêts

### 3.1.3.1. Soutz-Sous-Forêts

#### **Histoire de la commune**

##### ✓ *Préhistoire*

Une hache de « pierre grise polie » et un tumulus au Kirschspielwald

##### ✓ *Antiquité Au 13<sup>e</sup> siècle*

Au lieu-dit Mauernfeld : découverte d'un pied de table antique

Au lieu-dit Brett : découverte en 1975, puis fouille 1980-1988 d'une structure gallo-romaine du haut empire (fin 1<sup>e</sup> siècle, début 2<sup>e</sup>)

Schellmanns rapporte l'observation de RIEMANN chez un cultivateur de Soutz : un sarcophage mérovingien est réutilisé en *Brunnentrog*

##### ✓ *Du Moyen Age A La Guerre De Trente Ans*

1274 : 1<sup>e</sup> mention ; le fief dépendant de l'archevêché de Cologne, comprenant, outre Soutz, les villages de Hermerswiller, Retschwiller, Jägershoffen (aujourd'hui disparu) Memmelshoffen, Meisenthal (aujourd'hui annexe de Memmelshoffen) et la moitié de Lobsann, est inféodé en indivision aux Fleckenstein et aux Puller de Hohenbourg. Soutz comprend le château, une église et un cimetière fortifié autour. Le 19 avril 1314, le château est attaqué et pris lors d'un accrochage avec les villes de Strasbourg et Haguenau

En 1346, Henri de Fleckenstein-Soutz obtient une charte de franchise créant une ville. Elle précise que tous les bourgeois de Soutz doivent quitter leurs maisons actuelles pour venir habiter la nouvelle ville créée autour de son château. La charte autorise en outre l'installation de 4 familles juives dans la localité.

Fin du 16<sup>e</sup> siècle - début 17<sup>e</sup> : une saline est exploitée à proximité du château. Après la guerre de Trente ans, la saline reprend en 1663 dans les fossés du château.

En 1677, le château est détruit au cours de la guerre de Hollande

##### ✓ *La Reconquête*

En 1680 la baronnie passe aux rois de France

1720, au décès du dernier des Fleckenstein, le fief revient aux Rohan-Soubise qui nomment leur bailli

1750 : Geiger, bailli des Rohan depuis 1741, construit son château

1788 : le baron de Bode, propriétaire de la saline, construit son château sur le site de l'ancien château des Fleckenstein, à proximité de son usine

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

La région exploite le sel de la saline, l'asphalte de Pêchelbronn, la lignite à Lobsann et le fer en grains « Eisemännele » (notamment à Surbourg)

1842 : abandon de la saline

1855 : arrivée de la voie ferrée

1865 : Sultz devient le siège du rabbinat

1881 : création du cimetière israélite

1890 : construction de la synagogue

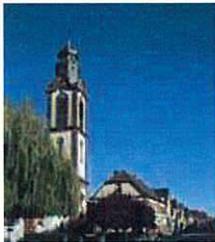
1911 : arrivée du réseau électrique

1924 : adduction d'eau

1931 : suppression du rabbinat (suite à la baisse de la population israélite)

1945 : bombardement de la ville, nombreuses destructions (dont une partie du château Geiger)

### Les sites et monuments

Habitat romain :	gallo	<b>Lieu-dit Brett, présumée villa romaine de la fin du 1<sup>er</sup> siècle ou début du 2<sup>e</sup>, Cet établissement est le seul identifié clairement du Sultzerland</b>	
Eglise Saint-Pierre-et-Saint-Paul	Saint-	Consacrée le 31 mai 1910, l'église catholique est édifiée dans la cour d'honneur de l'ancien château Geiger.	
L'église protestante		L'église protestante date de la fin du 15 <sup>e</sup> s. Les pierres tombales des Fleckenstein sont remarquables	

Monument inscrit  
( 21 03 1983)

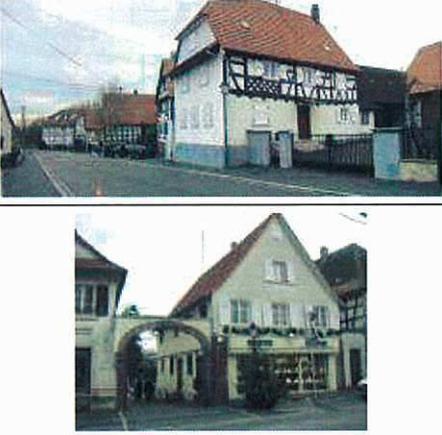
# Communauté de Communes de Sultzerland

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

<p>La synagogue</p> <p>Monument inscrit (16 08 1994)</p>	<p>L'ancienne synagogue est construite en 1897 ; son architecture est remarquable et comprend notamment des vitraux figuratifs.</p>	
<p>Le quartier juif</p>	<p>La synagogue est entourée d'un exceptionnel quartier de maisonnettes de la communauté juive, formant le seul « quartier juif » villageois d'Alsace aussi bien conservé et visible.</p>	
<p>Maison Muntz</p> <p>Monument inscrit (05 09 1996)</p>	<p>Œuvre de l'architecte Weinberger. Sont notamment remarquables l'escalier et le dallage du couloir au rez-de-chaussée.</p>	
<p>L'ancien château Geiger</p>	<p>Edifié par le bailli royal François Frédéric de Geiger, le bâtiment est l'actuel presbytère catholique.</p>	
<p>L'actuel presbytère protestant</p>	<p>Fut construit par les Hanau en 1726. Situé rue des Barons de Fleckenstein, il porte leur armoirie sur le linteau de la porte de la cave ainsi que sur la porte cochère.</p>	
<p>Enceinte urbaine</p>	<p>Présumés tronçons survivants, derrière les maisons de la rue du Docteur Deutsch et au bord du Seltzbach</p>	

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

<p>Maisons de la reconquête</p>	<p>Quelques maisons, plus ou moins dénaturées, peuvent être attribuées à cette période. Elles sont cependant plus rares qu'à Surbourg.</p>	
<p>Maisons traditionnelles</p>	<p>La plupart des maisons à colombage de Sultz Sous Forêts sont relativement récentes, 18<sup>e</sup> ou 19<sup>e</sup> siècle ; certains exemplaires sont cependant très réussis.</p>	
<p>Les maisons « urbaines »</p>	<p>La grande spécificité de Sultz-Sous-Forêts est évidemment son statut de centre administratif historique, « capitale » de la région. Cet état d'esprit favorisa très tôt le long des deux rues principales des formes architecturales plus urbaines, totalement originales dans le Sultzerland : la très belle mairie notamment, le rhabillage de plusieurs pignons de maisons alsaciennes en façades urbaines de pierre, l'adoption du gouttereau sur rue...</p>	

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts

Rapport de présentation

		
Les espaces verts	Les espaces verts sont très présents pour une ville. Le centre historique de l'ancienne bastide planifiée est abandonné aux jardins et vergers pendant que l'urbanisme se décentre vers les voies de communication. Le Seltzbach est à Sultz Sous Forêts un facteur déterminant.	
Centre pour les fermiers aisés – quartiers périphériques pour les ouvriers-paysans	La répartition par quartiers apparaît clairement à Sultz Sous Forêts, entre le centre de la petite ville et les sorties, notamment celle en direction de Péchelbronn et ses emplois industriels... Les maisonnettes modestes, repoussées en périphérie, constituent ici une « banlieue » au caractère très marqué, qui ne manque pas de cohérence et de qualité urbaine.	 

### 3.1.3.2. Hohwiller

#### **Histoire de la commune**

Propriété des Fleckenstein au 14<sup>e</sup> siècle, le village a toujours accompagné le sort de Sultz-Sous-Forêts

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

### ↳ Les sites et monuments

L'église Saint Jean Baptiste Monument classé (6 décembre 1898) : peintures murales	Simultanéum du 18 <sup>e</sup> siècle, récupérant un chœur gothique. Les fresques datent de 1491. Une stèle aux 4 dieux gallo-romaine est encastrée dans le socle du chœur.	
Mairie-école	Construite en 1905-1907. Très bel exemple d'architecture wilhelminienne	
Maisons de la reconquête	Plusieurs maisons caractéristiques « aisées », avec encorbellements, sont visibles dans le village.	
Espaces libres	La densité relativement faible de Hohwiller a permis la cohabitation pacifique entre les fermes, les rues, les jardinets et les potagers. Cette ambiance bon enfant en fait une véritable cité-jardin avant l'heure... et les concours de fleurissements lui vont comme un gant !	 

## 3.2. Typologie du bâti

En croisant la perception sur site et l'analyse en plan, on peut proposer une typologie du bâti commune au deux sous-ensembles urbains de Sultz-Souzs-

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Forêts, à savoir Sultz et Hohwiller. En-dehors des bâtiments d'activités, il se décline en 3 grands ensembles :

- le bâti traditionnel,
- le bâti isolé sur sa parcelle,
- le bâti de faubourg,

Pour définir ces types, il n'est pas tenu compte de la date de construction des bâtiments ni de leur style architectural ; seule leur morphologie guide la classification.

### 3.2.1. Le bâti traditionnel

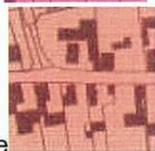
Ce tissu urbain, composé d'anciens corps de fermes, est relativement dense et très homogène. Par ses volumes souvent imposants et sa qualité architecturale, il offre un ensemble remarquable et représentatif du village alsacien. Le service régional de l'Inventaire, alimentant la base nationale *Mérimée*, a archivé les études très détaillées des communes du Sultzerland.

Une analyse sur le site permet de dégager deux sous-catégories de tissu en fonction du degré d'emprise au sol, de la hauteur des bâtiments ou de l'implantation par rapport à la rue. Illustrés par les logos suivants, il s'agit du :

bâti traditionnel dense



et du bâti traditionnel moins dense



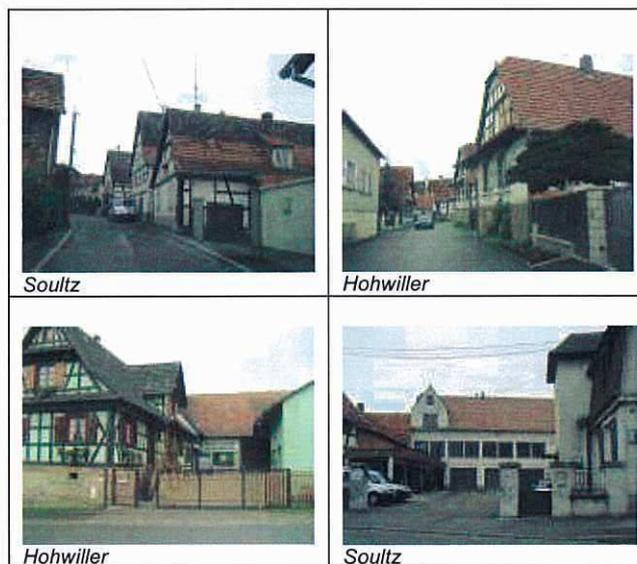
Ces deux types peuvent être sensiblement différents selon la taille de la commune ou son caractère urbain ou rural.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### 3.2.1.1. Le bâti traditionnel dense



*Figure 30 : Assemblage de photos présentant le bâti traditionnel dense*

Dans ce type de bâti, les implantations à l'alignement sont quasiment systématiques.

## 3.2.1.2. Le bâti traditionnel peu dense



*Figure 31 : Assemblage de photos de bâti traditionnel peu dense*

Ce type de bâti, plus aéré, laisse davantage de place à la végétation.



### **Implantation sur parcelle**

Le bâti traditionnel s'organise en forme de cour ouverte sur la rue, sur un parcellaire en lanières ou plus complexe du fait de la succession de divisions et/ou fusions de parcelles d'origine.

Le bâtiment principal (maison d'habitation) présente un pignon sur rue, les annexes se placent perpendiculairement pour fermer la cour en gouttereau, avec possibilité d'un retour de pignon sur la rue pour des dépendances plus étroites. L'emprise au sol est variable, les anciennes cours de ferme étant plus ou moins larges ou profondes selon, à l'époque, la taille de l'exploitation agricole, la disponibilité foncière, la richesse de l'exploitant ou les habitudes socio-culturelles.

Par rapport à la rue, les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en léger recul, offrant la plupart du temps un ensemble bien ordonné par rapport à l'espace public. Latéralement, elles sont installées en très léger retrait de la limite parcellaire, ménageant le cas échéant une venelle visible depuis la rue (« schlupf » qui prend en compte les débords de toiture et l'entretien des façades ; autrefois, elle permettait également de gérer l'écoulement des eaux pluviales).

Les espaces libres sur la parcelle, en dehors des cours en général très minérales, sont souvent composés de potagers et de vergers en fond de parcelle, à l'arrière des annexes. Quand le recul sur la rue le permet, des jardins d'ornementation sont aménagés devant les maisons.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### **Aspect extérieur des constructions**

Les maisons d'habitation sont systématiquement construites sur un soubassement dont la hauteur peut varier d'une cinquantaine de centimètres à une hauteur d'étage de cave. Sur ce soubassement s'installe un rez-de-chaussée seul ou un rez-de-chaussée plus un étage, le tout rehaussé d'un imposant comble à deux pans, pentes raides de l'ordre de 45 à 52°. La présence d'auvents est caractéristique, principalement en pignon où il peut y en avoir jusqu'à 3 sur une même façade, souvent en retour de gouttereau quand la configuration le permet.

La majorité des maisons est construite en colombages, toujours laissés apparents, les annexes étant soit en structure bois, soit en maçonnerie de grès ou de briques pleines. Le bois des colombages est sombre, les remplissages crépis sont le plus souvent peints en blanc.

Les clôtures ne sont pas systématiques dans le Sultzerland, contrairement à d'autres secteurs alsaciens. Les cours et autres espaces libres sont souvent largement ouverts sur l'espace public, les clôtures étant composées de murets relativement bas, en maçonnerie de grès, surmontés ou non d'une palissade, le tout dépassant rarement 1,50 mètre de hauteur.

### **Fonction urbaine**

Ce type de bâti correspond au centre ancien, les équipements publics (mairie – école – église) et, le cas échéant, les commerces y sont concentrés. Certains ensembles abritent toujours des fermes et quelques entreprises artisanales s'y sont également installées.

### **Intégration des nouvelles constructions dans le tissu traditionnel**

Ce tissu ancien est issu de règles en termes d'implantation sur la parcelle et d'ordonnancement sur la rue. Le non-respect de ces règles pour les nouvelles constructions fragilise et peut lui faire perdre de sa cohérence et de sa valeur.

Ainsi la notion de rue, si forte dans ce type de tissu, se perd si l'alignement des bâtiments est interrompu.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



*Figure 32 : Assemblage de photos d'exemple présentant des ruptures d'alignement ou des expositions paysagères importantes*

Certains bâtiments, placés en fond de parcelles, ne s'intègrent, ni depuis l'avant, ni depuis l'arrière.

Le sens de faîtage et le nombre de pans des toitures, la forme en « cour de ferme » ou la logique d'implantation par rapport à la topographie naturelle du terrain sont également des éléments à considérer pour une bonne intégration.



*Photo 4 a et b : Mauvaise gestion de la topographie et typologie du bâti non respectée*

# Communauté de Communes de Soutzerland

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

Par opposition, certaines constructions ont visiblement le souci de respecter et de s'adapter à cet environnement.



*Photo 5 a et b : Respect de l'implantation en cour et respect des gabarits*

La réhabilitation des granges permet non seulement de pérenniser le patrimoine bâti mais également de diversifier l'offre de logements.



*Photo 6 a, b et c : exemples de réhabilitation de granges en logements*

Ainsi, par son homogénéité et la qualité de son architecture, ce tissu urbain traditionnel offre un cadre de vie de qualité aux habitants et participe à l'attrait touristique du Soutzerland et, plus précisément de Sultz-Sous-Forêts.

Fragilisé par certaines interventions ou abandons, il est primordial de le préserver, mais aussi de l'exploiter davantage. En effet, les volumes disponibles, notamment dans les granges, présentent un énorme potentiel à restructurer ou à réhabiliter, qui est capable de répondre aux aspirations de nos modes de vie actuels. De plus, intervenir à bon escient dans ce tissu bâti est une manière incontestée de répondre à la notion de concentration urbaine, dans l'esprit de la loi SRU et du Grenelle de l'environnement, tout en préservant le patrimoine bâti historique et la cohérence urbaine.

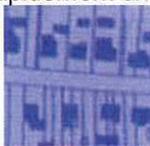
# Communauté de Communes de Sultzerland

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

### 3.2.2. Le bâti de faubourg

Les autres formes d'urbanisation, en dehors des zones d'activités, sont rassemblées dans un tissu dit de faubourg qui, aussi bien au ressenti sur site qu'à l'examen sur plan, se divise très rapidement en deux sous-catégories :

le bâti de faubourg structuré



et le bâti de faubourg déstructuré



Le bâti de faubourg structuré présente une certaine cohérence ; les constructions ont toujours un rapport à la rue.

Le bâti de faubourg déstructuré est un peu comme un patchwork : une succession de bâtiments sans cohérence d'ensemble, sans rapport fort à la rue. Le panel est très large : du groupe de constructions de typologies différentes au groupe de constructions de typologie semblable mais sans relation les unes aux autres.

#### 3.2.2.1. Le bâti de faubourg, structuré

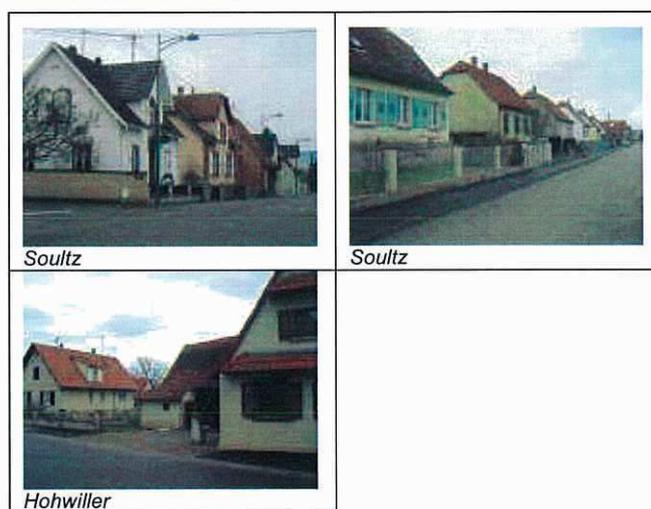


Figure 33 : exemples caractéristiques du bâti de Faubourg

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### **Implantation sur parcelle**

Sur un parcellaire resté en lanières ou retravaillé, un bâtiment principal se met en avant-plan, généralement en recul par rapport à la rue. Les annexes qui le complètent systématiquement, sont de plus petites tailles et s'organisent souvent en profondeur sur la parcelle, plutôt de façon non contigüe. La notion d'ancienne cour de ferme spécifique au bâti traditionnel n'est pas ressentie et le tissu est plus ou moins lâche selon la taille de la parcelle. L'implantation se fait en général en léger retrait d'une des limites latérales, ménageant un accès en fond de parcelle.

Le rapport à la rue peut être très fort (alignements, sens de faitage) et le jeu entre bâtiments principaux et annexes enrichit le paysage.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation sur l'avant, de cour et potager sur le côté ou à l'arrière.

### **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux.

Cette urbanisation, correspond à des extensions antérieures à l'usage généralisé du bâti isolé sur sa parcelle. Elle s'est, le plus souvent, faite sur une période précise par secteur, offrant ainsi depuis la rue une grande cohérence en termes de volumes, de type de toiture (2 ou 4 pans), matériaux -voire couleurs- et clôtures (murets bas surmontés ou non de palissades).

### **Fonction urbaine**

L'habitat est prédominant dans ce type de bâti ; quelques artisans s'y sont également installés.

Ce bâti de faubourg, plus ou moins structuré selon les quartiers, peut offrir une image très attrayante par sa cohérence d'ensemble. Des maisons de maîtres aux maisons d'ouvriers, la qualité architecturale des constructions est souvent remarquable et le rapport bâti/non bâti offre un cadre de vie agréable aux usagers.

### 3.2.2.2. Le bâti de faubourg, déstructuré



*Figure 34 : Constructions caractérisant le bâti de faubourg, déstructuré*

#### **Implantation sur parcelle**

De par sa spécificité déstructurée, il est plus difficile de trouver des caractéristiques identifiables à ce tissu bâti.

Le parcellaire d'origine (lanières) peut avoir été conservé, comme entièrement remanié. Les constructions sont installées de façon plus ou moins anarchiques, sans rapport les unes aux autres et/ou sans rapport fort à la rue. Les espaces libres sont variés.

#### **Aspect extérieur des constructions : volume, couleurs, matériaux**

De modénatures plus ou moins différentes, les bâtiments peuvent aller du simple rez-de-chaussée à plusieurs niveaux. Les toitures sont variables : à pentes ou plates. Les terrains ne sont pas forcément clôturés.

#### **Fonction urbaine**

Il peut s'agir de quartiers spécifiquement résidentiels comme de quartiers mixtes, accueillant également des surfaces commerciales, artisanales, tertiaires ou d'équipement.

Ce bâti de faubourg déstructuré se retrouve bien souvent aux entrées des communes, là où l'urbanisation est plus diluée et moins maîtrisée. Une attention particulière pourrait être portée pour tenter de donner une véritable identité à ces secteurs.

### 3.2.3. Le bâti isolé sur sa parcelle

Ce tissu urbain, composé de bâtiments isolés sur leur parcelle, est une des caractéristiques du 20<sup>e</sup> siècle et répond à des aspirations sociétales d'individualité.

Une analyse sur plan fait ressortir deux sous-catégories illustrées par les logos suivants, il s'agit du :

bâti isolé sur parcelle, en diffus



et du bâti isolé sur parcelle, planifié



Le bâti en diffus s'installe, au coup par coup, selon les opportunités foncières : le parcellaire d'origine n'est pas, ou très peu, modifié.

Le bâti planifié résulte d'une urbanisation programmée et organisée : un nouveau parcellaire remplace celui d'origine et peut être accompagné d'une création de nouvelle voirie.

Cette distinction n'est parfois pas visible sur le site, l'examen du plan permet en revanche cette différenciation.

## 3.2.3.1. Le bâti isolé sur sa parcelle, en diffus

### **Implantation sur parcelle**

En général, le bâti isolé en diffus s'installe le long des voies existantes : routes, rues ou chemins d'exploitation. Il n'offre aucune épaisseur au tissu urbain et repousse plutôt linéairement les limites de l'agglomération. Plus rarement, les constructions s'installent au milieu d'espaces naturels, nécessitant une infrastructure privée pour y accéder (long chemin d'accès).

Le parcellaire d'origine, en lanières la plupart du temps, n'est pas modifié ou juste adapté à un découpage sur la longueur ou à un accès en fond de parcelle. Bien souvent, on repère des constructions en 2<sup>e</sup>, voire 3<sup>e</sup> ligne. L'emprise au sol est très faible, surtout si la parcelle n'a pas été divisée.

Cette urbanisation se faisant de façon spontanée, il est rare d'y trouver des ordonnancements harmonieux : Les reculs sont larges et variables par rapport à la voie et les lignes de façades se dessinent sans aucune cohérence.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, si la taille de la parcelle le permet encore, se prolongent dans la longueur par des potagers ou vergers. L'espace visible depuis la rue est souvent mangé par l'emprise des accès au sous-sol semi-enterré faisant office de garage.

### **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Les toitures peuvent être à 2 ou 4 pans, de pentes variées. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux, plus rarement de petits collectifs.

Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent typés par leur date de construction et peuvent ainsi présenter une grande variété sur un même secteur quand l'urbanisation s'est faite sur plusieurs décennies.

Les clôtures présentent souvent un aspect hétéroclite : aucune, ou simple bordurette, talus gérant la topographie, haie végétale, murets plus ou moins hauts surmontés ou non d'une grille ou palissade, doublés ou non par une haie. Si l'urbanisation est déjà ancienne, la végétation peut être très présente depuis la rue et masquer le bâti.

### **Fonction urbaine**

L'habitat a quasiment le monopole de ce type de bâti.

### 3.2.3.2. Le bâti isolé sur sa parcelle, planifié



*Figure 35 : Quelques exemples de bâti isolé dans le cadre d'une opération - planification*



#### **Implantation sur parcelle**

Cette urbanisation, dont la logique est d'adapter le parcellaire à une demande de terrains adaptés à des maisons individuelles, peut être organisée pour quelques constructions ou pour tout un nouveau quartier. Dans ce dernier cas, elle nécessite alors une nouvelle voirie spécifique qui permet d'éviter les extensions linéaires. L'emprise au sol peut être plus ou moins faible, selon la taille des parcelles ; elle reste cependant inférieure à celle du tissu traditionnel et la structure des voies est moins perceptible. Ce n'est qu'un axe de circulation et non plus un espace de vie. Selon le cas, l'intégration au tissu existant est plus ou moins bien faite en termes de raccordement au système viaire et donc de fonctionnement de la commune. De façon générale, cette déconnexion à l'existant peut poser des problèmes d'intégration de la nouvelle population.

Cette urbanisation se fait de façon planifiée mais avec un règlement de construction spécifique plus ou moins sévère ; l'ordonnancement des constructions et la cohérence de l'ensemble sont alors plus ou moins sensibles au regard des alignements par rapport à la rue ou des lignes de faitage. Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, du fait de l'implantation en milieu de parcelle, bien souvent, seule la partie arrière est réellement exploitable.

# Communauté de Communes de Soutzerland

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

---

### **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non quand il s'agit de pavillons familiaux ou bi-familiaux. On repère également des petits collectifs de 4 à 6 logements (rez-de-chaussée surélevé + 1 à 2 niveaux).

Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent de même modénature par secteur car l'urbanisation a été encadrée par un règlement et s'est, de plus, faite sur une période généralement assez courte : l'effet de mode est donc perceptible.

Selon le cas, les toitures (2 ou 4 pans, toitures terrasses) comme les clôtures (dominante de murets bas rehaussés de garde-corps ou doublés de végétation) peuvent être ou non réglementées, ajoutant une homogénéité au secteur.

Si l'urbanisation est déjà ancienne, la végétation peut être très présente depuis la rue, masquant le bâti.

### **Fonction urbaine**

L'habitat a quasiment le monopole de ce type de bâti planifié.

### **Bâti isolé sur sa parcelle et consommation**

Force est de constater que ce type de tissu bâti, relativement récent, est à l'image de notre société de consommation.

L'implantation du bâtiment, presque systématiquement centré dans la largeur de la parcelle et en recul plus ou moins grand par rapport à la rue, n'optimise pas l'utilisation du terrain : la surface réservée aux accès, dont les véhicules, est considérable aussi bien en termes d'usage que d'environnement (imperméabilisation des sols).

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



*Figure 36 : Assemblage de photos illustrant les surfaces imperméabilisées et la consommation d'espace*

Cette consommation d'espace se retrouve forcément à une échelle plus vaste où se double en plus le problème du choix des sites d'extension : implantation en ligne de crête, absence de transition paysagère, plantations de haies monospécifiques, ...

Souvent tributaire d'une maison-type appliquée sur la parcelle, l'intégration au site naturel (dont la topographie et l'orientation) n'est pas souvent une préoccupation, offrant comme paysage urbain un patchwork de bâtiments, au détriment d'une notion d'entité cohérente.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



Figure 37 : Assemblage d'exemple indiquant le non-respect de la topographie

A l'intérieur des communes, l'inévitable juxtaposition du bâti isolé sur sa parcelle et du bâti traditionnel est souvent abrupte au regard des alignements par rapport à la rue, du respect de la topographie, de la typologie de bâtiments, voire même de l'échelle.

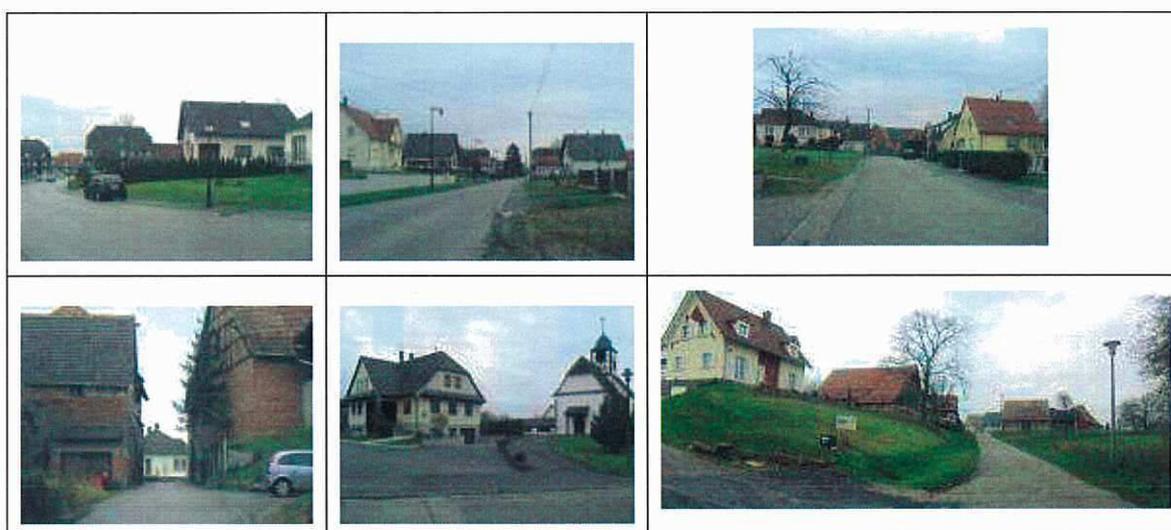


Figure 38 : le bâti récent a tendance à déstructurer l'organisation de l'espace

La non-adaptation des projets au site et à l'existant peut créer des ruptures dans le paysage urbain.

Cependant, pour faire face à cette consommation d'espace, pour rentabiliser les réseaux, mais aussi pour tenter de retrouver un sentiment de cohérence urbaine, d'autres typologies comme l'habitat groupé commencent à se développer dans le Sultzerland. L'habitat collectif est aussi une des réponses possibles, créant opportunément une diversité dans l'offre de logements.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



*Figure 39 : Des secteurs d'habitat viabilisés récemment*

Ce type de tissu urbain n'est pas caractéristique de notre région. Le modèle type des constructions qui le composent est appliqué sur les terrains, souvent sans tenir compte ni de sa configuration, ni de sa topographie, d'où des consommations d'espace exagérées et une absence d'intégration dans le paysage.

Cette urbanisation présente une certaine monotonie depuis l'espace public, entraînant un manque de repère et d'identification.

Pour autant, les nouveaux projets affluent. Certains offrent une approche plus sensible dans leur localisation ainsi que dans l'optimisation des terrains et des réseaux, dans l'esprit de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

## 3.3. Caractéristiques de la structure bâtie (par commune)

### 3.3.1. Sultz-Sous-Forêts

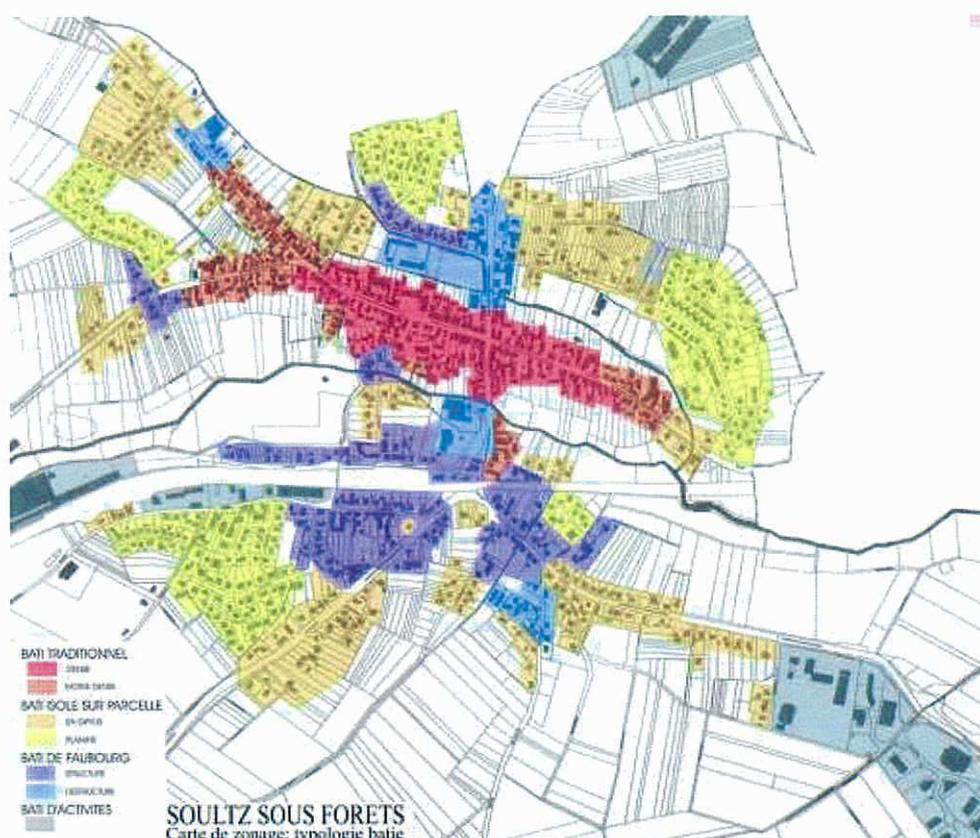


Figure 40 : Typologie du bâti de Sultz-Sous-Forêts

Tournant le dos au site de l'ancien château et de la Saline qui lui a succédé, le noyau « ancien » (correspondant à la recolonisation de la fin du 17<sup>e</sup> s) de Sultz-Sous-Forêts est concentré entre le Seltzbach et le Froeschweilerbaechel, linéairement le long de la RD 51/52<sup>6</sup>.

Sa partie médiane, entre la rue des Echevins et la rue du Dr Deutsch, correspond à la fois à l'artère principale de la ville nouvelle créée au 14<sup>e</sup> siècle par les Fleckenstein et, côté sud, au noyau historique en contrebas vers le Seltzbach.

<sup>6</sup> Rue des barons de Fleckenstein et rue Fronacker

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Notons que ce dernier secteur, dont l'église protestante partiellement médiévale occupe le centre, offre davantage d'épaisseur au tissu urbain et profite d'une topographie qui enrichit le paysage.

Au Sud de la rue du Dr Deutsch et à chaque extrémité de sa perpendiculaire, le bâti traditionnel se poursuit, mais de façon moins dense, principalement sur la fourche formée à l'Est par les rues de Lobsann et de Pechelbronn.

Le bâti de faubourg se positionne dans une logique parallèle au bâti traditionnel Est-Ouest, avec une forte concentration autour de la voie ferrée.

Le tissu urbain plus lâche que forme le bâti isolé sur sa parcelle vient plutôt encercler les autres types, donnant un caractère relativement dilué aux entrées de la commune. Si cette urbanisation en diffus s'est greffée, comme bien souvent linéairement le long des rues ou chemins d'exploitation existants, elle donne tout de même par endroit, au même titre que l'urbanisation planifiée de type lotissement, un peu d'épaisseur depuis les voies principales.

Des zones d'activités sont installées en entrée de commune mais également au centre, de part et d'autre des rails de chemin de fer. Vue la configuration actuelle de la ville, la voie ferrée est d'ailleurs un réel obstacle à franchir et on se repère facilement par rapport à elle : le quartier Nord et le quartier Sud.

La commune accueille deux secteurs à vocation commerciale : la ZAC et le centre, avec notamment la rue des Barons de Fleckenstein et surtout la rue du Dr Deutsch où tous les rez-de-chaussée sont destinés essentiellement aux commerces de proximité.

Il faut noter à quel point l'ancien site du château a été bouleversé puisqu'on y trouve à présent une urbanisation non maîtrisée : du bâti de type faubourg déstructuré au bâti isolé en diffus. Pourtant, vue sa localisation centrale, de plus en bordure du Seltzbach, ce site chargé en histoire est stratégique pour l'image de la ville de Sultz-Sous-Forêts.

En comparaison avec l'ensemble du Sultzerland, le bâti traditionnel de Sultz-Sous-Forêts est urbain, ce qui est notamment marqué par une plus grande densité des constructions sur la parcelle, un nombre plus important de bâtiments à deux niveaux et des cours moins ouvertes sur la rue (présence de murs de clôture), mais également par la création d'une réelle continuité urbaine résultant des ajouts ultérieurs de porches ou arcs. (particularité du croisement de la rue des barons de Fleckenstein avec la rue du Dr Deutsch).

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



*Photo 7 a et b : Structuration urbaine de la rue des barons de Fleckenstein*

Comme dans l'ensemble de la Communauté de Communes, le bâti d'activités a pris majoritairement place sur les entrées de villes.



*Photo 8 a, b et c : les bâtiments d'entrées de ville*

Dans le centre, la modernité a généré un contraste fort entre bâti traditionnel et bâtiment d'activité, notamment le supermarché avec sa typologie de bâti de zone commerciale.

La présence des réseaux ferroviaire, viaire et hydrographique structure fortement la commune créant des lignes parallèles de rupture dans les tissus au fil des vallons.



*Photo 9 a, b et c : les réseaux structurent l'organisation du bâti*

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

## 3.3.2. Hohwiller

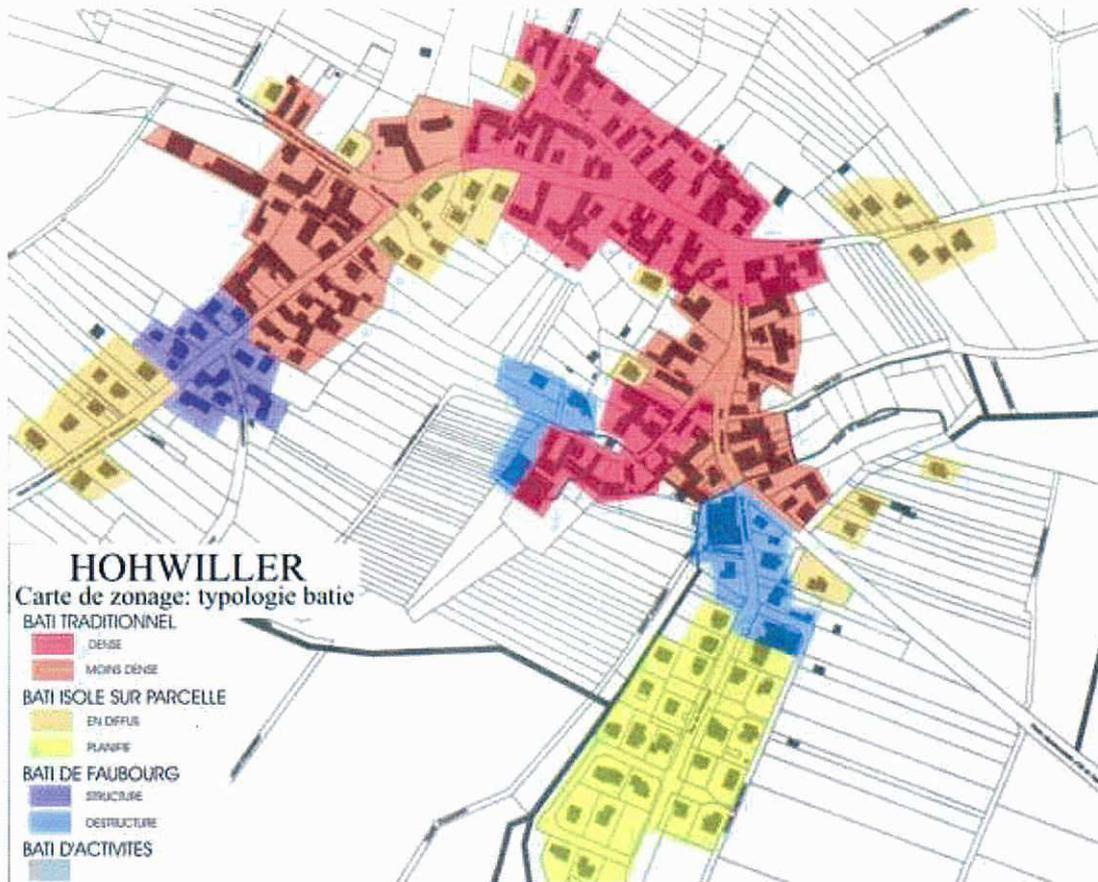


Figure 41 : Typologie du bâti à Hohwiller

Au droit de Hohwiller, la D28 suit la ligne de crête descendante vers Kuhlendorf, en formant une ample courbe très prononcée. Le noyau ancien a épousé cette configuration, en lui donnant un peu d'épaisseur au niveau des voies qui s'y raccordent en forme de fourches. Il s'agit de la rue des Jeunes Vignes, impasse en contrebas, et de la rue de l'Ecole, située de façon plus stratégique puisque centrale (on y trouve d'ailleurs l'école-mairie et le siège de la Communauté de communes). Elle permet de rejoindre la commune de Hermerswiller. On remarque d'ailleurs que c'est au droit de ces deux fourches que le bâti traditionnel est le plus dense.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

En contact direct avec le bâti traditionnel, se positionne le bâti de faubourg structuré sur la rue menant à Reimerswiller et bâti de faubourg déstructuré car plus hétéroclite en fin de rue des Jeunes Vignes ainsi qu'au début de la rue de Betschdorf.

Le bâti isolé sur sa parcelle, qui correspond aux extensions les plus récentes, prend une place relativement importante dans cette commune. Hohwiller a certainement bénéficié de son accessibilité aisée par la voie de transit D263 et de son rattachement à la ville principale de Sultz-Sous-Forêts. A part le lotissement rue de Betschdorf qui a su créer une voie de bouclage et quelques raccordements sur le chemin d'exploitation, les autres extensions se sont faites sous forme diffus : le long des rues menant à Reimerswiller et à Hermerswiller ; plus ponctuellement le long des axes menant à Sultz-Sous-Forêts et Kuhlendorf.

En plusieurs endroits du noyau ancien, la confrontation reste frappante entre le bâti traditionnel et le bâti isolé sur sa parcelle, en particulier dans le secteur en face de l'église.



*Photo 10 : le bâti traditionnel dense – le bâti traditionnel peu dense*

Hohwiller offre une belle cohérence d'ensemble du noyau ancien

Du fait de cet ensemble homogène remarquable, la confrontation avec le bâti isolé sur sa parcelle est d'autant plus forte à Hohwiller où l'intégration au bâti traditionnel n'est pas souvent respectée.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---



*Photo 11 a et b : exemples de non-respect de l'organisation traditionnelle*

Le respect de l'implantation du bâti sur la parcelle et par rapport à la rue, de même que les types de toitures et le sens du faitage, sont autant d'éléments caractéristiques des types de bâti.

Le respect des perspectives de vues, d'orientation du bâti, de la topographie et des typologies garantissent l'harmonie des centres anciens.

Certaines constructions récentes s'intègrent particulièrement bien dans le tissu ancien. C'est le cas par exemple de la rénovation de granges, de construction de bâtiments en fond de cour, en respect de l'orientation traditionnelle, ou de nouvelles constructions.



*Photo 12 a et b : certains bâtiments respectent la typologie en place*

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

## 3.4. Les équipements publics

### 3.4.1. Les équipements scolaires

	Maternelle	Primaire	Collège
Hoffen	1	1	
Keffenach		1	
Mommelshoffen	1		
Retschwiller	1	1	
Schoenenbourg	1	1	
Sultz	1	1	1
Surbourg	1	1	

Tableau 37 : Répartition des établissements scolaire sur le territoire de la Communauté de 1 école maternelle communale publique

- 1 école primaire communale publique
- 1 collège d'enseignement secondaire

### 3.4.2. Les équipements sportifs

La commune dispose des équipements sportifs suivants : Terrain de football

- terrains de tennis
- terrain de pétanque
- 1 gymnase municipal
- 1 gymnase au collège
- salle de judo
- piscine

### 3.4.3. Les équipements culturels

Les équipements culturels du territoire du Sultzerland se concentrent sur Sultz-Sous-Forêts qui dispose du relais Culturel « La Saline » et d'une médiathèque.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

## 3.4.4. Les autres équipements

	Bureau de poste	Pompiers	Gendarmerie	Trésor	Crèche	Périscolaire
Hoffen						
Keffenach		1				
Memmelshoffen		1				
Retschwiller		1				
Schoenenbourg		1				
Sultz	1	1	1	1	1	1
Surbourg	1	1				
Total CdC	2	6	1	1	1	1

Tableau 38 : La répartition des services publics et des services à la population au sein de la Communauté de Communes.

Sultz-Sous-Forêts est la seule commune qui dispose de l'ensemble des équipements.

## 3.4.5. Les équipements et offres touristiques

En sus des équipements communaux, des sites de promenade de proximité sont fréquentés par les riverains. Il s'agit aussi d'itinéraires ou de lieux empruntés par un public plus large.

Quelques itinéraires balisés qui traversent Sultz-Sous-Forêts, notamment :

- le chemin de grande randonnée 531 qui descend des Vosges du Nord et traverse les communes de Memmelshoffen, Retschwiller et Sultz-Sous-Forêts,
- un circuit (cercle rouge) sur Sultz-Sous-Forêts.

Un centre équestre est implanté dans la zone urbaine Nord de Sultz-Sous-Forêts, mais sur le ban de Retschwiller, le long du Froeschwillerbach.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

## 3.5. Le réseau viaire

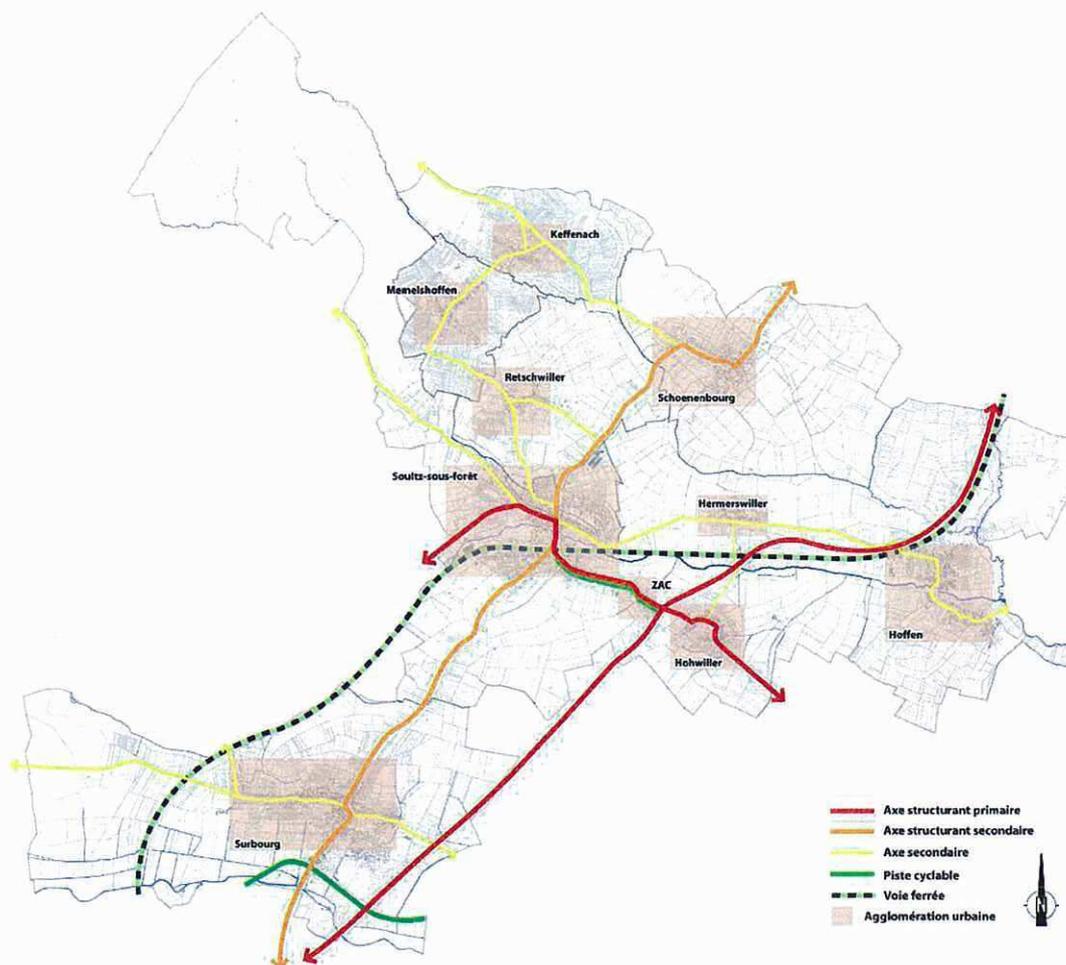


Figure 42 : Organisation du réseau viaire principale sur le territoire intercommunal

A l'échelle de l'intercommunalité le réseau viaire se compose d'un grand nombre de Routes Départementales. Celui-ci est structuré autour de deux axes forts orientés Nord-Sud et qui structurent l'ensemble de Communauté de Communes. Il s'agit des RD 264 et de la voie rapide Haguenau-Wissembourg ou RD 263.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

La première forme la colonne vertébrale autour de laquelle se sont développés les villages et traverse Schoenenbourg, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg.

La seconde se pose en parallèle à la précédente et marque la centralité de la Communauté de Communes par son croisement avec la RD 28, support du transit Est-Ouest en direction de l'Allemagne, entre la ZAC et Hohwiller.

Ce réseau dense de Routes Départementales est complété par de nombreux chemins ruraux qui ont été aménagés et qui sont ainsi devenus carrossables.

### 3.5.1. Sultz-Sous-Forêts



Figure 43 : Organisation du réseau viaire de Sultz-Sous-Forêts

La commune de Sultz-Sous-Forêts, est la charnière du réseau viaire intercommunal puisque c'est en son centre que s'opère la superposition des RD 264 et RD 28 au fil de la rue du Dr Deutsch.

Ce croisement est d'autant plus délicat pour la circulation que sa fluidité est subordonnée au blocage du passage à niveau.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

En raison de ses développements urbains de part et d'autre des routes structurantes, sous forme de lotissement pavillonnaire tourné sur lui-même ou encore de la construction au coup par coup le long des chemins ruraux perpendiculaires, il existe assez peu de perméabilité viaire. Cette structure a pour effet de reporter l'ensemble du trafic sur les axes structurants au lieu de le diluer dans la commune.

Jusque très récemment, le seul « itinéraire bis » de la commune se faisait par les rues de la saline et de la gare qui relient la rue des barons Fleckenstein à la gare. Par ailleurs, l'ensemble du réseau viaire est calibré de façon relativement homogène, si bien qu'à l'exception des rues du « vieux-Sultz » et des routes départementales structurantes. La rue des barons fleckenstein a, en outre, une véritable stature urbaine. Il est difficile de définir le type de circulation recherchée. Dans leur section située au Sud de la voie ferrée, les Routes Départementales structurantes présentent un calibre de voirie routier, et non pas urbain. Ceci crée un sentiment d'insécurité pour les piétons et cycles et une rupture de part et d'autre de la voie.

Il est cependant intéressant de noter qu'il existe un grand nombre de cheminements sur lesquels peut se développer un réseau alternatif à l'automobile.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

### 3.5.2. Hohwiller



Figure 44 : Organisation du réseau viaire de Hohwiller

Le village de Hohwiller s'est constitué le long d'une voie structurante, la RD 28. Celle-ci est complétée par la RD 199 qui prend la direction de Reimerswiller. Les autres axes de la structure viaire communale s'appuient sur d'anciens chemins ruraux dont les abords ont été construits. Ceux-ci présentent des gabarits de voirie moindres marquant le caractère secondaire des voies par rapport à l'axe principal. Une exception porte sur la voie du lotissement qui, malgré le caractère secondaire et son rôle de desserte locale, présente le même dimensionnement que l'axe principal (RD 28).

## **4. Analyse de l'état initial de l'environnement**

### **4.1. Les éléments constitutifs du paysage**

#### **4.1.1. La topographie**

Les altitudes sur le territoire de Sultz-Sous-Forêts ont une amplitude très forte, de 137 mètres au point le plus bas à 508 mètres au point culminant. Cette amplitude est notamment due à la forme du ban communal qui s'étire vers l'Ouest sur les espaces forestiers des premiers versants vosgiens.

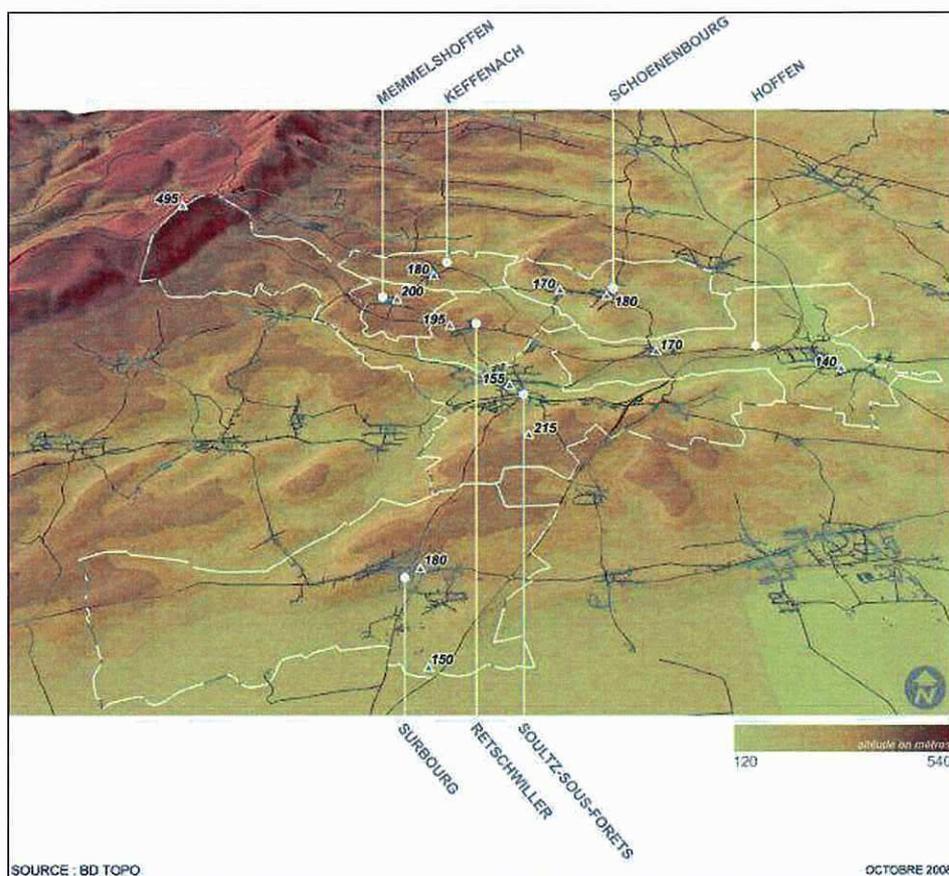
Les espaces bâtis de Sultz-Sous-Forêts sont implantés en creux de vallon, à la confluence du *Selzbach* et de son affluent le *Froeschwillerbach*.

Les secteurs urbanisés se répartissent en effet à des altitudes comprises entre 137 et 180 mètres dans la partie la plus à l'Ouest du ban communal.

Hohwiller, commune regroupée avec Sultz-Sous-Forêts se place sur un versant à une altitude de 180 mètres environ.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



Altitudes (en mètres)	Minimale	Maximale
Surbourg	144	218
Sultz-Sous-Forêts	137	508
Hoffen	132	190
Keffenach	153	231
Mammelshoffen	158	218
Retschwiller	146	202
Schoenenbourg	140	198

Tableau 39 : Répartition des altitudes maximales et minimales sur le territoire et par communes



# Communauté de Communes de Sultzerland

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

	Hoffen – Hermerswiller - Leiterswiller	Keffenach	Memmelschoppen	Reiterswiller	Schoenenbourg	Sultz-Sous- Forêts	Surbourg
La Sauer							X
Ruisseau le Stoeckgraben							X
Ruisseau le Bachgraben						X	
Ruisseau le Sumpfgraben						X	X
Ruisseau le Froeschwillergraben				X		X	
Ruisseau le Marienbaechel						X	
Le Seltzbach	X					X	
Ruisseau le Haussauerbach	X						
Ruisseau le Wintzenbaechel		X	X		X		
Ruisseau le Birlenbach	X	X		X			
Ruisseau l'Altergraben		x					
Ruisseau le Heimbachgraben		X					
Ruisseau le Kirrbaechel	X						

Tableau 40 : Répartition des cours d'eau entre les communes-membres

La commune de Sultz-Sous-Forêts est irriguée par le Seltzbach depuis l'Ouest, par le Schindelbach depuis le Sud, par le Froeschwillerbach depuis l'Ouest et ces trois cours d'eau se rejoignent en limite Est de ban communal avec Hoffen. Ainsi, la commune de Sultz-Sous-Forêts constitue le point de confluence des affluents du Seltzbach et des bassins élémentaires situés en amont. Ces cours d'eau traversent la zone bâtie, ce qui engendre des contraintes de gestion et d'aménagement spécifiques.

# Communauté de Communes de Soultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts

Rapport de présentation

### 4.1.2. L'occupation du sol : Généralités

Type d'occupation du sol	Surfaces concernées (en ha)
Vergers	210.4
Forêts	872.5
Bosquets et haies	19.6
Ripisylves	41.3
Friches	3.4
Pelouses et pâturages	3.1
Prairies	171.6
Champs ouverts	3111.9
Etangs, lacs	3.2
Exploitations agricoles et serres	1.4
Espaces urbanisés	217.7
Emprises industrielles	25
Equipements sport et loisirs	13.4
Réseaux de communication	93

*Tableau 41 : Tableau récapitulatif des surfaces des différentes occupations du sol sur le territoire du Soultzerland*

Le territoire du Soultzerland se décompose en 6 types d'occupation du sol :

- les espaces ouverts cultivés,
- les prairies et pâturages,
- les vergers,
- les espaces boisés et les bosquets,
- les cours d'eau et leur ripisylve,
- les espaces urbains.

La part la plus importante du territoire correspond aux collines du Soultzerland qui sont largement mises en culture, avec une prédominance des cultures céréalières sur des espaces ouverts.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Les boisements couvrent un peu moins du cinquième du territoire, avec notamment cinq massifs : le bois de Hoffen à l'Est, la forêt de Surbourg à l'Ouest, le bois de Schoenenbourg et le Kirchspielwald au Nord.

Les prairies se concentrent dans les fonds de vallons ; un vaste ensemble de prés occupe la plaine alluviale de la Sauer à Surbourg. Par ailleurs de petites zones humides se développent ponctuellement le long des écoulements, généralement bordés d'une ripisylve.

Les villages ont plus ou moins conservé des "ceintures vertes" de vergers et de prés. Surbourg et Retschwiller, en particulier, possèdent de grandes surfaces d'arbres fruitiers et des coteaux bien préservés.

La commune de Sultz-Sous-Forêts est incluse dans le secteur d'appellation d'origine contrôlée Munster, ceci confère un potentiel de valorisation des produits laitiers pour la production reconnue du fromage du même nom.

### **4.1.3. Les espaces ouverts**

Les cultures occupent les versants des collines sur une surface de plus de 3 100 hectares sur le territoire du Sultzerland. Les espaces cultivés sont ouverts, ils offrent peu de possibilités de nidification et les ressources alimentaires pour la faune y sont saisonnières.

Les pratiques agricoles réduisent l'installation des insectes. La diversité biologique de ces espaces est très faible.

L'Alouette des champs, éventuellement la Caille des blés et la Perdrix grise, peuvent s'installer dans une étendue de céréales sèches, à condition qu'il ne s'agisse pas uniquement de culture de maïs.



*Photo 13 : Les espaces ouverts agricoles, les prés et pâturages*

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### **4.1.4. Les prairies et pâturages**

Les fonds de vallons sont consacrés aux prairies et aux pâturages. Les prairies, pelouses et pâturages représentent environ 175 hectares sur le territoire intercommunal.

Le mode de gestion des prés et les conditions édaphiques, en particulier le degré d'hydromorphie du sol, différencient divers types de prairies sur le territoire de la communauté de communes.

Les prairies de fauche ne couvrent qu'une surface réduite à l'échelle du territoire ; ce sont par ailleurs souvent des formes appauvries (amendements, fauche trop précoce), parfois issues d'une reconstitution spontanée à partir d'un semis de trèfles ou de graminées fourragères.

Le pâturage modifie profondément l'aspect et la composition de l'herbage. Le tassement et l'imperméabilisation superficielle du sol ainsi que l'enrichissement en azote par les déjections masquent les facteurs stationnels : les espèces les plus sensibles sont éliminées et les plus robustes s'étendent.

Les prairies sont le domaine des Lépidoptères (Papillons) et des Orthoptères (Criquets et Sauterelles). Ces insectes constituent la base d'une pyramide alimentaire très étendue.

### **4.1.5. Les vergers**

La plupart des villages conservent une ceinture de vergers, notamment sur les versants orientés au Sud et à l'Est, les plus étendus se situant autour de Surbourg et de Retschwiller.

Les vergers traditionnels de hautes tiges présentent un grand intérêt : d'une part, la diversité des arbres fruitiers (pommiers, pruniers, cerisiers, noyers...) et des variétés anciennes appartiennent au patrimoine génétique de la région, d'autre part, ces ensembles d'arbres fruitiers, généralement situés sur des coteaux plus ou moins secs, constituent souvent aujourd'hui les derniers refuges pour les espèces des prés thermophiles. Par ailleurs, les grands arbres (cerisiers, poiriers) accueillent une communauté animale particulière.

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

---

Ces quelques vergers occupent une surface totale d'environ 210 hectares. L'avifaune caractéristique de cet habitat à deux strates, herbacée et arborée, comporte de nombreuses espèces cavernicoles et thermophiles. Mais, les capacités d'accueil biologique de ces milieux dépendent de la présence de vieux arbres, notamment de grands poiriers et de grands cerisiers. La communauté aviaire des vieux vergers est caractérisée par l'association du Pic vert, de la Chouette chevêche, du Serin cini et du Rouge-queue à front blanc. Les vieux vergers bien exposés peuvent accueillir la Huppe fasciée (*Upupa epops*), la Pie grièche grise (*Lanius excubitor*) et la Pie grièche à tête rousse (*Lanius senator*), et toutes les espèces dont les effectifs régionaux se sont effondrés au cours du dernier demi-siècle. Les vergers du Soultzerland se situent en marge du noyau de la population résiduelle alsacienne de ces deux dernières espèces.

Les Mammifères frugivores, comme le Loir et le Lérot, sont une autre espèce caractéristique de ces vergers. La Fouine, le Renard et le Blaireau fréquentent régulièrement ce type d'habitat à la recherche de quelque nourriture (fruits, petits rongeurs). Enfin, les Hyménoptères sont abondants.

### 4.1.6. Les espaces boisés

Les habitats forestiers et les bosquets boisés se concentrent dans la partie occidentale du Soultzerland sur une surface totale de plus de 870 hectares. Le Kirchspielwald, situé sur la commune de Soultz-Sous-Forêts, est le boisement le plus étendu de la zone d'étude. Directement relié au vaste massif forestier des Vosges du Nord, cette forêt est fréquentée par la Martre, le Sanglier, le Chevreuil, ainsi que par le Cerf élaphe.

L'avifaune de cette futaie feuillue est caractérisée par l'association du Pic noir, du Pic cendré, de la Sittelle torchepot, du Pigeon colombin et du Pouillot Siffleur, auxquels s'ajoutent quelques espèces sylvicoles moins exigeantes comme le Geai des chênes, le Pic épeiche et le Pigeon ramier. Le Gobe-mouche noir (*Ficedula hypoleuca*) est l'une des particularités spécifiques de ces boisements situés dans la continuité des Vosges du Nord. L'Autour des palombes, la Buse variable et la Bondrée apivore se reproduisent dans le massif. La forêt de Surbourg et le bois de Schoenenbourg, parties de massifs plus réduits, sont irrigués par les mêmes influences biogéographiques.

Les massifs boisés sont, pour l'essentiel, des boisements de hêtres, de chênes et de charmes.



*Photo 14 : Le Seltzbach et sa ripişylve urbaine*

#### **4.1.7. Les cours d'eau et la ripişylve**

Les cours d'eau principaux (Sauer, Seltzbach, Wintzenbaechel) sont généralement bordés d'une ripişylve. Cette végétation herbacée, arbustive et arborée, peut connaître un développement autonome qui lui confère alors une identité particulière.

Sa composition naturelle est faite d'aulnes et de frênes, accompagnés du Saule blanc, de l'Erable sycomore, du Peuplier noir et du Peuplier blanc. Les saules arbustifs et le Noisetier forment une sous-strate parfois dense. Dans la strate arbustive se retrouvent les mêmes espèces que celles de la fruticée, auxquelles s'ajoutent le Troène et le Groseillier rouge. La strate herbacée regroupe les espèces habituelles des sous-bois plus ou moins humides : le Lierre terrestre, l'Ortie, le Cirse faux épinard, auxquelles se mêlent les espèces du *Calystegion sepium* pour les formations les moins denses. S'y ajoutent la Renouée du Japon et la Balsamine de l'Himalaya, plantes envahissantes naturalisées, répandues sur le cours inférieur des rivières alsaciennes.

Lorsque les végétaux ligneux sont absents ou suffisamment espacés, les plantes herbacées forment une couverture dense, sorte de lisière à grandes herbes. Cette lisière se compose d'un cortège varié d'espèces : des espèces rudérales comme l'Ortie dioïque, l'Epilobe hirsute... ; diverses Poacées comme la Dactyle, le Pâturin... ; des espèces classiques de bords de rivière comme l'Eupatoire chanvrine, la Salicaire, la Reine des prés, le Liseron des haies, la Laîche des marais, la Consoude...

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

La végétation arbustive prend, dans ce cas également, la forme d'une fruticée : celle-ci croît sur le haut des berges. Elle se compose principalement d'arbustes à fruits. Les principales espèces présentes sont le Prunellier, la Ronce commune, le Fusain, l'Aubépine, le Sureau noir, la Bourdaine et l'Églantier.

Plus régulièrement, les ruisseaux et les fossés comportent des peuplements d'hélophytes (végétaux amphibies poussant dans la vase). Ces plantes forment généralement des groupements localisés colonisant la zone de contact entre l'eau et la berge. Ils appartiennent à l'association végétale du *Sparganio-Glycerion fluitantis*. Elles sont accompagnées de la Baldingère, de la Menthe aquatique, du Myosotis des marais, de l'Iris des marais, du Populage des marais, du Scirpe des bois...

Enfin, les lits des ruisseaux peuvent accueillir des herbiers aquatiques composés de renoncules aquatiques, de potamots ou de callitriches. Ces formations nécessitent généralement des eaux de bonne qualité, un éclaircissement suffisant des eaux et des eaux non turbides.

### 4.1.8. Les milieux naturels urbains

L'espace bâti constitue, dans nos régions, un espace de vie et de refuge pour de nombreuses espèces des climats secs et des milieux rocheux. La faune qu'il abrite est originale, mais géographiquement aussi étendue que l'espèce humaine : Hirondelle des fenêtres, Hirondelle des cheminées, Martinet noir, Rouge-queue noir, Moineau domestique, Tourterelle turque, Chouette effraie, Musaraigne musette, Fouine, Souris grise, plusieurs espèces de chauves-souris... L'évolution des constructions et surtout la disparition des fermes rendent les espaces urbains moins accueillants : les populations d'hirondelles et de moineaux ont fortement baissé au cours des quinze dernières années. L'espace bâti devient, lui aussi, un enjeu pour la biodiversité. Les espaces de jardins, les plantations d'arbres et espaces verts communs jouent un rôle très important dans le maintien de cette diversité.

## 4.1.9. L'occupation du sol : détails

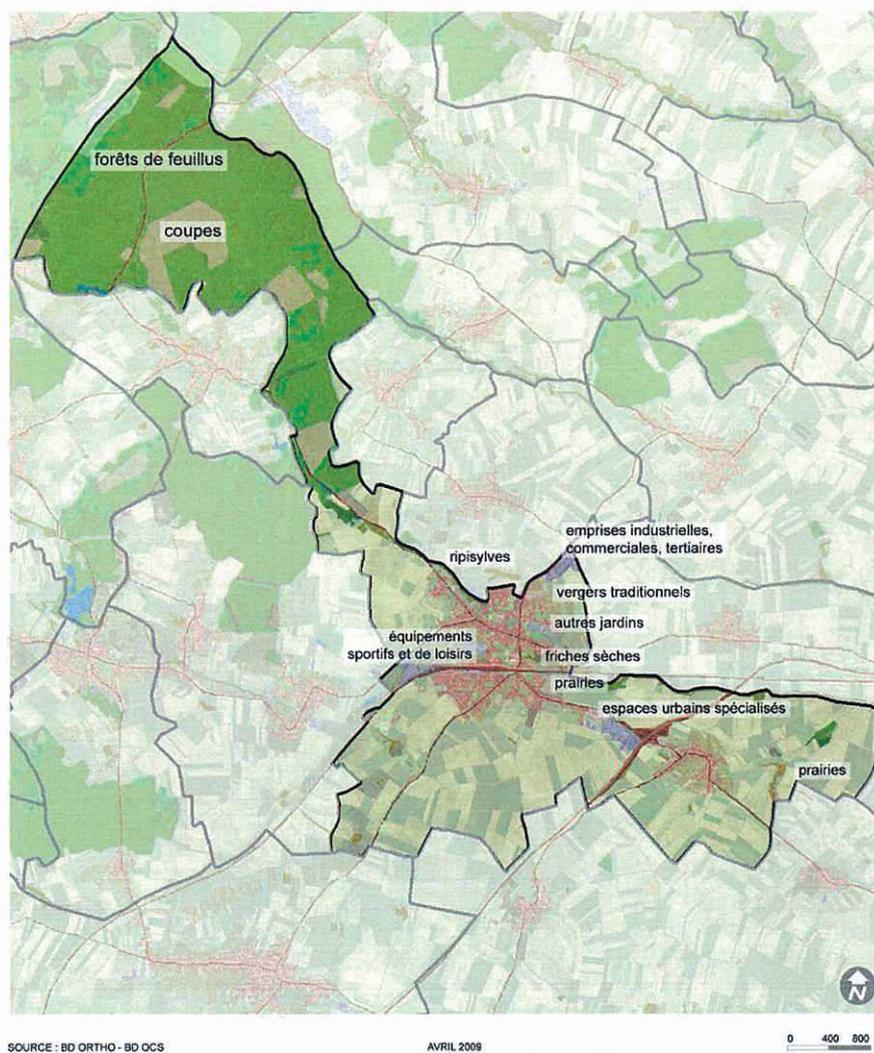


Figure 47 : Occupation du sol à Soutz-Sous-Forêts

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

L'occupation du sol de la commune de Sultz-Sous-Forêts est relativement variée. L'emprise forestière couvre l'ensemble de la partie Ouest du ban. L'espace urbanisé aussi bien pour l'habitat que pour les activités couvre une part très importante du territoire communal au centre du ban. L'étalement urbain qui s'opère jusqu'à Hohwiller engendre également une importante emprise urbaine et des équipements routiers.

Hohwiller conserve cependant une ceinture de vergers importante autour du noyau villageois. La ripisylve est préservée le long des cours d'eau, notamment le Froeschwillerbaechel. Cette ripisylve disparaît cependant en milieu urbain et ne réapparaît que très peu en partie Est du ban.

Les espaces non urbanisés et non voués à la forêt sont destinés à l'usage agricole.

# Communauté de Communes de Soutzterland

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

### 4.1.10. L'utilisation agricole du sol

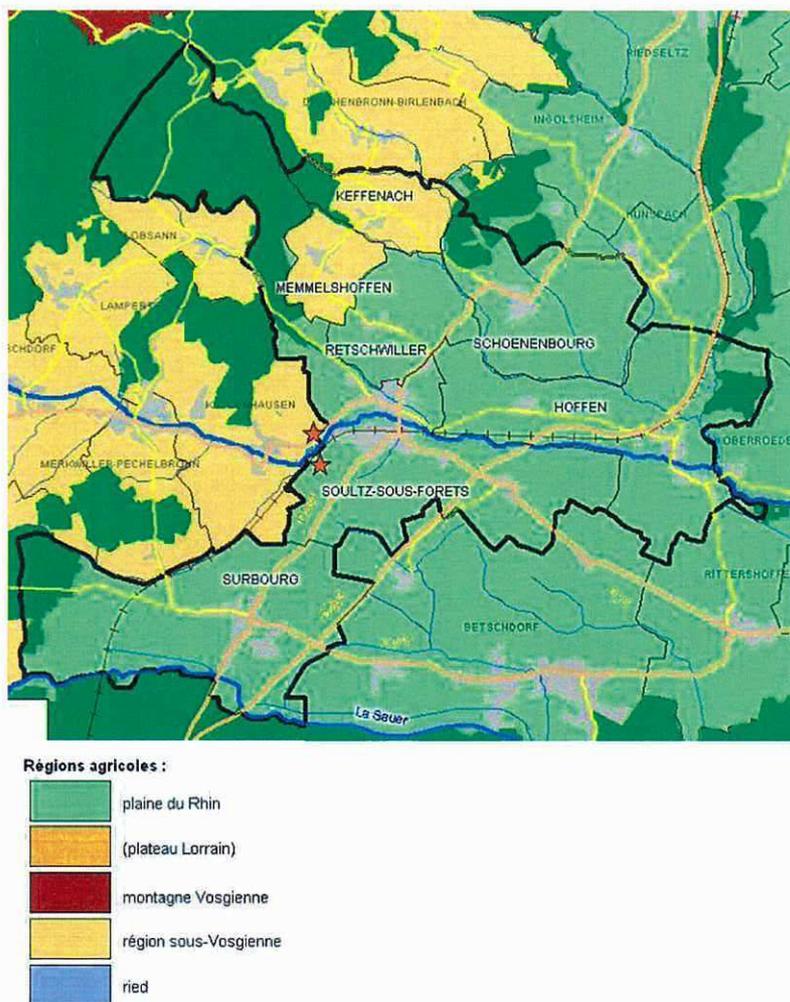


Figure 48 : Carte des types de régions agricoles

En termes de régions agricoles, le territoire de la commune de Soutz-Sous-Forêts est essentiellement concerné par la Plaine du Rhin.

La diversité des exploitations agricoles sur Soutz-Sous-Forêts traduit la diversité des sols.

Cependant, les cultures saisonnières à Soutz-Sous-Forêts. Le maïs occupe fréquemment plus de 50 % de la surface agricole utilisée.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

	Caractéristiques générales		Assolement		Elevages	
	SAU communale	Nombre exploitations	Cultures céréalières	Prairies permanentes	Type	Nombre de têtes
Hoffen	653	46 (18) <sup>*</sup>	519	130	Porcins Bovins	845 303
Keffenach	138	3 (c) <sup>*</sup>	79	c	c	c
Memmelshoffen	119	16 (c) <sup>*</sup>	75	31	Bovins	38
Retschwiller	249	15 (5) <sup>*</sup>	105	208	Bovins Ovins	43 1 031
Schoenenbourg	364	17 (4) <sup>*</sup>	140	32	Bovins	110
<b>Sultz-sous-Forêts</b>	<b>610</b>	<b>23 (10)<sup>*</sup></b>	<b>403</b>	<b>111</b>	<b>Bovins Porcins</b>	<b>405 1 930</b>
Surbourg	672	18 (8) <sup>*</sup>	173	222	Bovins	580
<b>TOTAL</b>	<b>2 805</b>	<b>138</b>	<b>1 494</b>	<b>739</b>		

\* : la valeur entre parenthèse correspond au nombre d'exploitations professionnelles  
c : résultat confidentiel par application de la loi sur le secret statistique

*Tableau 42 : superficies exploitées, en ha, et nombre d'exploitations dans le Sultzerland (source : Agreste 2000)*

## 4.2. L'analyse paysagère

### 4.2.1. Les éléments constitutifs du paysage

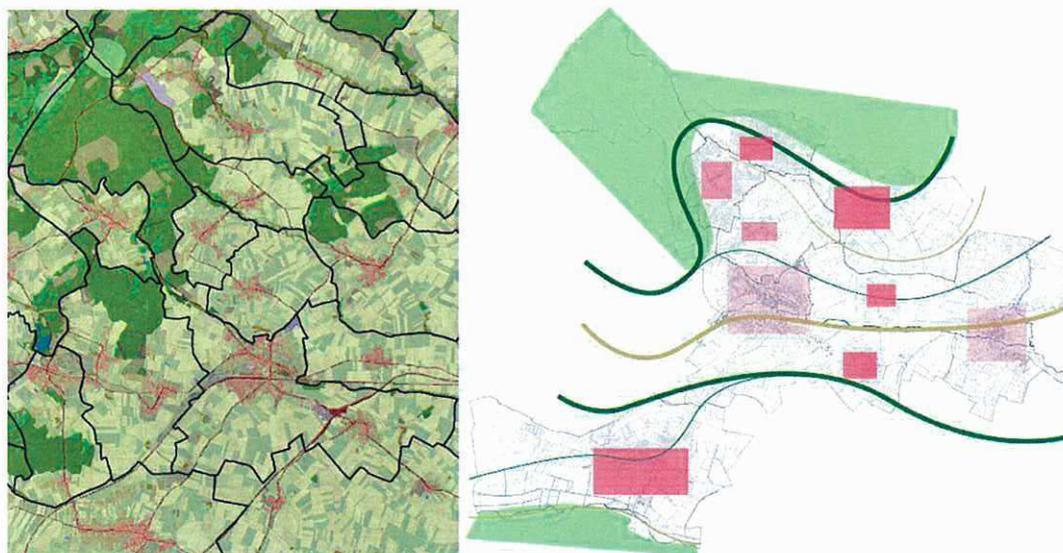


Figure 49 : Organisation paysagère du territoire intercommunal

Le paysage du Soultzerland appartient aux paysages agro-sylvo-pastoraux à habitat groupé en région de collines. Il se caractérise par une association de champs, d'herbages et de boisements, un relief vallonné et des villages groupés autour d'un point focal, le clocher. La forêt s'affirme partout à l'horizon, vers l'Ouest, le Nord et le Sud.

Le semis de villages est dense et les localités sont bâties en sommet de collines ou en fond de vallon. La distribution des principales composantes du paysage répond à un même schéma : soit une mêlée de toitures en ligne de crête, une ceinture d'arbres fruitiers en haut de versant, puis des champs jusqu'au bas de la pente et des prairies en fond de vallon, soit un enchevêtrement des faitages prenant place au fil d'un cours d'eau et regroupé au cœur d'un ensemble de vergers.

# Communauté de Communes de Soutzterland

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

---

Le paysage perçu ne délivre pas la même ambiance selon que l'observateur est sur un point haut ou un point bas. Dans la première situation, les ensembles bâtis jalonnent le paysage et les massifs forestiers lui confèrent des limites claires, offrant des points de repère à l'observateur. Certains bâtiments agricoles isolés ont malheureusement tendance à miter ce grand paysage. Les fonds des vallons, marqués soit par des ripisylves remarquables soit par les villes et villages, au contraire, se présentent comme des couloirs paysagers cadrés par les lignes de crête.

Les croupes, les lisières forestières et, localement, le front bâti, découpent l'espace en champs visuels élémentaires. Par définition, un tel champ est perceptible dans sa totalité à partir d'un point de vue fixe. Par extension du concept, nous considérons aussi comme champs visuels élémentaires, les espaces cohérents qui ne peuvent être appréhendés dans leur globalité que par un observateur se déplaçant.

Chaque unité évolue de manière autonome : une pollution visuelle l'affecte sans toucher les unités voisines. Ces champs visuels autonomes constituent la base territoriale de la gestion du paysage.

Chaque unité peut se caractériser par son ambiance, par le type de paysage élémentaire représenté, par les éléments qui structurent le champ visuel, et enfin par les altérations qui affectent sa cohérence et sa lisibilité.

Trois types de paysages élémentaires sont représentés sur le territoire intercommunal :

- l'espace cultivé dépourvu d'arbres,
- le fond de vallon herbagé,
- le verger.

#### 4.2.1.1. Les espaces cultivés

Les cultures occupent le versant des collines. Le champ visuel embrasse des pentes douces, couvertes de cultures, d'herbages et de boisements. Le relief est évasé et l'horizon se confond avec les lignes de crête d'en face, ponctuellement souligné par les différents centres villageois. Les lisières forestières entrent toujours dans le champ visuel.

La relative faiblesse de la structuration du champ visuel confère à ces espaces une grande vulnérabilité à l'introduction de tout élément artificiel (pylône, sorties d'exploitation, ...), que l'œil adopte spontanément comme point focal. Son insertion paysagère par des plantations d'accompagnement sera néanmoins plus facile que dans les grands espaces cultivés dénudés.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### 4.2.1.2. Le fond de vallon

Les fonds de vallons sont consacrés aux prairies et aux pâturages, lorsqu'ils ne sont pas bâtis. Ces espaces plans et verts tranchent avec les versants cultivés. Ce contraste donne à ce paysage une grande lisibilité.

La présence de la rivière est soulignée par un boisement rivulaire, qui cloisonne l'espace. La présence d'un moulin confère au site une forte empreinte identitaire et patrimoniale.

Ce type de paysage est sensible à la qualité du boisement rivulaire, ainsi qu'à la cohérence des surfaces en herbe : en rompant le bel ordonnancement des prés, un champ de maïs affaiblit le tableau.

### 4.2.1.3. Les vergers

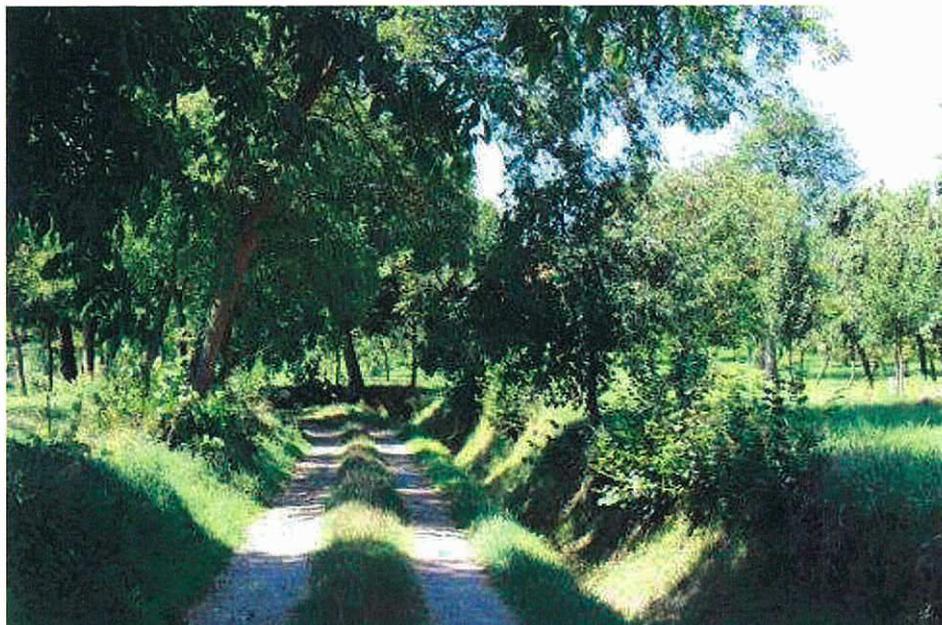
Quelques vergers constituent, à eux seuls, une unité paysagère. Ces prés plantés d'arbres fruitiers, parfois ponctués de quelques bosquets ou d'arbres isolés, forment des ceintures incomplètes autour des villages, qu'ils contribuent à insérer dans le site. La floraison des arbres et des prés au printemps, la couleur des fruits pendant tout l'été (cerises, prunes, poires, pommes), le jeu de la lumière dans un espace au climat privilégié, la charge culturelle et l'intimité du lieu, le sentiment d'abondance que produisent les fructifications, font du verger un espace unique.

Les arbres fruitiers remplissent le champ visuel plus qu'ils ne le structurent. C'est pourquoi ces espaces, dont l'ambiance tient à des équilibres subtils, peuvent être banalisés par l'introduction d'un objet hors de proportion, comme un pylône ou une maison.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---



*Photo 15 : Vergers à l'arrière du front bâti d'Hohwiller. Juillet 2007, A.W.*

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### 4.2.2. Le paysage communal

La commune de Sultz-Sous-Forêts s'est implantée en fond de vallon de part et d'autre du Seltzbach. Si aujourd'hui les développements pavillonnaires ont ponctuellement atteints les lignes de crêtes, ces dernières restent des limites franches qui permettent au quidam de se situer dans le paysage où qu'il se trouve dans le tissu communal.

Par ailleurs, ces lignes de crêtes végétalisées qui encadrent Sultz-Sous-Forêts forment un écrin végétal permettant de découvrir la ville en douceur en déambulant au fil du paysage.

La ZAC de Sultz-Sous-Forêts, pour sa part, s'impose « violemment » à qui traverse le territoire par la voie rapide (RD 263). On se positionne en point de vue plongeant sur le vallon de Sultz-Sous-Forêts. Cependant celle-ci, notamment du fait de la tour du centre de secours, forme un repère visuel fort qui marque la centralité du territoire.

La ripisylve du Seltzbach, pour sa part, entraîne le regard du passant depuis la RD 263 vers le centre ancien de la ville.



*Photo 16 : Photographie aérienne du ban de Sultz-Sous-Forêts*

# Communauté de Communes de Sultzerland

## Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts

### Rapport de présentation

---

Par ailleurs, du fait de son développement sur des axes parallèles au fond de vallon, le tissu urbain de Sultz-Sous-Forêts se trouve très aéré. Ceci laisse un véritable potentiel de densification tout en préservant les respirations liées aux espaces humides du Seltzbach.

Situé sur un point haut du ban communal et encadré par des éléments arborés très présents, le village de Hohwiller fait partie des points de repère forts du territoire. Le reste de son ban est largement dominé par les cultures ouvrant, par la même, le regard sur le grand paysage.



*Photo 17 : Photographie aérienne de Hohwiller*

Du fait de son développement en forme de boucle, le cœur de la structure urbaine est un véritable poumon vert, fortement arboré. Par ailleurs, au fil de la rue principale, on découvre encore de nombreux potagers et/ou jardins qui participent à l'image d'un tissu urbain aéré avec une faible densité ressentie.

## 4.2.3. Les transitions paysagères

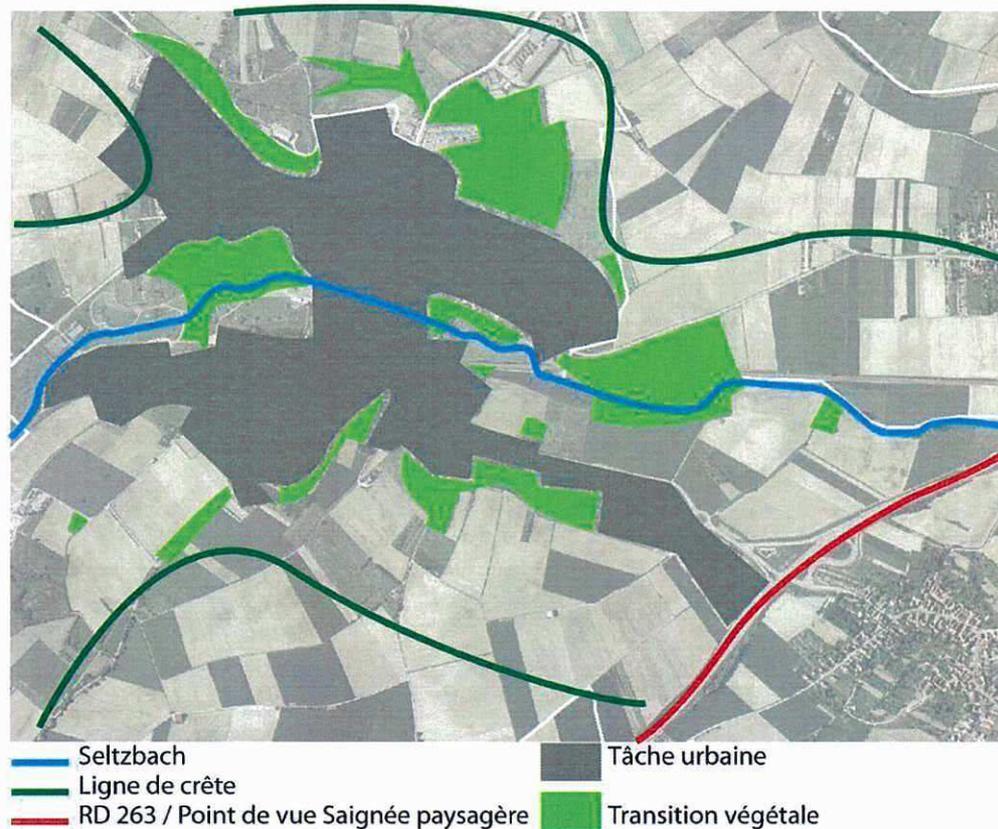


Figure 50 : Organisation du paysage de Sultz-Sous-Forêts

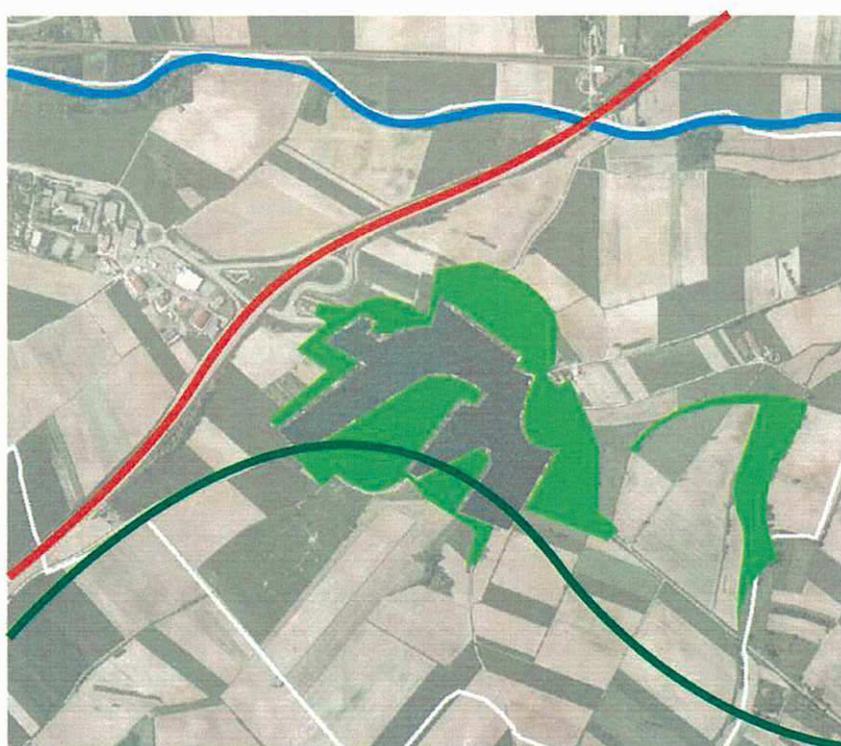
Du fait des lignes de crêtes qui enserment la ville, Sultz-Sous-Forêts présente un cadre paysager clair. Ces lignes de crêtes sont complétées par les nombreux éléments de vergers qui font office de transition paysagère végétale. Il est intéressant de constater que ce sont les développements urbains récents qui ont dépassé ces frontières urbaines naturelles formées par les vergers et les lignes de crêtes et qui s'imposent alors au grand paysage.

# Communauté de Communes de Soutzerland

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



Photo 18 a et b : Vue sur Soutz-Sous-Forêts depuis la RD 263 Dépassement de ligne de crête



- |   |   |
|---|---|
|  Seltzbach                                     |  Tâche urbaine       |
|  Ligne de crête                                |  Transition végétale |
|  RD 263 / Point de vue et<br>Saignée paysagère |   |

Figure 51 : Organisation paysagère de Hohwiller

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

De par sa situation en ligne de crête le village de Hohwiller pourrait s'imposer de façon abrupte au grand paysage s'il ne s'insérait pas dans un massif végétal important et largement préservé.



*Photo 19 : Vue sur Hohwiller depuis la RD 263*

### **4.2.4. Les entrées de villages**

Depuis quelques décennies, l'interface espace bâti / espace naturel a été bafoué par une urbanisation diluée le long des voies et, par conséquent, la notion de Porte de la ville (entrée dans une entité urbaine) est souvent perdue. Selon la configuration, retrouver une limite claire, c'est savoir où arrêter l'urbanisation et/ou reformer les transitions paysagères grignotées.

Négligées pendant longtemps, les entrées sont devenues une préoccupation paysagère et un enjeu touristique réels, même si l'usager au quotidien ne les voit plus.

Sur le territoire de Sultz-Sous-Forêts, on peut tenter d'analyser les entrées sous différents points de vue :

- des entrées de communes presque préservées,
- des entrées de communes qui perdent de leur qualité,
- des entrées de communes dédiées à l'activité.

# Communauté de Communes de Sultzzerland

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

---

### 4.2.4.1. Des entrées de communes presque préservées

Quand l'entrée dans la commune est proche du noyau ancien, l'implantation de nouvelles constructions est d'autant plus délicate. Le respect de la topographie, de l'orientation des toitures et de l'ordonnancement sur la rue sont importants.



*Photo 20 : Hohwiller, depuis Kuhlendorf – Hohwiller depuis Sultz-Sous-Forêts*

### 4.2.4.2. Des entrées de communes qui perdent de leur qualité

Des routes et non pas des rues, des espaces laissés en friches, une urbanisation sans épaisseur et sans cohérence. La qualité urbaine n'existe pas pour ces espaces éloignés des centres-villes.

A l'échelle des entrées, l'importance des transitions paysagères est également capitale. L'urbanisation récente a dépassé les écrans végétaux traditionnels, tels que les vergers, les alignements d'arbres à hautes tiges ou les bosquets, qui n'ont pas été reconstitués. L'harmonie entre le bâti et les espaces libres n'existe plus.

Les haies monospécifiques, d'espèces exogènes de surcroît, forment une barrière visuelle peu naturelle, contrairement aux arbres et arbustes locaux, non linéaires et qui jouent de leur transparence en hiver.

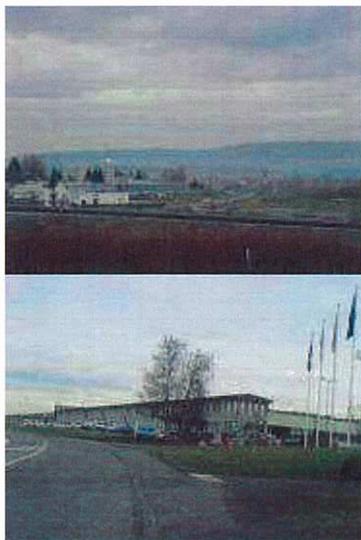
### 4.2.4.3. Des entrées de communes dédiées à l'activité

Proportionnellement à la taille de la commune, des zones d'activités s'installent de façon plus ou moins maîtrisée en entrée de commune. Pour le Sultzzerland, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg sont particulièrement touchés par le phénomène.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---



*Photo 21 a et b : Sultz-Sous-Forêts depuis Hohwiller et depuis Schoenenbourg*

## 4.3. Les milieux naturels sensibles

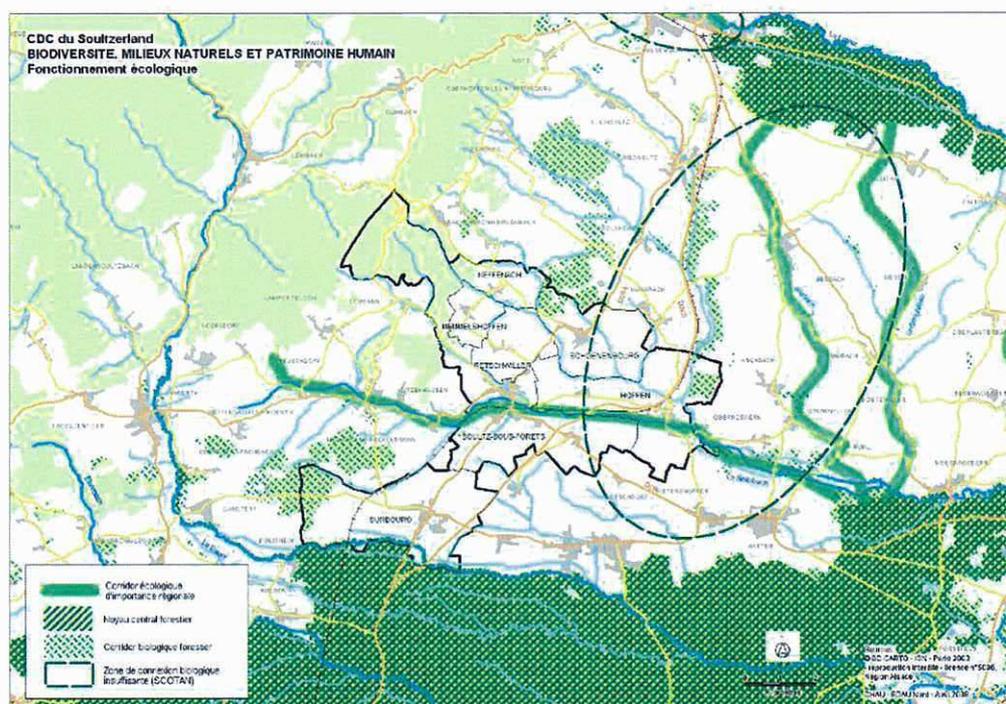


Figure 52 : Carte du fonctionnement écologique du territoire

### 4.3.1. Le fonctionnement écologique du territoire

Le territoire communal de Soutz-Sous-Forêts se situe sur les marges d'un corridor biologique d'importance régionale, le massif forestier de Haguenau, qui assure la liaison entre le massif des Vosges et le fleuve-Rhin. La connexion entre la forêt vosgienne et la forêt indivise est assurée par un chapelet de bois, dont la forêt de Soutz fait parti. Les vergers et les ripisylves du réseau hydrographique constituent autant de relais secondaires.

La RD 263 est un obstacle aux déplacements de la faune terrestre, mais celui-ci n'est pas infranchissable en l'état actuel du gabarit de la route.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

La vallée du Seltzbach et les milieux naturels qui lui sont associés sont identifiés comme un corridor écologique d'importance régionale.

L'identification comme corridor écologique traduit la qualité des milieux encore présents le long de ce cours d'eau et le rôle biologique qu'ils remplissent non seulement en termes de flore mais également en termes de faune. Le corridor écologique est un milieu propice aux déplacements de la faune et aux échanges génétiques. Son tracé relit clairement l'espace forestier de Haguenau aux espaces forestiers situés à l'Ouest en direction de Lampertsloch, Goersdorf, sur le territoire du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

La partie Est du territoire est identifiée comme un secteur où les connexions biologiques sont insuffisantes. En effet, la rareté des espaces boisés de surface suffisante et la faible largeur de la ripisylve encore présente le long des cours d'eau ne permet plus d'assurer les liaisons écologiques nécessaires aux migrations d'espèces et non plus aux échanges génétiques indispensables à certaines espèces. Cette identification en corridor insuffisant traduit l'urgence et l'importance de la préservation des éléments naturels présents sur le territoire, aussi bien les espaces de prairies, les espaces boisés que la ripisylve en bord de cours d'eau et fossés.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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



## INVENTAIRE

 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique - type 2

SOURCE : BD ORTHO - BD TOPO - BD CARTO, IGN, PARIS, 2007.

JANVIER 2010

0 0,5 1 km

Figure 53 : Les secteurs naturels de qualité identifiés sur le territoire

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

### **4.3.2. Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord**

La commune de Sultz-Sous-Forêts est incluse 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.

Sur le PNR des Vosges du Nord, plus de 700 ha de milieux naturels remarquables sont protégés en 2000 (370 en 1994) (dont la réserve naturelle des rochers et tourbières du Pays de Bitche située en Moselle couvrant à elle seule 355 ha). Il comprend les sites Natura 2000 des Vosges du nord, de la Moder et de ses affluents, de la Sauer et ses affluents, qui couvrent près de 8 000 ha.

En matière de gestion des milieux, les orientations du PNR sont l'élaboration et la mise en œuvre des plans de gestion des milieux naturels protégés (étangs-tourbières, landes, pelouses sableuses, rochers et écosystèmes forestiers), l'élaboration des documents d'objectifs des sites Natura 2000, l'élaboration et la mise en œuvre de mesures de gestion conservatoire des milieux naturels remarquables et non protégés (roselières, friches marécageuses, sites abritant des chauves-souris et de portions de ruisseaux).

### **4.3.3. La réserve mondiale de biosphère**

La commune de Sultz-Sous-Forêts, de par son intégration au Parc Naturel Régional des Vosges du Nord sont intégrées à la Réserve de Biosphère.

Le label Réserve de Biosphère est une désignation internationale de conservation des réserves créée par l'UNESCO. Il permet de distinguer quelques sites privilégiés afin d'y favoriser la conservation et l'utilisation durable des ressources naturelles.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Ces réserves ont trois grands rôles à jouer :

- conserver les écosystèmes, les paysages, les espèces et leurs patrimoines génétiques, aussi bien dans les zones naturelles que dans celles qui sont exploitées par l'agrosylviculture, la pêche, la chasse, le tourisme ou toute autre activité par l'emploi privilégié de pratiques respectueuses de l'environnement,
- développer une économie respectueuse de la nature et la culture locale en impliquant et donnant une part active à la population dans les prises de décision,
- favoriser la recherche et les études pour l'observation continue de l'environnement, la formation et l'éducation du public et des jeunes en particulier.

#### **4.3.4. La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique**

La commune de Sultz-Sous-Forêts est concernée par la ZNIEFF de type II de la Basse Vallée du Seltzbach.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), initié en 1982, a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type I, de superficie généralement limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou des milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les zones de type II, sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaires,...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance. Il n'a donc pas, en lui-même, de valeur juridique directe. Il convient cependant de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

## **4.4. L'exploitation des ressources**

### **4.4.1. La géologie**

Les formations de surface de l'ère quaternaire, constituées de limons éoliens ou d'alluvions fluviales, masquent, au moins en partie, une géologie profonde relativement complexe issue de dépôts de sédiments datés du Secondaire et du Tertiaire. Ainsi, le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland se partage entre 3 unités géologiques.

L'Ouest de la commune de Sultz-Sous-Forêts appartient au piémont des Vosges du Nord dont le substrat est formé par un affleurement de marnes du Trias et du Jurassique (Secondaire).

Plus à l'Est sur le ban communal, les collines reposent sur des marnes argileuses de l'Oligocène (dépôts marins du Tertiaire). Ces terrains ont été recouverts par des loess, aujourd'hui plus ou moins décarbonatés. Ce sont des sols favorables à la culture des céréales.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

## 4.4.2. Les carrières

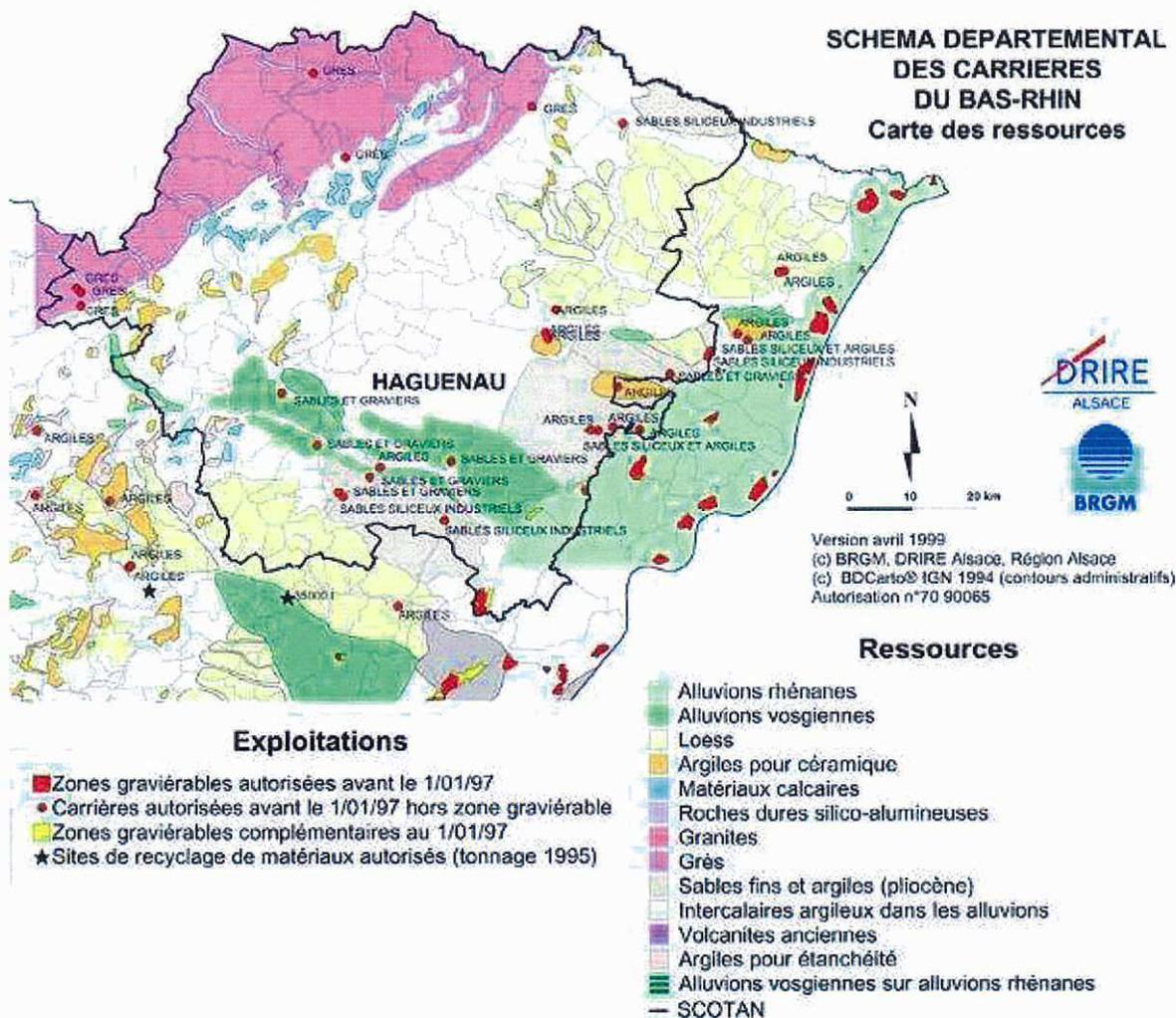


Figure 54 : Carte du schéma départemental des carrières

La commune de Sultz-Sous-Forêts est en partie concerné par la présence de loess, cette ressource ne fait pas l'objet d'une exploitation en carrière. Aucune exploitation de carrière n'existe d'ailleurs sur le territoire intercommunal et aucune zone graviérable n'est répertoriée sur le territoire.

# Communauté de Communes de Soutzerland

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

### 4.4.3. L'alimentation en eau

La majeure partie du territoire de la commune de Sultz-Sous-Forêts ne comporte aucun aquifère. Deux formations contiennent des eaux souterraines :

- les alluvions pliocènes d'Haguenau : c'est la formation la plus étendue, mais les ressources sont faibles, sauf sur les marges orientales lorsque l'épaisseur des dépôts alluvionnaires dépasse 50 mètres ; seule la commune de Surbourg est concernée,
- les basses terrasses alluviales du Seltzbach et de la Sauer, dont le régime est essentiellement déterminé par le niveau du cours d'eau ; ces ressources sont inexploitable.

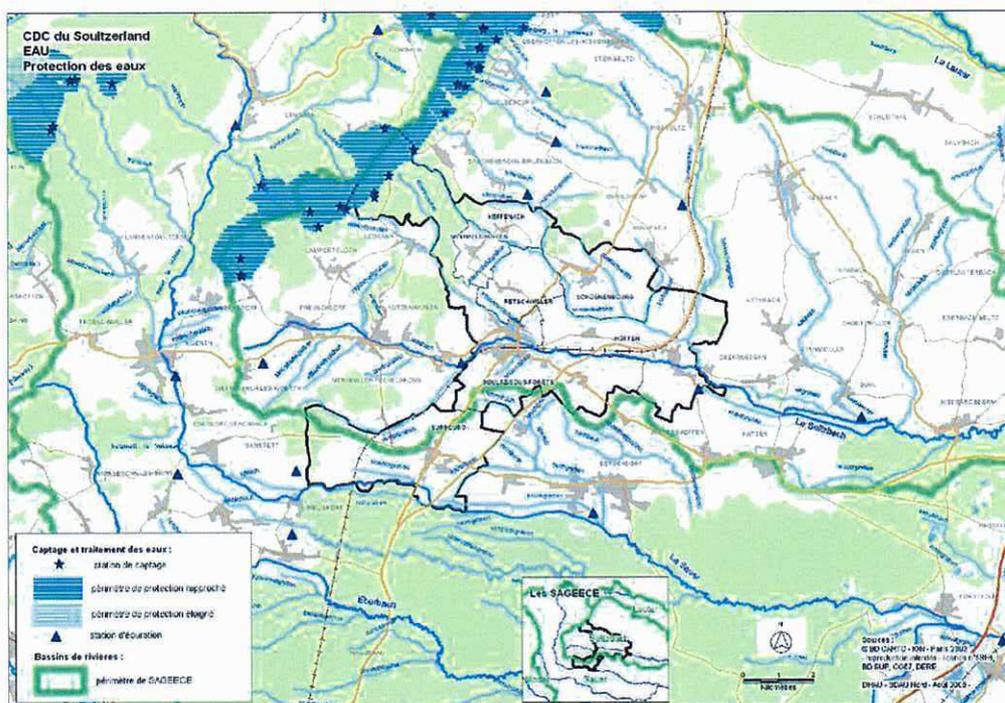


Figure 55 : Carte de localisation des captages d'eau et des périmètres de protection

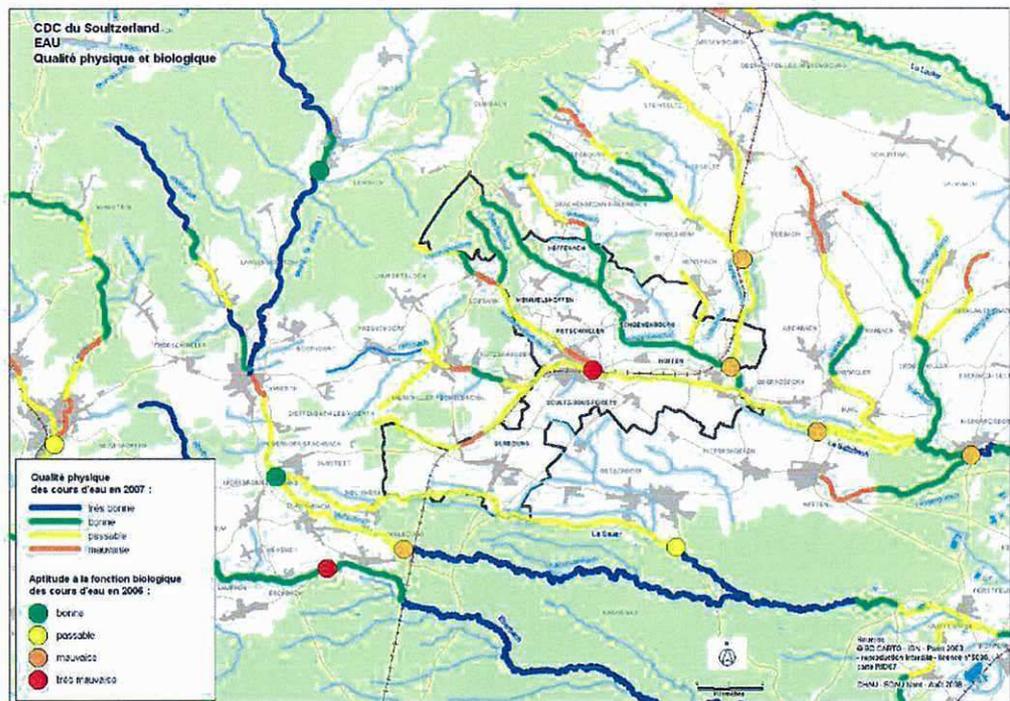
# Communauté de Communes de Sultzerland

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

La distribution en eau potable dans le Sultzerland et, plus précisément dans la commune de Sultz-Sous-Forêts, est assurée par le Syndicat des Eaux de Sultz-Sous-Forêts. Celui-ci exploite deux forages dans le massif du Hochwald et capte la source des Sept Fontaines. Les forages produisent  $450 \text{ m}^3/\text{jour}$ , soit  $164\,250 \text{ m}^3$  par an. En 2006, les volumes consommés ont été de  $659\,515 \text{ m}^3$  dans l'année. En d'autres termes, les ressources du Syndicat ne sont pas suffisantes : le complément est acheté au Syndicat mixte de Wissembourg.

Des périmètres de protection de ces captages ont été mis en place par un arrêté préfectoral daté du 22 décembre 2000. Une station de pompage localisée dans le massif du Hochwald regroupe les eaux en provenance des forages n°1 et n°2 ainsi que de la source des Sept Fontaines. Cette station neutralise, avant distribution, l'arsenic naturellement présent dans les eaux.

En 2007, le contrôle sanitaire exercé par la DDASS sur le secteur du Syndicat des eaux de Sultz-Sous-Forêts ainsi que celles du Syndicat des eaux du canton de Seltz a permis de constater que l'eau produite et distribuée est conforme aux normes réglementaires et d'excellente qualité bactériologique.



# Communauté de Communes de Soutzerland

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

Sur le territoire de la Communauté de Communes, la qualité biologique et physique de l'eau n'est pas très bonne. En effet, un seul tronçon bénéficie d'un classement du cours d'eau de bonne qualité physique, il s'agit du Wintzenbaechel de la limite Ouest du territoire à sa confluence dans le Seltzbach au Nord de Hoffen.

A l'Ouest du territoire, le rifsenbaechel est également de bonne qualité physique, mais la qualité baisse et devient passable à sa confluence dans le froeschwillerbaechel. Lorsqu'il traverse Soutz-Sous-Forêts, la qualité du cours d'eau est mauvaise et redevient passable à l'Est de la zone urbaine de Soutz-Sous-Forêts.

Dans son ensemble, la qualité physique des eaux superficielles n'est pas bonne sur le territoire du Soutzerland. L'aptitude à la fonction biologique du cours d'eau va de paire avec cette qualité physique et reste également mauvaise.

### 4.4.4. L'énergie

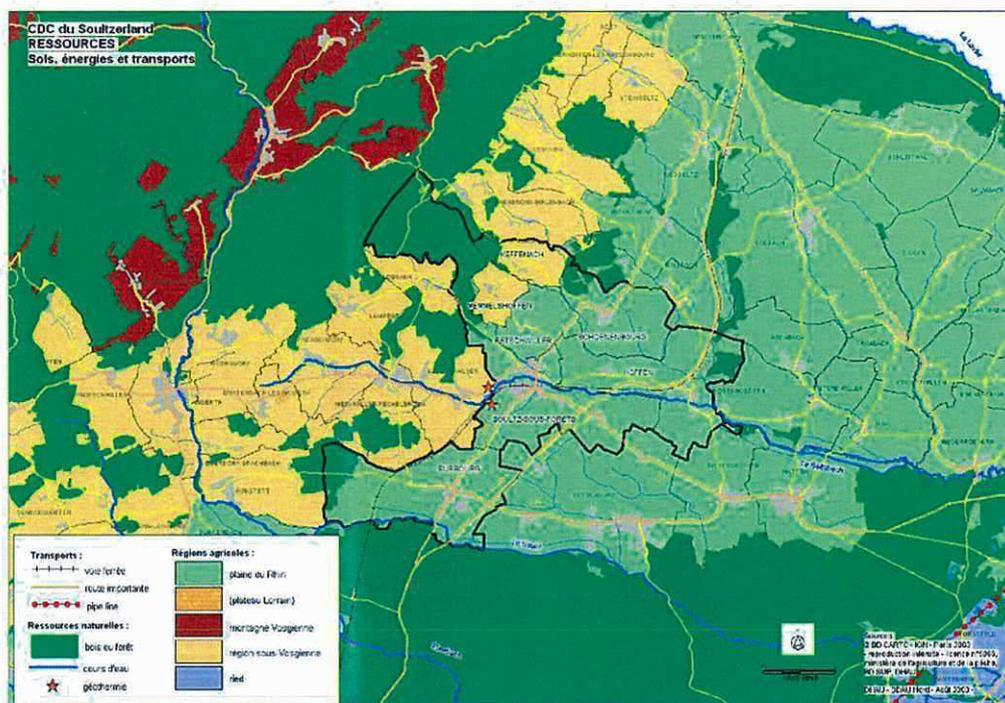


Figure 57 : Carte des ressources naturelles et d'énergie

# Communauté de Communes de Soultzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts*

### *Rapport de présentation*

---

La commune de Soultz-Sous-Forêts est concernée par la géothermie. Le site est situé en limite Ouest du ban communal.

L'utilisation de cette ressource devra cependant se faire de manière cohérente avec l'existant et en fonction des possibilités réelles de développement.

La ressource-bois peut également être identifiée comme une ressource naturelle intéressante, la proximité d'espaces boisés et la place de l'industrie du bois dans l'activité régionale garantit un bon approvisionnement de cette source d'énergie.

En termes d'énergies exploitables, l'énergie solaire offre des possibilités d'utilisations importantes. Les possibilités d'optimisation de l'énergie solaire dépendent de l'orientation des constructions, de leur implantation et des matériaux utilisés.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

### 4.5. Les nuisances et les risques

#### 4.5.1. L'assainissement

La commune de Sultz-Sous-Forêts est équipée d'un réseau d'assainissement collectif. Ce réseau est unitaire dans les quartiers anciens et séparatif dans les nouveaux îlots d'habitations.

Les eaux usées de Sultz-Sous-Forêts sont dirigées vers la station d'épuration de Hoffen, mise en service en novembre 1990. L'entretien de cette station est assuré par le S.D.E.A<sup>7</sup> du Bas Rhin. Le milieu récepteur après traitement est le *Seltzbach*. En 2005, la population raccordée s'élevait à 5 706 habitants, ce qui sature, théoriquement, les capacités de l'équipement. Mais la dilution de la charge polluante par des eaux claires permet aux rejets de la station de répondre aux exigences de qualité.

Paramètres	Capacités	Unités
Débit maximal	205	m <sup>3</sup> /h
Capacité de traitement	1 635	m <sup>3</sup> /j
Matières en suspension	330	kg/j
Capacité réelle de traitement	5 500	EQH
DBO <sub>5</sub> eau brute	330	kg/j

Tableau 43 : Capacités nominales de la station d'épuration de Hoffen

Le zonage d'assainissement a été approuvé par le Syndicat compétent en fin d'année 2010 et s'applique sur l'ensemble du territoire du Sultzerland à l'exception de Surbourg.

<sup>7</sup> SDEA : Syndicat des Eaux et de l'Assainissement

### 4.5.2. Les déchets

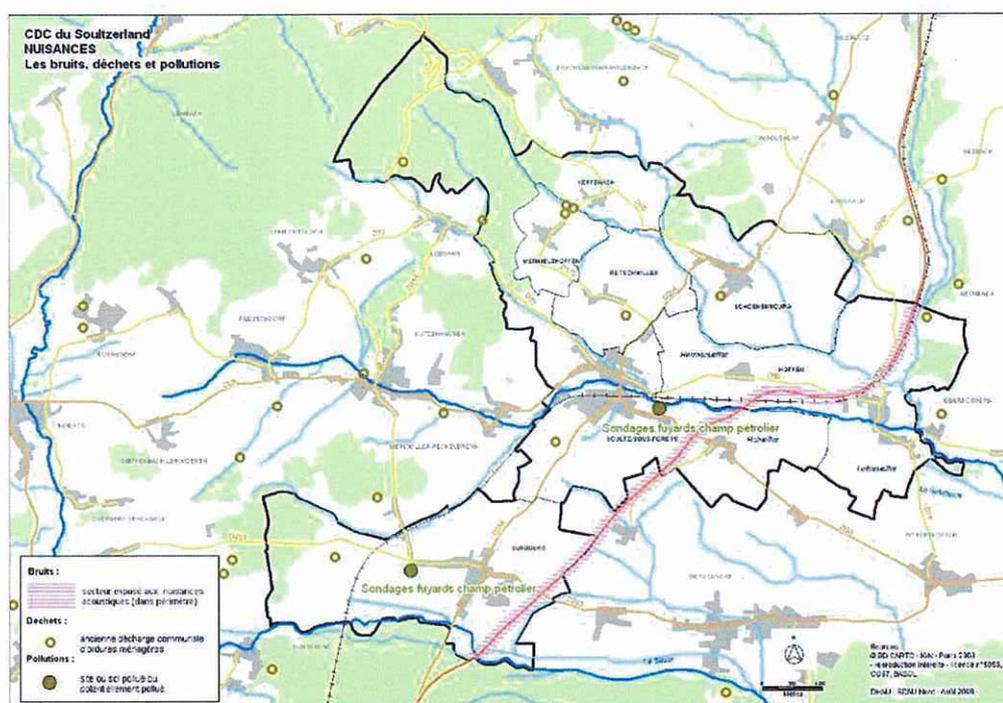


Figure 58 : Répartition des sites et infrastructures génératrices de nuisances (déchets, bruit, pollution)

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM<sup>8</sup>). Les déchets ménagers en vrac sont ramassés une fois par semaine et la collecte sélective (papiers, emballages plastiques et carton) est effectuée toutes les deux semaines. Les déchets sont ensuite traités au centre d'enfouissement technique de Wintzenbach. Une partie de ces déchets est incinérée.

<sup>8</sup> Créé en 1977, le SMICTOM regroupe 85 communes et 90 000 habitants ; 35 000 tonnes de déchets sont ramassés par an. Le syndicat cherche à accroître le tri et le recyclage et à réduire la production de déchets

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Le SMICTOM organise le ramassage des ordures ménagères, des bouteilles en plastique et des encombrants. Les déchets verts, les cartons, les gravats, les huiles et les objets non recyclables doivent être déposés à la déchetterie de Sultz-Sous-Forêts.

Les déchets recyclables apportés dans les déchetteries ou ramassés lors du tri sélectif sont traités par des entreprises spécialisées.

Une partie des encombrants et les ordures ménagères non valorisables sont incinérées. La Communauté des communes assure la gestion du service (facturation).

La commune de Sultz-Sous-Forêts présente d'anciennes décharges communales situées sur leur ban communal. Il s'agit d'anciennes décharges d'ordures ménagères.

### **4.5.3. Le bruit**

La commune de Sultz-Sous-Forêts est concernée par le bruit induit par les routes départementales 263, la RD 264 entre Schoenenbourg et Sultz-Sous-Forêts, et la RD 28 entre Kutzenhausen et L'échangeur de la RD 263 en direction de Hohwiller.

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés à :

- une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement,
- une distance de l'infrastructure de 10 mètres, augmentés de 3 dB(A) à l'avant d'une façade par rapport à la valeur en champ libre.

Les constructions nouvelles situées à proximité des voies classées doivent bénéficier d'un isolement acoustique. L'objectif de niveau de bruit à l'intérieur des logements est de 35 dB(A) le jour et de 30 dB(A) la nuit.

La route départementale 263 assure la liaison entre Haguenau et Wissembourg et supporte les déplacements pendulaires d'une partie de l'Outre-Forêt vers Haguenau et Strasbourg. Elle connaît des trafics relativement importants ; entre 7 000 et 9 600 véhicules par jour. Cette voie ne traverse aucune localité.

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.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

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 44 : Débits routiers sur les principales routes départementales du territoire (en nb de véhicules par jour – en 2005)

#### 4.5.4. Les sites et sols

D'après les données disponibles sur la base de données BASOL, trois sites ont été identifiés :

- deux sites issus des champs pétroliers de Pechelbronn dont les puits sont fuyards et qui concernent la commune de Sultz-Sous-Forêts,
- le site de Gunther tools, pour sa part, a été étudié et identifié en tant que site potentiellement pollué, cependant, après analyse, ce site n'induit pas de restriction spécifique.

Les études réalisées sur les puits fuyards ont mis en évidence une contamination des eaux de nappes souterraines et superficielles au-delà des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

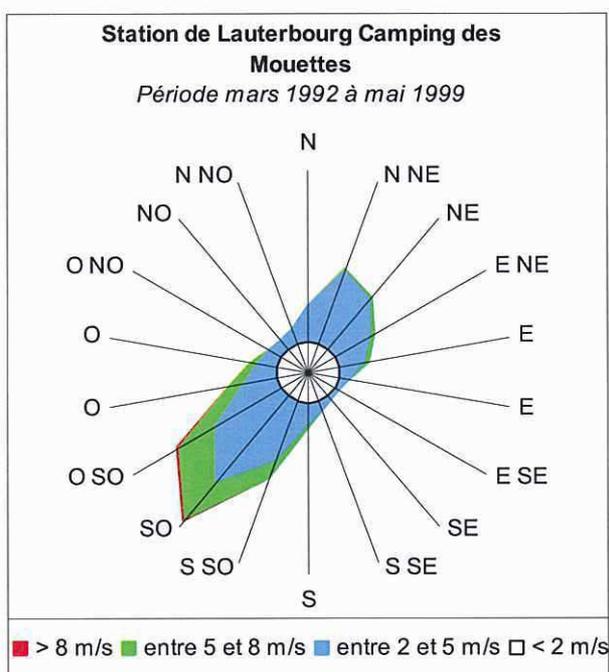
La commune de Sultz-Sous-Forêts est concernées par ces restrictions d'usage de l'eau, tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008.

Cet arrêté sera indiqué dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme comme une servitude à respecter.

## 4.5.5. Le climat et la qualité de l'air

Le climat alsacien est de type semi-continental, avec une influence océanique encore perceptible. La topographie de la plaine d'Alsace (secteur encaissé par rapport à la Forêt Noire à l'Est et les Vosges à l'Ouest) joue un rôle déterminant dans la direction des vents et dans la distribution des précipitations.

### 4.5.5.1. Les vents



Le régime des vents est caractérisé par des vents dominants parallèles au fossé rhénan, soit de secteurs Sud-Ouest et Nord-Est.

La plaine d'Alsace est une région peu ventilée. La vitesse moyenne annuelle enregistrée à la station de Lauterbourg est de 1,9 m/s.

La fréquence moyenne des vents très faibles ou calmes (vitesses inférieures à 2 m/s) est très élevée (40,4% à Lauterbourg).

Figure 59 : Rose des vents de la station de Lauterbourg

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

### 4.5.5.2. Les précipitations et températures

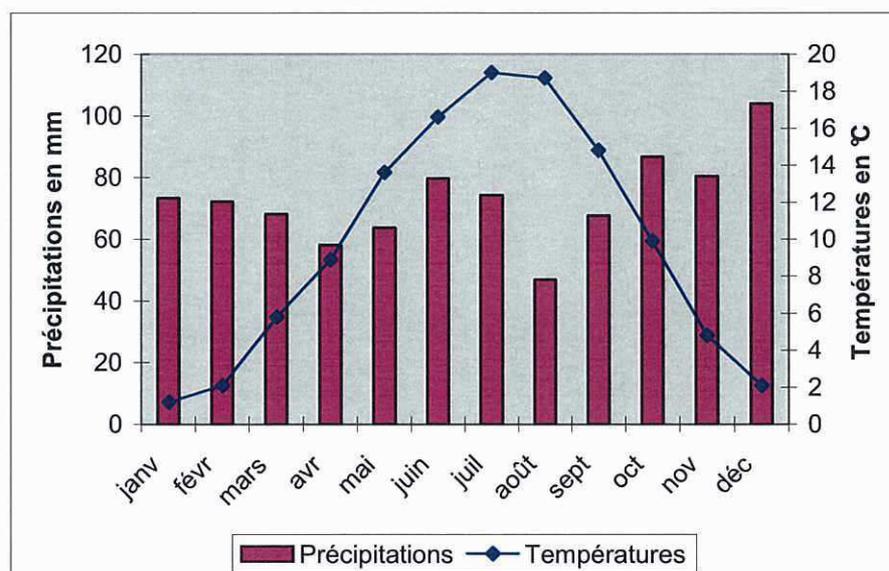


Figure 60 : Diagramme ombrothermique de la région de Wissembourg (station de Wissembourg pour les températures (1969-1999) et pour les précipitations (1987-1999))

Le nombre de jours de précipitations s'établit, en moyenne, à 157 jours par an. Dans la région de Wissembourg, la variabilité saisonnière des précipitations est de type océanique avec des précipitations réparties tout au long de l'année et un maximum prononcé en hiver. La valeur moyenne des précipitations se situe à environ 843 mm/an.

La température moyenne annuelle est de 9,7°C. La valeur moyenne mensuelle maximale est de 18,9°C en juillet et la valeur mensuelle minimale est de 1,2°C en janvier.

### 4.5.5.3. La qualité de l'air

La qualité de l'air est suivie quotidiennement par un réseau de stations de mesure réparties sur la région et gérées par l'Association pour la Surveillance et l'étude de la Pollution Atmosphérique (ASPA).

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

L'ASPA n'a pas de station de mesure de la qualité de l'air implantée sur le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland, la station de mesure la plus proche est la station Nord-est Alsace (NEA) qui est située sur la commune de Munchhausen à 25 kilomètres de Sultz-Sous-Forêts. Aucune campagne de mesure n'a été effectuée ces 10 dernières années sur le territoire de la Communauté de Communes. Les polluants suivis à la station Nord-est Alsace sont l'ozone (O<sub>3</sub>), indicateur de la pollution photochimique, le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et les particules en suspension (PM<sub>10</sub>).

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
SO <sub>2</sub>	8	7	6	5	4	3	4	4	3	3	3
NO <sub>2</sub>	27	24	24	24	24	23	23	25	24	24	26
O <sub>3</sub>		41	46	45	43	45	44	49	40	39	22
PM <sub>10</sub>							19	21	17	19	17

Tableau 45 : Evolution annuelle des concentrations de polluants pour la station « Nord-Est Alsace » en µg/m<sup>3</sup>

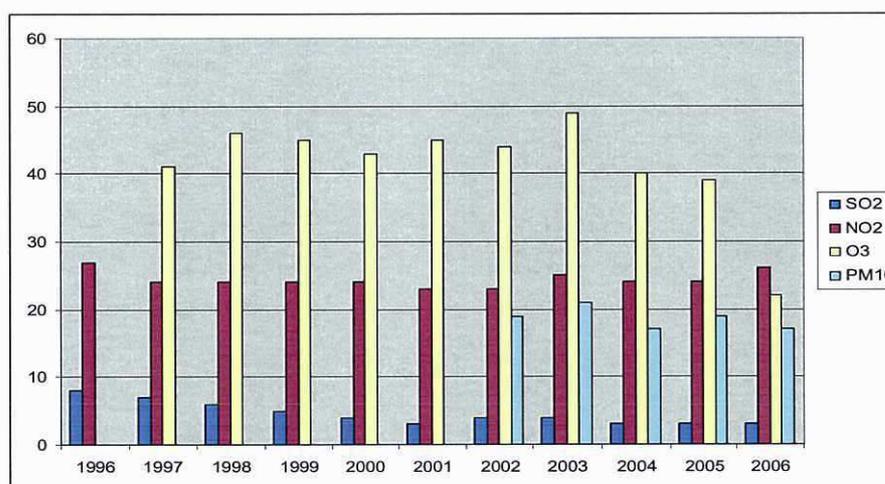


Figure 61 : Evolution de la concentration de polluants

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

Les concentrations des polluants sont très en deçà des objectifs de qualité et des normes sanitaires. La concentration en ozone la plus forte a été enregistrée en 2003 pendant la période caniculaire. Les teneurs en oxydes d'azote sont restées relativement faibles et constantes pendant les dix dernières années : elles le sont restées même pendant l'été 2003. Cette modération est liée à l'amélioration des moteurs (pots catalytiques), qui permet de compenser l'accroissement du parc automobile

Les niveaux d'oxyde de soufre ont diminué de manière spectaculaire depuis la fin des années 1980. Le niveau moyen des particules en suspension dans l'air a peu varié ces dernières années, se stabilisant à des concentrations modestes.

En Alsace, les émissions des polluants atmosphériques sont principalement dues au transport routier (51 % contre 20 % pour l'industrie, selon CITEPA, 1995), et, sans doute, à la céréaliculture (maïs, blé), mais les aérosols de produits phytosanitaires ne sont pas régulièrement mesurés.

	Transport routier	Industrie	Résidentiel tertiaire
SO <sub>2</sub>	5 %	68 %	21 %
NO <sub>x</sub>	51 %	19 %	8 %
COVNM	14 %	28 %	5 %
Particules (PM 10)	41 %	24 %	14 %

*Tableau 46 : Répartition des émissions de SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, COVNM<sup>9</sup>, et des particules entre le transport routier, l'industrie et le résidentiel tertiaire en Alsace (source : ASPA, 2000)*

Aucune source ponctuelle de pollution atmosphérique significative n'a été recensée sur le territoire de la communauté de communes.

<sup>9</sup> Composés organiques volatils non méthaniques.

### 4.5.6. La pollution lumineuse

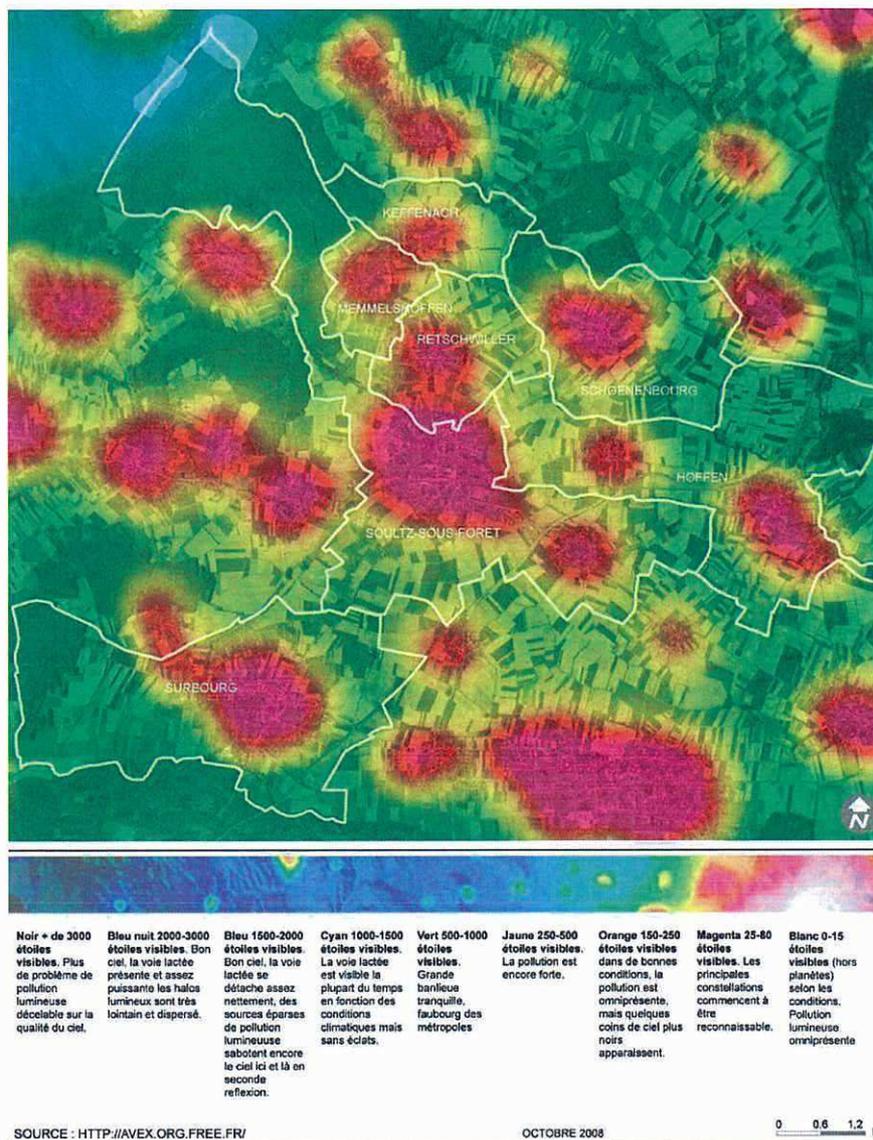


Figure 62 : Carte de la pollution lumineuse sur le territoire intercommunal

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

La carte de pollution lumineuse permet d'apprécier la densité du bâti et la proximité des zones urbaines les unes par rapport aux autres. Les zones de transition, non bâties entre les noyaux urbains permettent le maintien de coupures et d'espaces non illuminés.

### **4.5.7. Les risques naturels**

#### **4.5.7.1. La sismicité**

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe le territoire du Sultzerland en zone 1a, zone de "sismicité très faible mais non négligeable" où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement, les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

### 4.5.7.2. Les inondations et coulées d'eau boueuse

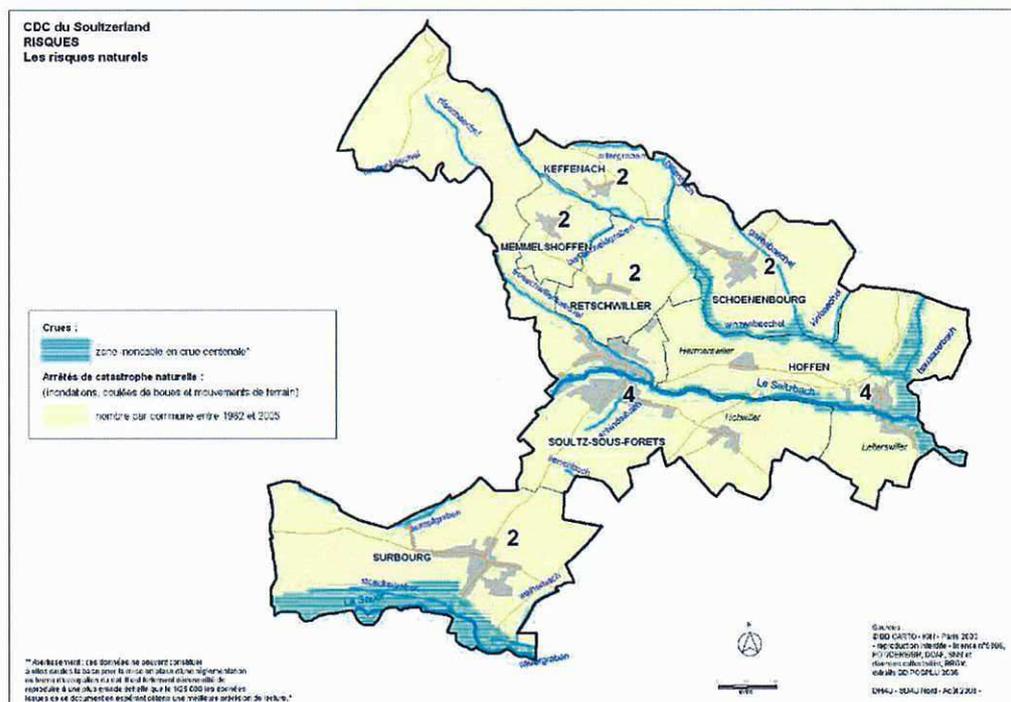


Figure 63 : Carte de localisation des risques naturels sur le territoire

La commune de Sultz-Sous-Forêts est concernée par les zones inondables du Seltzbach en zone non bâtie mais également en zone bâtie. Elle a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux pour catastrophe naturelle en 1982 et en 1999.

L'extrémité Sud de la zone bâtie de la commune de Surbourg est concernée par la zone inondable et les coulées d'eau boueuse des bassins versants de la Sauer.

Les changements climatiques, les nouvelles extensions urbaines qui modifient l'occupation du sol et le changement des comportements agricoles, notamment avec une terre nue au début du printemps, expliquent aussi l'apparition de coulées d'eau boueuse qui affectent certaines communes notamment la commune de Sultz-Sous-Forêts.

Une étude spécifique à ce phénomène a été réalisée sur les communes dans le cadre du SAGEECE du Seltzbach.

Sur la commune de Sultz-Sous-Forêts, 4 bassins versants sont identifiés et un bassin versant concerne Hohwiller ;

Sur ces secteurs, la commune a mis en place des dispositifs destinés à limiter l'exposition des constructions à ce risque :

Il s'agit notamment :

# Communauté de Communes de Soutzerland

## *Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts*

### *Rapport de présentation*

---

- au niveau du Schindelbach : 2 bassins de rétention successifs, bandes enherbées et fascines
- du Hubweg, une succession de bassins de rétention au niveau de chemin d'exploitation et des bandes enherbées de près de 40 mètres de large pour certaines ;
- en amont de la zone artisanale (au Sud de la rue de Seltz), au niveau du Roesselbach : un fossé structuré en succession de bassins de rétention avec également une amélioration du maillage de fossés et de bandes enherbées sur le bassin versant élémentaire ;

Les surfaces laissées en herbe font l'objet d'une compensation financière à destination des exploitants agricoles et celle-ci est financée par la commune.

Sur le secteur du Rebberg (lotissement plein sud), non répertorié par l'étude du SICTEU, un bassin de rétention a été mis en place par l'aménageur lors de la viabilisation du site. La commune souhaite améliorer davantage ce dispositif par la mise en place de bandes enherbées.

Les secteurs concernés par les coulées de boue sur les territoires de Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller sont représentés ci-après :

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

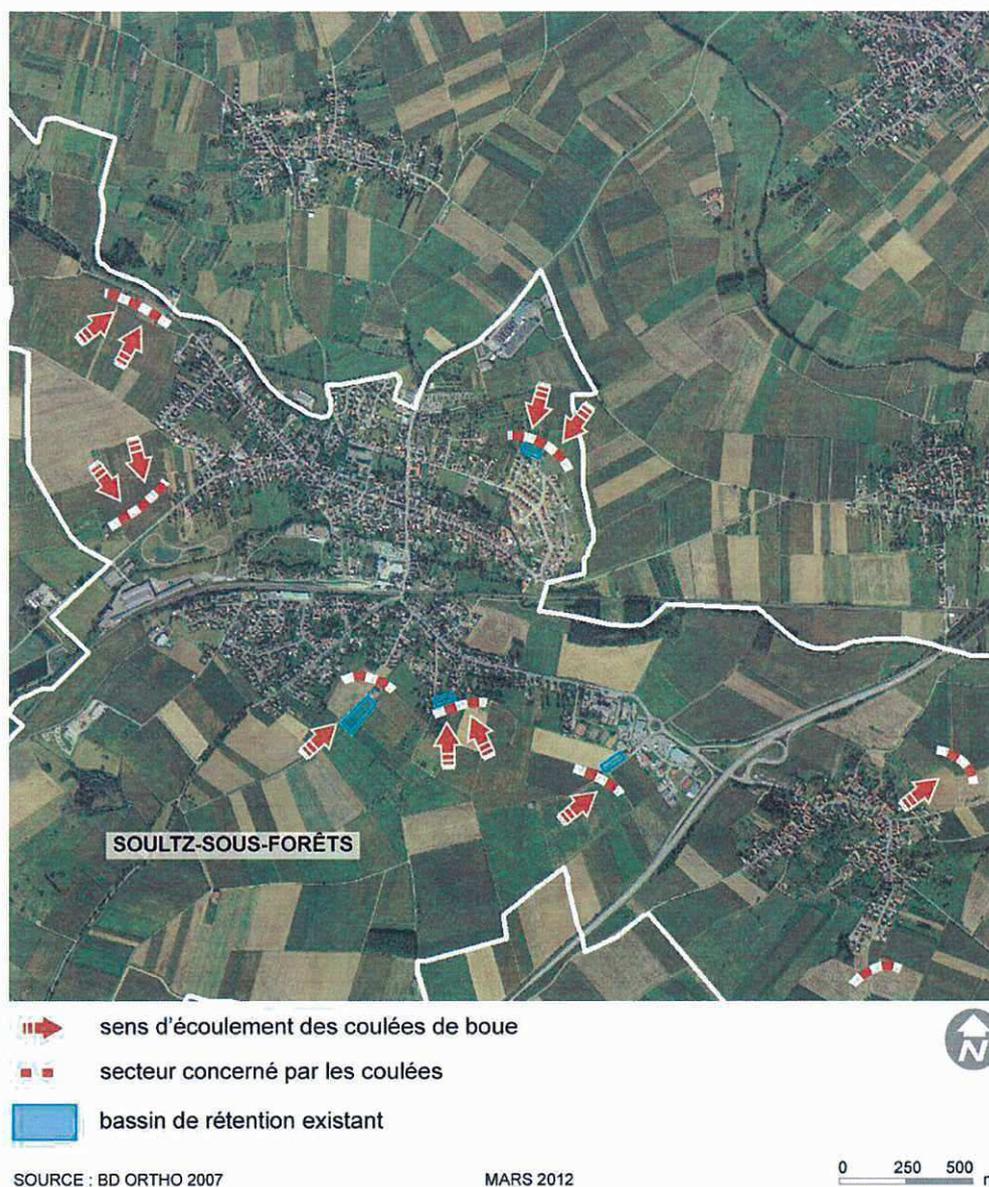


Figure 64 : Secteurs concernés par les coulées d'eau boueuse ou débordements de fossés

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

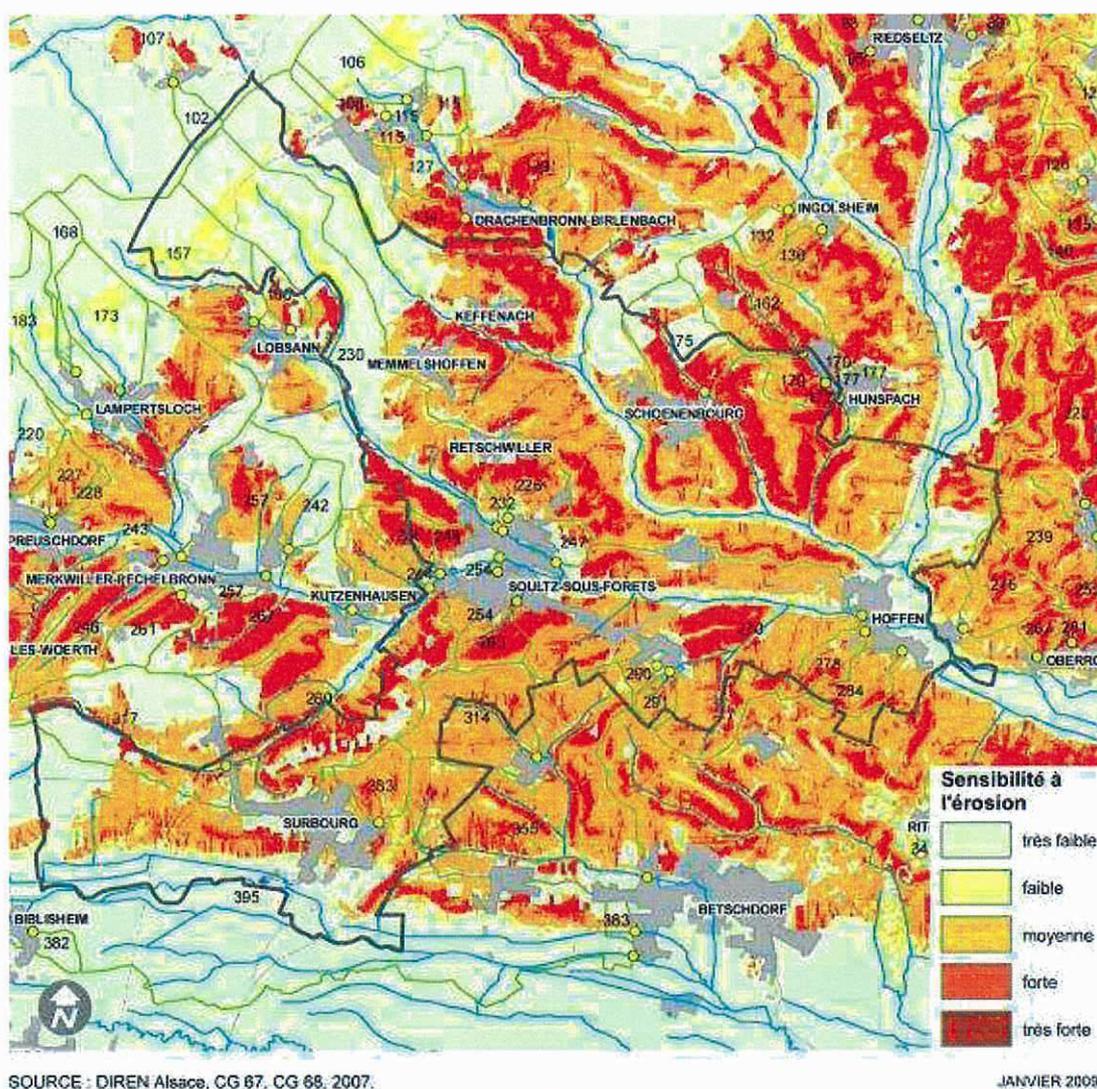


Figure 65 : Carte de répartition de la sensibilité des sols à l'érosion

La sensibilité des sols à l'érosion est déterminée par les types de sols présents, leur occupation ainsi que les forces de pentes de versants.

Sur la commune de Sultz-Sous-Forêts, à l'exception des fonds de vallon et des zones urbanisées, est concerné par une sensibilité moyenne à forte à l'érosion des sols. Aussi, l'occupation agricole des sols joue un rôle très important dans le phénomène de l'érosion, le sens des labours, les occupations du sol permanentes, y compris en saisons hivernale et printanière, sont autant de critères influençant le phénomène d'érosion.

# Communauté de Communes de Soutzterland

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

### 4.5.8. Les risques anthropiques

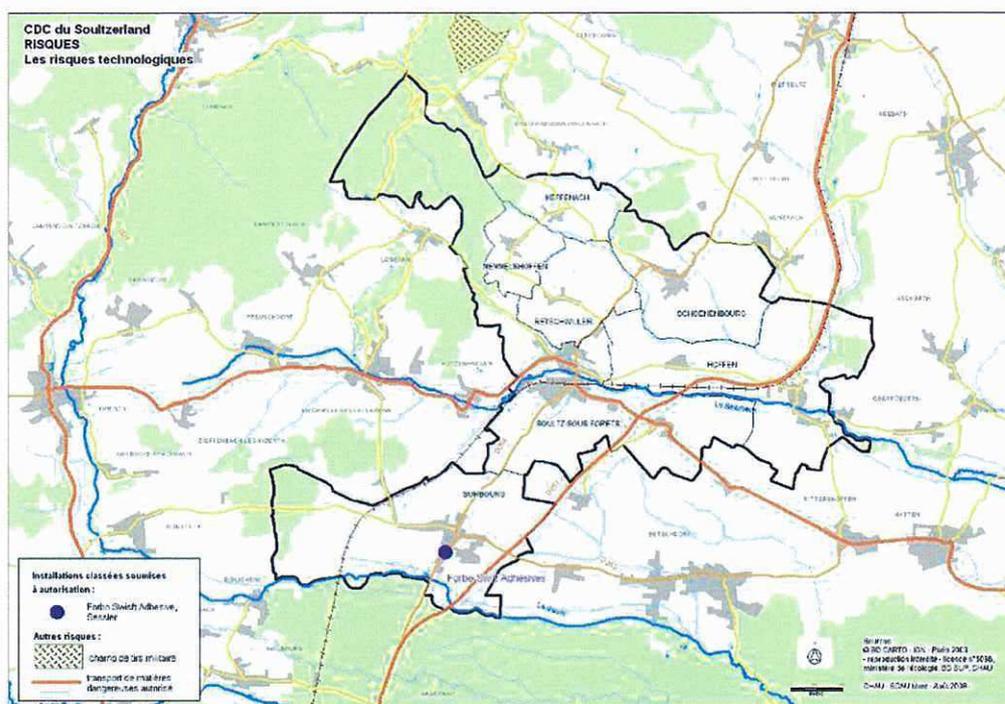


Figure 66 : Carte de localisation des risques technologiques

La loi de 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement distingue :

- les installations assez dangereuses, soumises à déclaration,
- les installations plus dangereuses, soumises à autorisation,
- les plus dangereuses, dites "installations Seveso", qui sont assujetties à une réglementation spécifique.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

La commune de Sultz-Sous-Forêts compte un établissement soumis à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement mais aucune installation Seveso.

	Activités	Localisation
Gunther Tools	Travail des métaux, chaudronnerie, poudre	Sultz-Sous-Forêts

*Tableau 47 : Installations soumises à autorisation sur le territoire du Sultzerland*

Les principaux dangers liés aux transports de matières dangereuses sont l'explosion, l'incendie, l'intoxication et une pollution après dispersion dans l'air, l'eau et le sol. Les effets sur les hommes, les biens et l'environnement sont possibles. Toutefois, les accidents très graves pour les personnes sont peu fréquents sur le territoire national.

Sultz-Sous-Forêts est également concernée par le Transports de Matières Dangereuses.



### **Les installations agricoles classées**

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

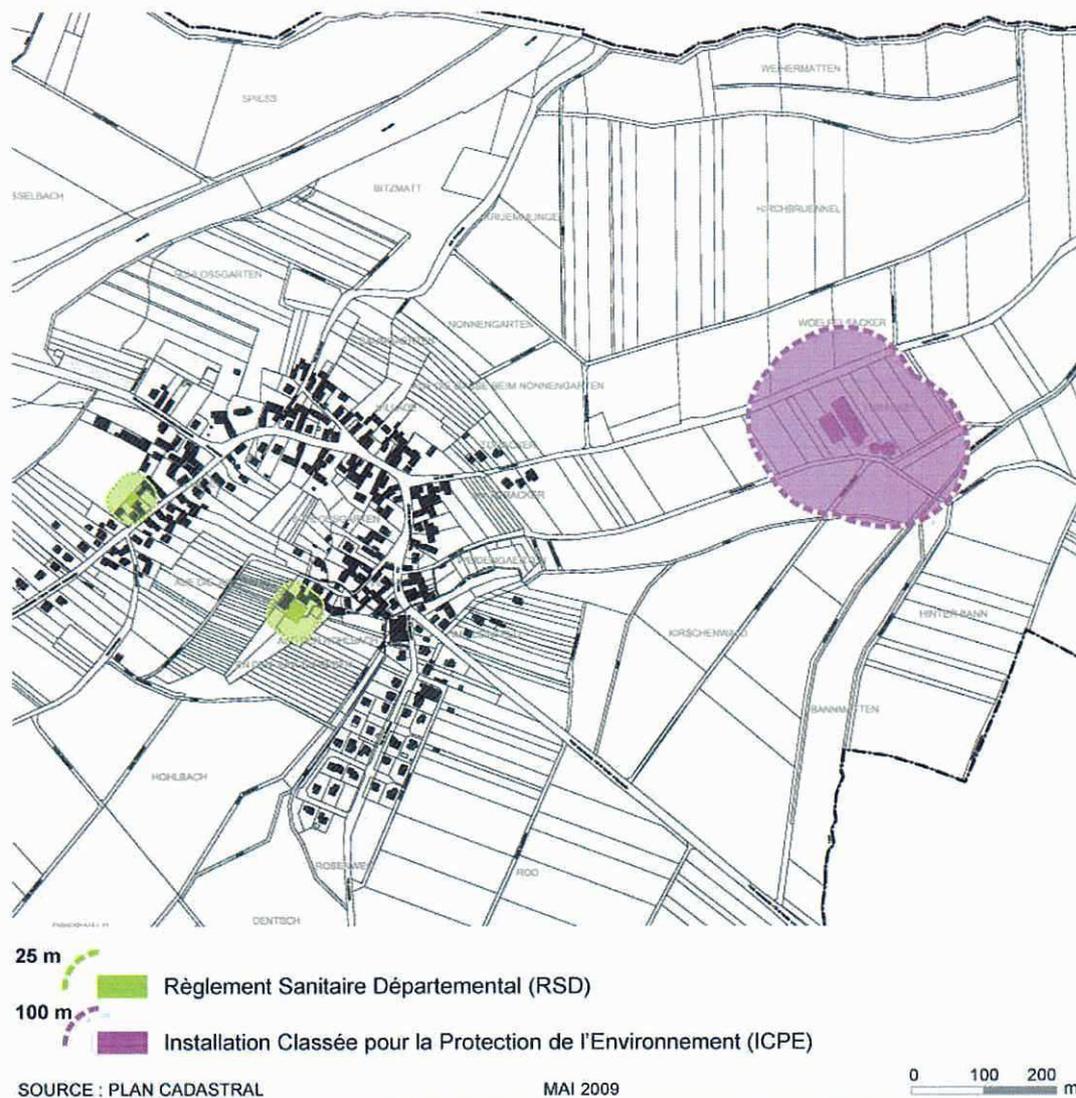
- régime de la déclaration : **1** (élevage bovin laitier)
- régime de l'autorisation : **1** (élevage porcin)

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

# Communauté de Communes de Soutzterland

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

Les bâtiments soumis à des périmètres de réciprocité sont présentés sur les cartes suivantes en fonction de leur type de classement :



## 5. Bilan du document d'urbanisme en vigueur

Le POS de la commune de Sultz-Sous-Forêts est composé de deux POS partiels portant sur les territoires respectifs des deux communes fusionnées de Sultz-Sous-Forêts et de Hohwiller. L'ensemble des deux POS partiels couvre ainsi l'ensemble du territoire communal actuel.

Le POS partiel de Sultz-Sous-Forêts a été approuvé le 3 décembre 1984 et a été modifié les 4 novembre 1985 (changement de 2 zones IINA1 en zone INA1), 5 décembre 1994 (extensions des zones UB et INA1b), 3 septembre 2001 (relatif à l'énergie géothermique), 28 novembre 2005 (problème de réglementation) et 07 janvier 2008 (modifications en zones U, INA1 et INAx). De plus, ce POS a été mis à jour pour mise en compatibilité avec une DUP : le 1 février 1991 (création d'une zone d'activités au lieu-dit Roesselbach), puis le 25 08 2009 (création de la zone d'activités économiques intercommunales). Enfin, une révision simplifiée a été approuvée fin 2009 pour permettre de réaliser le projet du « Sonnenhof ».

Le POS partiel de Hohwiller a été approuvé quant à lui le 3 février 1997 et a également été mis à jour le 1 février 1991 pour mise en compatibilité avec la DUP relative à la création de la zone d'activités intercommunale.

### 5.1. Les objectifs et dispositions du POS

#### 5.1.1. POS partiel de Sultz-Sous-Forêts

Le parti d'aménagement du POS repose sur deux principes, à savoir le renforcement du rôle de centre urbain secondaire de la commune en favorisant tout ce qui peut permettre un développement harmonieux et la préservation du fond de vallée du Seltzbach. Ce parti a conduit à :

- rechercher des terrains pour les industriels,
- permettre à la commune de prévoir une utilisation future de sa richesse de sous-sol,
- densifier les zones urbaines existantes, localiser des zones urbaines futures en continu du village,
- maintenir les espaces ouverts et protéger les zones à vocation agricole ou boisées.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Aussi, pour tenir ces objectifs, le zonage est défini ainsi.

Les zones urbaines sont distinguées en 4 catégories :

- la zone urbaine UA correspondant au centre ancien de la ville,
- la zone urbaine UB correspondant aux extensions plus récentes,
- la zone urbaine UF à vocation ferroviaire,
- la zone urbaine UX à usage d'activités (industrielle, artisanale et commerciale).

Les zones naturelles sont distinguées en six catégories :

- la zone INA1 destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme pour satisfaire des besoins certains
- la zone INA2 destinée à l'urbanisation à court terme pour satisfaire des besoins certains, réservée à des constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales et commerciales)
- la zone INA3 destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme pour satisfaire des besoins probables, réservée aux équipements, activités et installations liées au forage géothermique
- la zone NC à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sous-sol
- la zone ND à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances (ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique et écologique). Elle est divisée en cinq secteurs correspondant respectivement à l'activité militaire, au terrain de camping, à la protection du site et des forêts, aux équipements sportifs et au cimetière
- la zone INAx, destinée à l'urbanisation à court terme, réservée aux constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, hôtelière, de bureaux ou de services). Elle correspond à la zone d'activités économiques intercommunale, située sur les bords de Sultz-Sous-Forêts et de Hohwiller

### **5.1.2. POS partiel de Hohwiller**

Le POS s'est fixé comme objectif de permettre le développement de la commune tout en préservant un cadre de vie agréable pour ses habitants, ce qui se traduit par :

- la préservation du site : en canalisant son extension, notamment en stoppant la tendance aux extensions linéaires et en préservant la ceinture verte des vergers au Nord et à l'Est du village,
- la constitution de réserve foncière pour la commune afin de pouvoir mieux diriger son développement et, par ce biais, mieux préserver son site.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

Aussi, pour tenir ces objectifs, le zonage est défini ainsi.

Les zones urbaines sont distinguées en 3 catégories :

- la zone urbaine Ua correspondant à la partie ancienne du village
- la zone urbaine Ub correspondant aux extensions plus récentes
- la zone urbaine Uc correspondant à des terrains destinés aux installations de sports et de loisirs ou autres installations et constructions publiques

Les zones naturelles sont distinguées en cinq catégories :

- la zone INA1 destinée à l'urbanisation future, pour satisfaire à des besoins certains, plus spécialement réservée à l'habitat.
- la zone INA2 destinées à l'urbanisation future pour satisfaire à des besoins certains relatifs aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- la zone NC à protéger en raison de la valeur agricole des terres dont une partie (NCb) est constructible.
- la zone ND à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels. Elle est divisée en deux secteurs : NDa correspondant à des zones humides et NDz correspondant au cimetière communal.
- la zone INAx, destinée à l'urbanisation à court terme, réservée aux constructions à usage d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, hôtelière, de bureaux ou de services). Elle correspond à la zone d'activités économiques intercommunale, située sur les bans de Sultz-Sous-Forêts et de Hohwiller.

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

## 5.2. Analyse de l'activité du droit des sols

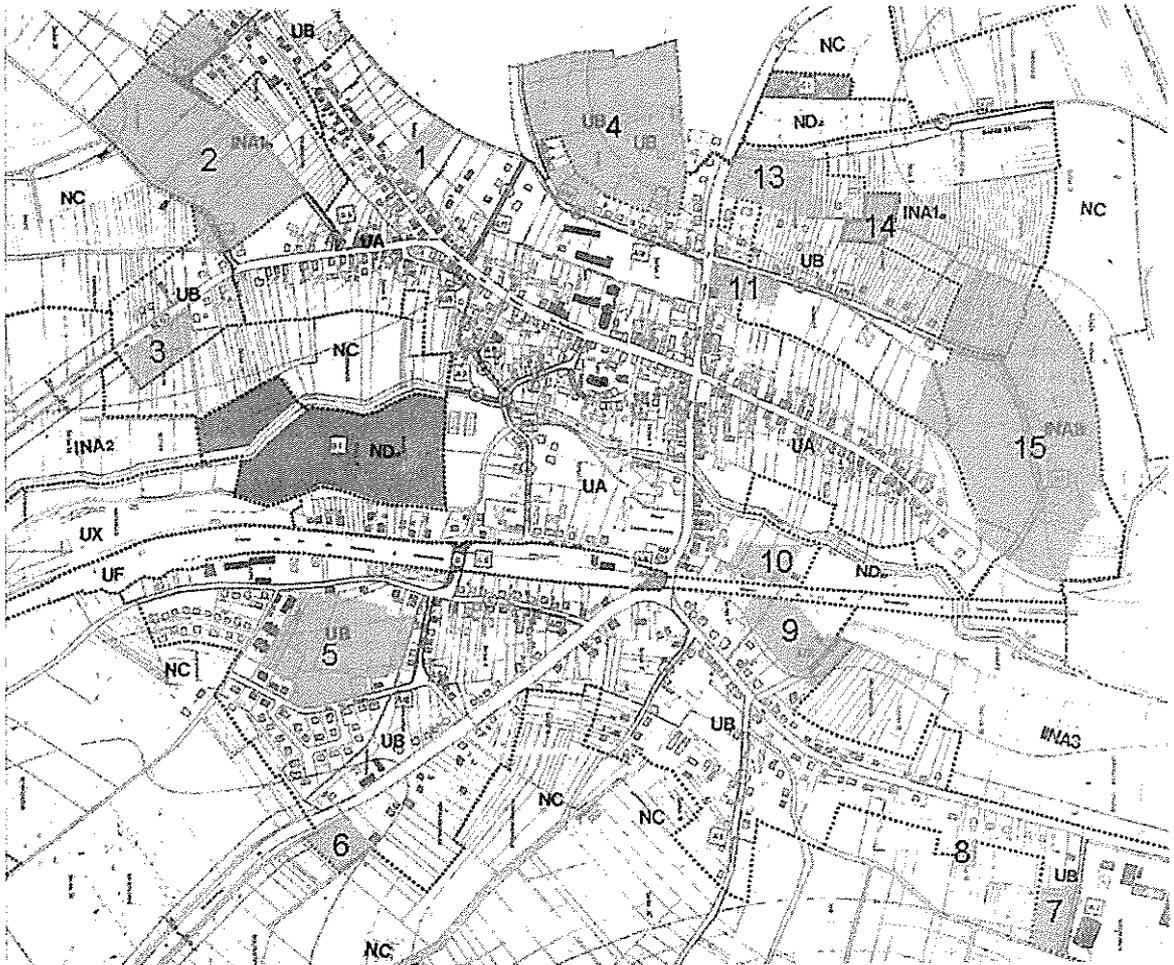


Figure 67 : Bilan de réalisation des opérations groupées

Depuis l'approbation du POS de Soultz-Sous-Forêts, les opérations groupées ou secteurs d'habitat qui se sont développés représentent près de 30 hectares. 17 hectares, inscrits en zone de développement économique à l'entrée Est de la commune, sont en cours d'aménagement dans le cadre de la zone d'activités intercommunale.

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

Deux zones INA de taille importante ont été réalisées : celle du lotissement « Plein Sud » sur plus de 8 hectares et celle du « Salzbaechel » sur plus de 5 hectares. Les autres opérations ont été réalisées dans des secteurs déjà classés en zone urbaine. C'est le cas notamment du secteur de la rue Meissacker, de la rue du Gymnase et au nord de la rue Muntz.

N° de zone	Zonage POS	superficie en hectare
1	UB	0.36
2	INA1	5.4
3	UB	0.69
4	UB	5
5	UB	3
6	UB	0.48
7	UB	0.56
8	UB	0.17
9	UB	1.48
10	UB	0.41
11	UA et UB	0.5
12	1NAx	17.77
13	UB	1.31
14	UB	0.69
15	1NA1	8.77
Hohwiller	INA1	2.6
	Total	49.19

La zone 1NA1 inscrite au plan de zonage du POS sur Hohwiller n'a pas été aménagée dans son entier. Il reste en effet plus de 1 hectare encore disponible sur les 3,7 hectares inscrits au POS.

Aussi, en termes de consommation d'espaces naturels, les opérations d'aménagement ont réduit de près de 33 hectares les secteurs agricoles ou naturels.

## 5.3. Les dispositions du POS non-conformes au contexte législatif actuel

La législation ayant évolué en urbanisme depuis 1984 ou 1997, plusieurs dispositions du POS sont devenues non conformes et n'apparaîtront plus dans le nouveau document d'urbanisme.

Ainsi, en termes de zonage, l'équilibre global entre zones urbanisées et naturelles sera davantage recherché, les Servitudes d'Utilité Publique seront mises à jour comme par exemple le recul par rapport à l'axe des voies importantes et la prise en compte du caractère inondable du Seltzbach.

En termes de règlement, certains articles du POS nécessitent une actualisation.

### **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2, respectivement « types d'occupation ou d'utilisation du sol admis » et « types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits » n'existent plus dans le Code de l'Urbanisme, ayant été remplacés respectivement par « occupations et utilisations du sol interdites » et « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

### **Article 4**

La collecte des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement spécifique, est imposée à partir du moment où il existe, alors qu'une possibilité de stockage ou d'infiltration sur parcelle privée entre tout à fait dans le cadre des objectifs de développement durable.

### **Article 7**

L'implantation des constructions sur limite séparative est soumise à des conditions très restrictives dans le POS de Hohwiller, alors que l'autorisation plus souple favoriserait le développement durable tant en termes d'économie de l'espace privatisé que d'économies énergétiques.

### **Article 8**

Le POS de Soultz-Sous-Forêts fait référence au nombre de logements pour réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, alors que depuis la réforme des permis de construire, l'instruction ne peut plus se baser principalement sur l'indication du nombre de logements dans la mesure où le code ne considère pas cette donnée comme nécessaire à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

---

## **Article 10**

Dans le POS de Soultz-Sous-Forêts, il est fait référence au nombre de niveaux (exemple : rdch + 1 étage avec combles aménagés en zone UA), alors que depuis la réforme des permis de construire, l'instruction ne peut plus se baser principalement sur l'indication du nombre de logements dans la mesure où le code ne considère pas cette donnée comme nécessaire à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## **Article 14**

Dans le POS de Soultz-Sous-Forêts, il est également fait référence à la différenciation entre construction individuelle et collectifs pour régler le COS. Cette différenciation n'est plus légale depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000.

## **Article 15**

Le Code de l'Urbanisme, depuis la loi SRU, ne prévoit le 15<sup>e</sup> article permettant le dépassement de COS.

## **5.4. Le Plan d'Occupation des Sols par rapport aux enjeux identifiés**

### **Rechercher un développement mesuré du territoire**

Pour répondre à son objectif de renforcement du rôle de centre urbain secondaire de la commune, le POS partiel de Soultz-Sous-Forêts prévoit d'une part des zones d'extension très importantes, élargissant considérablement l'enveloppe urbaine existante, et d'autre part une densification des zones urbaines en place. Cependant, on constate que le règlement du POS freine en partie la densification recherchée puisqu'il édicte des dispositions simplement conformes au bâti existant, comme par exemple la limitation de hauteur en zone ancienne UA à un rez-de-chaussée + un étage + combles.

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

---

## **Tendre vers une amélioration des déplacements internes à la commune**

La problématique des déplacements n'est pas spécifiquement abordée dans le POS partiel de Soultz-Sous-Forêts. Le plan de zonage indique certes des emplacements réservés en vue d'élargir certaines voies -pour obtenir des largeurs comprises entre 3 et 20 mètres- apparemment en vue de fluidifier le trafic automobile puisque, par ailleurs, aucune réflexion sur le réseau viaire doux n'apparaît dans les documents.

## **S'organiser pour répondre à une répartition adaptée des équipements et des activités**

Les bans communaux de Soultz-Sous-Forêts et de Hohwiller accueillent la zone d'activités intercommunale inscrite dans les POS partiels respectifs. D'autre part, les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau et de service sont admises dans les zones U des deux communes, sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale d'habitat de ces zones.

Enfin, le maintien et même le développement de l'activité agricole sont assurés dans chacun des deux POS. Celui de Hohwiller qui identifie la commune comme étant à vocation agricole ; par conséquent, les bonnes terres aux abords immédiats du village sont préservées et classées en zone spécifique NC dont une partie NCb est constructible pour les besoins de l'agriculture. Et celui de Soultz-Sous-Forêts qui, pour répondre à son objectif de protéger les zones à vocation agricole, a également entouré l'enveloppe urbaine de zones NC entièrement constructible pour les exploitants.

## **Prendre en compte l'environnement et les risques naturels**

La zone NDa de Hohwiller correspond aux zones humides et inondables et n'est quasiment pas constructible.

Par contre, la problématique liée aux risques naturels n'étant pas encore une priorité à l'époque de l'élaboration du POS partiel de Soultz-Sous-Forêts, la seule mesure prise concerne les distances minimales de construction à respecter par rapport aux berges de toutes voies d'eau.

## **Prendre en compte les objectifs de préservation du patrimoine**

Chacun des centres anciens correspond à une zone spécifique. Cependant, dans le POS partiel de Hohwiller, seul l'article relatif aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques est spécifique alors que le rapport de présentation développe davantage de données qui auraient pu être règlementées. Le POS de Soultz-Sous-Forêts quant à lui ne présente pas d'objectifs spécifiques au regard du patrimoine.

## 5.5. La cohérence du Plan d'Occupation des Sols avec le SCOT

### **Hohwiller :**

En termes de consommation d'espace, les zones UA et UB correspondent de près à l'enveloppe urbaine existante, stoppant l'urbanisation linéaire en direction de Kuhlendorf et Reimerswiller. Seule la zone INA1 n'est pas encore comblée à ce jour, soit près de 15 ans après l'approbation du POS.

En termes de paysage, la zone naturelle ND est quasiment totalement inconstructible et les vergers sont protégés par leur inscription en zone NCb qui entoure l'urbanisation. Cependant, ces secteurs agricoles constructibles sont très vastes et par conséquent, leur localisation n'est pas spécifiquement pertinente par rapport au fonctionnement normal des exploitations agricoles. De plus, les multiples possibilités d'implantation vont à l'encontre de la préservation des paysages naturels, d'autant qu'il n'existe ni limitation d'emprise au sol et ni COS et que les hauteurs autorisées atteignent les 10 mètres, d'où un risque de mitage du paysage.

En termes de prévention des risques, le POS tient compte de la problématique de gestion des eaux par le biais de la zone NDa, mais la zone INA1 qui grimpe sur le versant jusqu'à effleurer la ligne de crête pose question.

### **Sultz-Sous-Forêts**

En termes de consommation d'espace, le POS a stoppé l'urbanisation linéaire le long des voies principales. Cependant, s'il a cherché à localiser les zones urbaines futures en continu du village, les surfaces proposées sont importantes au point de ne pas avoir été toutes réalisées, aussi bien pour les zones à vocation d'habitat que celles destinées aux activités. De plus, la réflexion sur les déplacements n'est pas entrée en ligne de compte dans le choix de localisation des zones à urbaniser. Enfin, si le POS a comme objectif de densifier les zones urbaines existantes, force est de constater que les dispositions du règlement freinent plutôt le potentiel, aussi bien au niveau des hauteurs que du COS.

En termes de paysage, l'ensemble de la zone agricole NC, qui couvre pratiquement tout le ban communal non urbanisé, est constructible. De ce fait, sa localisation n'est pas spécifiquement pertinente par rapport au fonctionnement normal des exploitations agricoles et les multiples possibilités d'implantation permises vont à l'encontre de la préservation des paysages naturels, d'autant qu'il n'existe ni limitation d'emprise au sol et de COS et que les hauteurs autorisées atteignent les 15 mètres, d'où un problème de mitage du paysage.

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

---

En termes de prévention des risques, le POS ne tient pas compte du caractère inondable du Seltzbach.

En termes d'énergies renouvelables, le POS prévoit des zones spécifiques à l'exploitation des ressources géothermiques, même si, à ce jour, elles n'ont pas été réalisées.

### **Commun aux deux POS partiels**

En termes de mixité urbaine et de densité d'habitat, le POS reste compatible avec les principes énoncés dans le SCOT sans que des outils spécifiques n'aient été mis en place pour autant. Cependant, il y a moyen d'améliorer certains points comme par exemple l'autorisation sans restriction d'implantation en limite séparative, ce qui va de pair avec l'objectif décrit dans le SCOT de favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments. De même, le COS et les hauteurs autorisés dans le POS de Soultz-Sous-Forêts, ville relais qui doit présenter une densité minimale de 20 logements à l'hectare dans les opérations d'extension urbaine résidentielle, paraissent inadaptés à la densité.

En termes d'équipement industriel, artisanal et commercial, le POS est compatible avec le SCOT, par l'inscription de la zone intercommunale d'activités d'une part et par l'autorisation d'implanter des activités en centre urbain, gage de mixité des fonctions urbaines, d'autre part.

### **Conclusion**

Le POS actuel de Hohwiller, approuvé en 1997, ne présente pas d'incohérence ou d'incompatibilité majeure avec le SCOT de l'Alsace du Nord, à quelques exceptions près. Le POS de Soultz-Sous-Forêts, plus ancien, présente une plus grande incompatibilité.

Le nouveau document d'urbanisme devra renforcer l'attractivité de Soultz-Sous-Forêts en tant que pôle relais, notamment en augmentant les droits à construire en termes de densité dans les zones d'extension urbaine résidentielle et en se positionnant par rapport à la problématique des déplacements et des transports en commun. Il devra par ailleurs veiller plus précisément à la gestion des risques naturels. Enfin, il devra réduire la constructibilité des zones agricoles ainsi que gérer davantage l'impact paysager des constructions autorisées.

## 6. Synthèse des enjeux

### ↳ *Rechercher un développement mesuré du territoire*

La commune de Sultz-Sous-Forêts est un territoire attractif avec une pression foncière avérée.

Afin d'entrer en adéquation avec sa taille, ses capacités d'accueil, et son degré d'équipement, la commune recherchera un développement urbain conséquent.

Une de ses priorités sera de privilégier un développement urbain à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou à l'aide d'extensions urbaines respectueuses des espaces naturels, agricoles, des contraintes topographiques ou des risques naturels.

En tant que pôle d'équilibre au titre du SCOTAN, la commune est amenée à réfléchir davantage à des objectifs de densification, d'accueil de population supplémentaire, de répartition de nouveaux types d'habitats dans le tissu existant, ce, afin de répondre à ses objectifs de croissance démographique.

Les perspectives démographiques souhaitées sont d'atteindre 4 000 habitants à Sultz-Sous-Forêts à l'horizon 2025 - 2030.

### ↳ *Tendre vers une amélioration des déplacements internes à la commune*

L'organisation des déplacements est un des enjeux majeurs pour la commune.

Les axes d'échanges et de circulation existants aujourd'hui sur son territoire sont quasi-exclusivement consacrés à la route. Les axes de circulation douce sont rares ou fragmentés et ne permettent pas un parcours simple et lisible du territoire. Une place plus importante devra être donnée aux déplacements doux et des circuits pourront être identifiés avec des cheminements qui leur seront propres.

Les gares, ou arrêts de bus, pourraient se placer en points d'ancrage de la multi-modalité.

Qu'il s'agisse de relier les sous-ensembles urbains entre eux ou de créer des axes d'échange en secteur déjà bâti, les fonctions du village, les équipements, les services devront être accessibles facilement à pied ou à vélo.

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

# Communauté de Communes de Soultzerland

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

---

## **S'organiser pour répondre à une répartition adaptée des équipements et des activités**

La commune de Soultz-Sous-Forêts, en tant que pôle d'équilibre entre Haguenau et Wissembourg au regard du SCOTAN, a vocation à répondre aux besoins de création d'entreprises, d'emplois et de services.

Le développement potentiel d'une zone d'activités à Soultz-Sous-Forêts ne doit pas s'opposer à la pérennité des activités réparties dans les sous-ensembles urbains.

L'activité agricole tient encore une place importante dans l'économie locale. Son maintien voire son développement devront être assurés.

En termes d'équipements et de services, il est évident que Soultz-Sous-Forêts a vocation à proposer un degré d'équipement similaire à celui d'une commune centre, présentant les équipements « structurants » du territoire.

## **Prendre en compte l'environnement et les risques naturels**

Qu'il s'agisse de bosquets boisés, de ripisylve, de vergers, de prairies humides ou d'arbres isolés, les éléments naturels encore présents sur le territoire du Soultzerland contribuent fortement à la qualité paysagère du site.

Un des enjeux du territoire est de préserver les corridors écologiques, les zones inondables, les secteurs d'épandage de crues ou d'étalement de coulées d'eau boueuse afin de maintenir la qualité paysagère existante et de ne pas aggraver les risques naturels déjà existants.

En effet, de nombreux secteurs du territoire sont exposés à un risque naturel aujourd'hui identifié, coulées d'eau boueuse ou inondation. La réflexion devra porter sur l'ensemble du territoire intercommunal, voire à une échelle plus grande, afin de prendre en compte les effets en aval de mesures mises en place en amont à l'échelle du bassin versant.

En termes énergétiques et dans le cadre des réflexions sur l'utilisation des énergies renouvelables, le potentiel géothermique du territoire offre des belles perspectives de valorisation de la ressource. Des dispositions particulières en la matière pourraient accompagner le Plan Local d'Urbanisme et les projets futurs.

# Communauté de Communes de Sultzerland

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

---

## **Prendre en compte les objectifs de préservation du patrimoine**

La commune de Sultz-Sous-Forêts est dotée d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et au potentiel touristique du territoire.

Ce patrimoine fait d'ailleurs, dans certains cas, l'objet d'une protection ou d'une identification pour sa valeur patrimoniale au titre des monuments historiques.

L'enjeu fort de cette préservation du patrimoine n'est pas de mettre sous cloche tout élément d'un village pour sa rareté ou sa valeur mais bien de veiller au maintien d'une cohérence du bâti et de l'intégration des nouveaux projets dans un contexte bâti particulier.

Mais la préservation du patrimoine ne s'applique pas uniquement dans le cadre d'un monument historique ou d'un site inscrit. Elle devra faire partie intégrante des dispositions du PLU afin de garantir le respect de l'existant. L'optimisation visuelle et paysagère, en termes d'insertion des projets dans l'existant devra être privilégiée afin de préserver la qualité urbaine et paysagère encore existante aujourd'hui.