

2

Justifications des choix retenus

1. Présentation des grands principes retenus

Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivantes :

1. Tendre vers un développement urbain cohérent
2. Rechercher une bonne organisation des déplacements
3. Encourager le développement économique équilibré et une bonne répartition des services et des équipements sur le territoire
4. Préserver les paysages et l'environnement

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans les pièces réglementaires sur le plan de zonage, dans le règlement et par des orientations d'aménagement.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme, sur la commune de Sultz-Sous-Forêts, définit les zones et secteurs suivants :

↳ **Caractère de la zone U**

✓ **Zone UA**

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien de la commune comprenant un secteur UAa pour le centre ancien de Hohwiller et un secteur UAb pour le centre ancien de Sultz-Sous-Forêts.

✓ **Zone UB**

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Sultz-Sous-Forêts. Elle comprend un secteur UBa pour le bâti récent de Hohwiller et un secteur UBb pour le bâti récent de Sultz-Sous-Forêts. Elle comprend des secteurs UBbd qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Elle comprend en outre un secteur UBb1 pour lequel les accès font l'objet d'une disposition spécifique.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

✓ Zone UC

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UC correspond à la partie urbanisée actuellement occupée par une partie des équipements sportifs communaux de Soultz-Sous-Forêts et qui a vocation, à terme, à accueillir des constructions.

✓ Zone UE

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt public et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

✓ Zone UJ

La zone UJ correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation existantes en zones UA, UB.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés le plus souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

✓ Zone UX

La zone UX est une zone urbaine équipée. Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comprend un secteur UXa qui correspond à la zone d'activités intercommunale. Elle comprend également un secteur UXd qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif, qui lui-même inclut un secteur UXd1.

✓ Zone UT

La zone UT est une zone aménagée. Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités utilisant les ressources géothermiques pour leur processus ou produisant de l'énergie utile aux bâtiments.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

↳ **Caractère de la zone AU**

✓ **Zone 1AU**

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SOULTZ-SOUS-FORÊTS. Conformément aux orientations d'aménagement, la densité minimale recherchée dans les zones de projets de Soultz-Sous-Forêts est de 20 logements à l'hectare.

✓ **Zone 1AUE**

La zone 1AUE correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des équipements sportifs et de loisirs, ainsi que les installations et les activités qui sont compatibles avec la vocation de la zone.

La zone 1AUE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

✓ **Zone 1AUX**

La zone 1AUX correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AUX correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SOULTZ-SOUS-FORÊTS destinée à permettre le desserrement et l'implantation des activités artisanales ou commerciales.

Elle comprend un secteur 1AUXd le long de la RD 28, rue de Pechelbronn destinée au développement de CEFA.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

✓ Zone 1AUT

La zone 1AUT correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AUT correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SOULTZ-SOUS-FORETS destinée à permettre le desserrement et l'implantation des activités liées à la géothermie ou qui valorise ce type d'énergie.

✓ Zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU, conformément aux orientations d'aménagement, la densité minimale recherchée dans les zones de projets de Soultz-Sous-Forêts est de 20 logements à l'hectare dans les opérations destinées à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe est soumise à la réalisation d'une étude préalable de faisabilité.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUb est soumise à la réalisation d'une étude hydrogéologique qui déterminera les conditions possibles d'aménagement de la zone.

La zone 2AU intègre une zone 2AUT, non constructible en l'état est spécifiquement destinée à des installations d'activités liées à la géothermie.

↳ **Caractère de la zone A**

✓ Zone AA

La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

✓ Zone AC

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Caractère de la zone N

✓ *Zone NA*

La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

✓ *Zone NH*

La zone NH est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se compose des secteurs comprenant du bâti isolé, les équipements de loisirs et les constructions non raccordées aux réseaux.

Le lexique

De manière à faciliter la lecture et la compréhension du règlement, un lexique a été défini en première partie du document de règlement. Il définit notamment les questions d'aggravation et de non-aggravation pour les constructions existantes, le corps de ferme, l'extension limitée ou encore le redan et la voie.

Ce lexique est commun à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Sultzerland.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

↳ **Tableau des surfaces de zones**¹⁰

Nom de zone	Surface en hectares
Total Zone U	216,9
Zone UA	49,1
Zone UB	86,4
Zone UC	2.20
Zone UJ	18
Zone UE	9,6
Zone UX	47
Zone UT	4,6
Total Zone A	501,9
Zone AA	487,2
Zone AC	14.7
Total Zone N	749,7
Zone NA	741,7
Zone NH	8,0

Nom de zone	Surface en hectares
Total Zone 1AU	40,6
Dont zone 1AU habitat	9.8
Zone 1AUE	3,9
Zone 1AUX	6,8
Zone 1AUT	20.1
Zone 2AU	17,7
Zone 2AUT	4,2
Dont zone 2AU habitat	13,5
Total zone AU	58,3
Total du ban	1529

¹⁰ Le calcul des surfaces est issu du traitement SIG des fonds de plans cadastraux remis par la Communauté de Communes du Soultzerland.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Orientations d'aménagement

Le PLU de Sultz-Sous-Forêts comporte des orientations d'aménagement pour les zones d'extensions inscrites au plan de zonage à Sultz-Sous-Forêts

Les orientations d'aménagement définissent, notamment à l'échelle d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'un quartier, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les voies à valoriser ou à créer et les aménagements paysagers.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de constructions en termes de compatibilité, c'est à dire que les projets de construction doivent permettre ou prévoir de répondre aux objectifs fixés par ces orientations.

Les orientations d'aménagement sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part et avec le règlement écrit et graphique d'autre part.

Emplacements réservés

Le plan de zonage fait apparaître des emplacements réservés qui constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application des dispositions du code de l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La zone inondable

Le plan de zonage fait apparaître une trame spécifique pour indiquer la zone inondable qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

Les distances d'éloignement

Le plan de zonage retrace les dispositions spécifiques aux distances d'éloignement des routes classées à grande circulation et faisant l'objet de distances adaptées à ce classement. Il s'agit de la RD 263 et de la RD 28.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, de même que la liste des servitudes d'utilité publique, en précise l'application.

Les éléments remarquables du paysage

Identifiés au plan de zonage, ces éléments répondent aux dispositions du code de l'urbanisme. Ils localisent les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Secteurs à protéger

Le plan de zonage comporte également l'identification de « secteurs à protéger » afin de faire apparaître les secteurs où « les nécessités du fonctionnement des

Communauté de Communes de Soultzerland

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

services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondation, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

↳ **Servitudes de projet**

Le plan de zonage identifie deux secteurs de « servitudes de projet » qui interdisent « sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. ».

Ce principe de servitude s'applique selon les termes de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme.

↳ **Justifications des évolutions du plan de zonage du POS au PLU**

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune a permis de faire évoluer le plan de zonage dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones INA destinées au développement de l'urbanisation de la commune ont été intégrées dans les zones urbaines lorsqu'elles ont été réalisées.

A Hohwiller, la partie la plus importante de la zone INA qui était inscrite au plan de zonage du POS a été intégrée à la zone UBa du PLU.

Le secteur non réalisé (dernière tranche du lotissement communal) est intégré en zone 1AUa du zonage du PLU.

A Soultz-Sous-Forêts, les zones INA qui ont été réalisées sont intégrées à la zone UB. C'est le cas de la plus grande partie du secteur du « Salzbaechel », mais également du lotissement « plein Sud » réalisé en partie Nord-Est de la rue des vignes.

La partie non réalisée de la zone INA du « Salzbaechel » a été intégrée en zone 1AU en vue d'un développement groupé du secteur.

La zone INA1b du POS, située au Nord de la rue du vignoble, prévue dans le cadre d'une opération groupée rejoignant le chemin le long du cimetière a été réduite de manière importante. Cette réduction de zone INA est notamment due à la topographie du secteur puisque le développement prévoyait une implantation sur la ligne de crête et au-delà de celle-ci, ce que le document d'orientations générales du SCOTAN n'autorise pas. De même, pour des raisons paysagères et de fonctionnement de la commune, il n'a pas été retenu de permettre la réalisation d'une opération importante sur ce secteur. Le secteur a donc, en partie, été

Communauté de Communes de Soultzerland

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

reclassé en zone UJ à l'arrière des parcelles bâties et en zone NA pour les secteurs en ligne de crête.

Une zone IAU est conservée de part et d'autre du chemin qui prolonge la rue du vignoble et rejoint les rues existantes et concerne au lieu-dit « Welschhuebel ».

En entrée Sud-Ouest, en venant de Surbourg, des zones 1AU et 2AU ont été créées afin de permettre le développement cohérent de la commune.

En entrée Nord-Ouest depuis Kutzenhausen, la zone INA2 du POS a été conservée en partie pour permettre, à long terme, la réalisation d'un secteur de développement utilisant le potentiel géothermique. Deux zones 1AU et 2AU ont également été définies en entrée de commune en continuité directe avec les dernières opérations réalisées sur le secteur.

En outre, au sud de la rue de Pechelbronn, en raison de la proximité du centre, des possibilités de favoriser les déplacements doux et le bon fonctionnement du secteur, une partie de la zone NC des deux lieu-dit « Hundshaus et Lettenplan » ont été classés en zone 2AU en vue du développement futur de la commune. Ce secteur reste en outre soumis à une évolution (modification ou révision) du document d'urbanisme et à la réalisation d'une étude de faisabilité.

Entrée Est de Soultz-Sous-Forêts, depuis Hohwiller, la zone IINA3 inscrite au POS a été conservée en zone AU du PLU. Elle est divisée en deux secteurs : un secteur 1AUE destiné au développement des équipements et un secteur 1AUX destiné au développement des activités sur le territoire communal, mais avec une vocation intercommunale.

2. Les objectifs poursuivis dans le PADD

2.1. Tendre vers un développement urbain cohérent

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

La commune affiche une volonté forte de croissance démographique pour atteindre une population de 3500 à 4000 habitants à l'horizon 2030. Cette croissance démographique se traduit par une réponse adaptée en termes de création de logements, de diversification des types de logements tout en veillant à limiter la consommation d'espace qui sera liée à ce développement.

Cette croissance démographique permettra ainsi de supporter les coûts de fonctionnement et d'investissement des équipements existants et à développer dans le cadre de sa position de pôle d'équilibre entre Haguenau et Wissembourg. Cette stratégie de développement vient également conforter une recherche de diversification des logements disponibles et à créer par le respect des densités recherchées inscrites dans le document d'orientations générales du SCOT d'Alsace du Nord.

Les objectifs de développement de l'entité de Hohwiller restent en revanche à l'échelle du village, avec une croissance plus mesurée, misant notamment sur le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti ancien.

Les surfaces inscrites au plan de zonage comme vouées au développement de l'urbanisation, et notamment pour l'habitat vont permettre de répondre à cet objectif de croissance démographique en tenant compte des éléments suivants :

- La décohabitation des ménages qui se dessinent de manière plus prononcée dans le bourg centre que pour les autres communes de Soultzerland
- Une part de rétention foncière quant à la mobilisation possible des terrains inscrits en zones d'urbanisation future
- Une part de rétention foncière également dans la zone actuellement bâtie et pouvant freiner le renouvellement urbain ou la densification du tissu urbain existant.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

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

Le tissu urbain existant bénéficie d'un potentiel encore important de développement des constructions à usage d'habitat ou de transformations de dépendances. Il paraît cependant important de maîtriser le développement d'une densification trop importante qui viendrait à porter atteinte à la qualité de vie de la commune.

D'où la recherche d'une répartition juste entre la densification, le maintien d'îlots de jardins et la création d'espaces de transition vis-à-vis des futurs secteurs de développement.

Cette réflexion mène également à instaurer une réflexion sur l'organisation future et cohérente des zones d'extension, aussi bien par rapport aux bouclages de voies et de circulations douces mais aussi selon les éléments de réflexion sur les entrées de commune.

2.1.3. Valoriser le patrimoine existant

Un des objectifs de la commune est de veiller à la préservation de son patrimoine, notamment architectural. Le centre ancien de Sultz-Sous-Forêts revêt des particularités fortes et importantes à préserver de part l'architecture mais aussi l'organisation et leur rapport à la rue.

Le centre ancien de Hohwiller représente encore un bâti traditionnel alsacien bien préservé et organisé en corps de ferme importants.

Cette volonté de préservation du patrimoine architectural se traduit par l'application de plusieurs outils mais aussi par une volonté forte de permettre à de nouveaux projets de s'insérer dans le centre ancien dans le respect des formes et gabarits mais en introduisant une part de modernité.

La volonté de modifier les périmètres de monuments historiques vient également accompagner cette démarche à la fois de préservation et de valorisation du patrimoine.

La stratégie de conseil dans le cadre du Parc Naturel des Vosges du Nord, notamment sur la base d'un partenariat viendra en accompagnement du présent projet de PLU.

2.1.4. Mettre en place une stratégie foncière

Dans le cadre de la préservation du patrimoine, comme d'une stratégie foncière permettant d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune, le droit de préemption urbain sera maintenu sur la commune.

Selon les besoins, la commune pourra faire appel à l'établissement foncier local pour faciliter la réalisation de ces projets.

Sous la forme d'emplacements réservés ou d'autres outils disponibles à l'échelle du Plan Local d'Urbanisme, la commune s'engage dans une stratégie active de

Communauté de Communes de Sultzerland

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

réalisation de projets de développement et de valorisation de la commune, notamment dans le centre du bourg de Sultz-Sous-Forêts.

2.2. Rechercher une bonne organisation des déplacements

2.2.1. Améliorer les déplacements internes à la commune et entre les communes de Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller

La circulation et le maintien des échanges est un défi important pour la commune de Sultz-Sous-Forêts. Il s'agit notamment de prévoir l'amélioration du croisement entre la voie ferrée et la circulation automobile, d'envisager, à terme, un itinéraire différent pour le tracé de la RD 28, notamment pour éviter de traverser le centre ville de Sultz-Sous-Forêts.

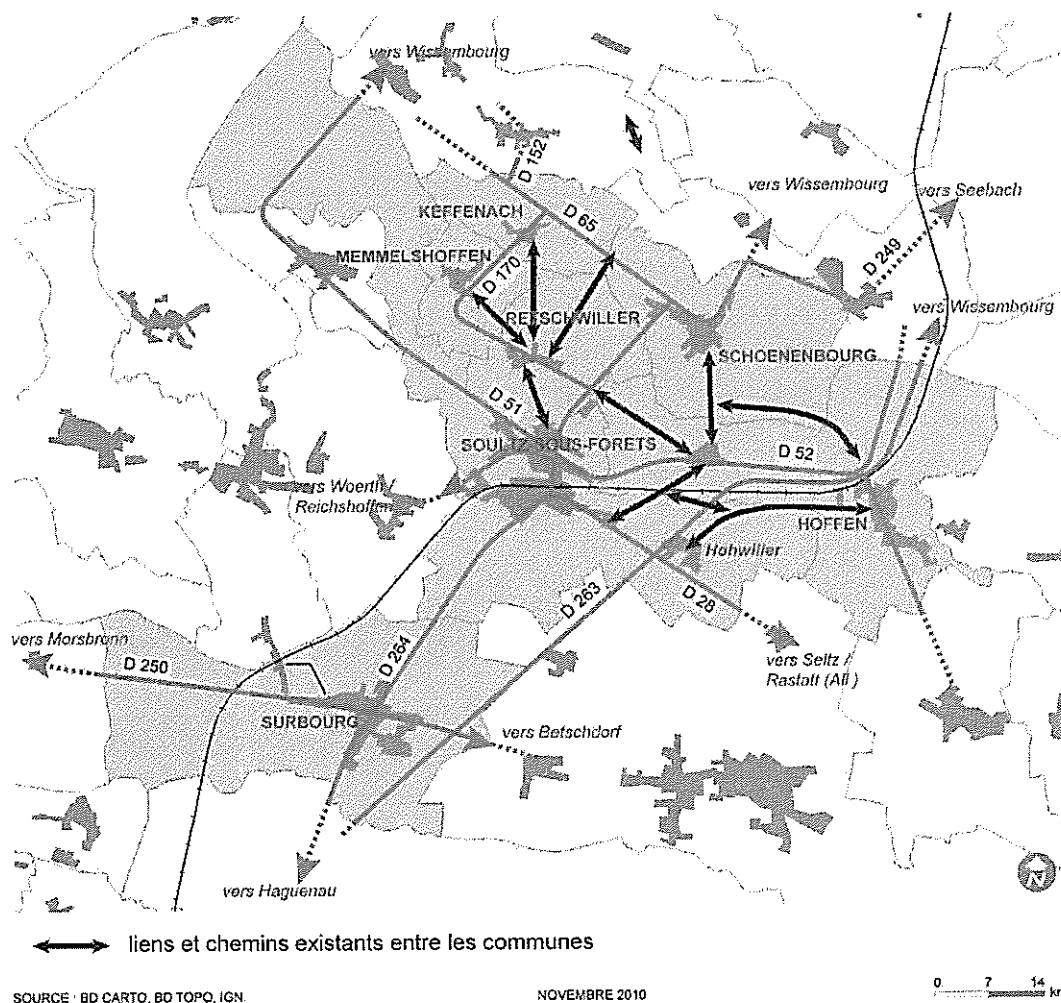
En outre, lors des extensions urbaines, la commune prévoira la création de bouclages et de sentiers piétons destinés à mieux relier les secteurs entre eux et de mieux organiser la circulation des véhicules.

Dans le cadre de l'organisation urbaine, la réflexion sur un schéma de circulation douce et de création de voies cohérentes et organisées les unes entre les autres est à traduire dans les documents de Plan Local d'Urbanisme. En complément, une étude complémentaire sur le stationnement et le trafic routier vient alimenter les éléments du Plan Local d'Urbanisme.

Entre Hohwiller et Sultz-Sous-Forêts, le seul axe existant a été aménagé avec un axe cyclable de chaque côté de la RD 28. Le secteur de desserte du collège et des équipements sportifs dans la rue de Seltz reste cependant à sécuriser davantage.

Communauté de Communes de Soultzerland

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



Un réseau de chemins existe également sur le territoire communal et permet de relier les communes du Soultzerland entre elles. C'est notamment le cas des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.

La commune souhaite maintenir ces liens, notamment pour les piétons et les cyclistes, de manière à maintenir la proximité des communes entre elles par des itinéraires alternatifs à la voiture.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

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

La réflexion sur l'adéquation entre le type de circulation et le type d'aménagement de voie tient une place particulièrement importante pour les entrées d'agglomération de Sultz-Sous-Forêts et de Hohwiller. En effet, en lien avec la volonté d'améliorer les entrées de manière qualitative, la réflexion sur les formes, les structures de la voie ainsi que les aménagements paysagers à prévoir sont un bon moyen de gérer la question de la sécurité routière.

2.3. Encourager le développement économique équilibré et une bonne répartition des services et des équipements sur le territoire

2.3.1. Prévoir le développement d'activités sur le territoire

L'enjeu économique de Sultz-Sous-Forêts est important, vis-à-vis des entreprises existantes, mais également en termes de développement dans le cadre de son rôle de pôle d'équilibre du SCOTAN. La zone d'activités intercommunale en cours de développement s'inscrit directement dans ce cadre, et pourrait être amenée à se développer.

Le deuxième élément important pour le maintien de la dynamique économique de Sultz-Sous-Forêts est de conserver l'attractivité du centre ancien, de favoriser son développement et sa valorisation, notamment en termes de services, de commerces de proximité ou d'activités tertiaires compatibles avec le caractère du bâti existant.

Les activités, services de proximités qui restent compatibles avec la vocation d'habitat sont à encourager sur l'ensemble des zones bâties ou à bâtir.

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

La plus grande partie des équipements est implantée à Sultz-Sous-Forêts. Ils sont utilisés à l'échelle communale mais surtout à l'échelle intercommunale.

Son rôle de centre-bourg s'affiche fortement par le degré d'équipements dont la commune dispose. Le fonctionnement reste cependant à mutualiser davantage pour en garantir le maintien à plus long terme.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

2.3.3. Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole

Le territoire communal est marqué de manière importante par l'activité agricole encore présente et active, notamment à Hohwiller. Plusieurs exploitations d'élevage sont installées sur le ban et l'activité équestre y tient également une place importante.

La commune permet le développement des activités existantes et se laisse la possibilité de permettre la réalisation d'autres projets à caractère agricole sur son territoire.

Elle prévoit notamment la possibilité de relocaliser le comptoir agricole actuellement situé en pleine zone urbaine sur un secteur voué à un développement stratégique pour la commune.

2.4. Préserver les paysages et l'environnement

2.4.1. Préserver les éléments remarquables du paysage

La structure communale de Soultz-Sous-Forêts et de Hohwiller présente des particularités intéressantes à préserver dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et du développement urbain.

Il s'agit des éléments participant au cadre de vie des habitants ainsi qu'à la préservation des vergers, espaces de transition entre la zone bâtie et les espaces agricoles.

En termes de préservation du paysage, la commune a également souhaité préserver la limite d'urbanisation existante et favoriser la proximité des zones de projet d'urbanisation avec les secteurs urbains déjà existants.

Les chemins actuellement existants et empruntés par les habitants sont à maintenir pour faciliter les échanges entre les villages. Ils participent en outre au cadre de vie et aux qualités recherchées pour une desserte de proximité.

Les écrans végétaux existants le long du tracé de la RD 263 s'inscrivent également dans la volonté de préserver la qualité de vie des habitants et une diversité d'occupation végétale du sol.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

2.4.2. Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage

Une des spécificités de Sultz-Sous-Forêts est de s'être installé le long du Seltzbach dans un creux de vallon. Les versants ont été, en partie, utilisés pour les constructions mais les lignes de crête restent préservées. Il s'agit donc de préserver cette organisation et d'éviter d'implanter des constructions sur les parties les plus hautes des versants.

Hohwiller est concernée par une exposition paysagère plus importante car situé en haut de versant. A l'arrière des parcelles bâties, subsistent encore les écrans de vergers et prairies avant les étendues de terres agricoles.

2.4.3. Respecter ou recréer les espaces de transition paysagère

La commune de Sultz-Sous-Forêts, afin de garantir la qualité paysagère de son territoire souhaite conserver ou recréer les transitions paysagères, il s'agit notamment d'éviter une exposition des nouvelles constructions en entrée de commune, mais également de créer des espaces non bâtis entre les différents sites d'opérations de manière à maintenir les espaces de respiration et les espaces de jardins et de vergers qui font la qualité de vie de la commune.

2.4.4. Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés

En raison de la topographie du ban communal, les bâtiments isolés ont tendance à se répartir sur des versants relativement exposés paysagèrement, mais aussi aux vents et aux intempéries.

Les versants sont relativement préservés de l'implantation de bâtiments isolés. Un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme est ainsi d'éviter le développement de ces bâtiments isolés, ou le cas échéant, d'encourager leur insertion optimale dans l'environnement par la mise en place d'écran végétal.

2.4.5. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau

Le ban communal est irrigué par le Seltzbach et par un de ses affluents, le Froeschwillerbach en moitié Nord de la zone bâtie.

Ils se rejoignent à proximité de la voie ferrée.

Le cours du Seltzbach engendre une zone inondable.

Le respect de la zone inondable est primordial pour la sécurité des personnes et des biens.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Aussi, la gestion de l'eau, notamment les eaux de ruissellement, est une question importante à traiter, de même que le respect du tracé du réseau hydrographique existant afin de ne pas aggraver les effets en aval.

Des efforts de limitation de l'imperméabilisation des sols devront être mis en place pour les nouveaux projets.

Dans ces réflexions en termes d'hydrographie, la commune a également pleinement considéré le risque de coulées d'eau boueuse dans le document d'urbanisme. Ce risque est relativement bien connu dans les secteurs qui ont déjà été exposés à ce phénomène, et, par conséquent, le document d'urbanisme en tient compte.

Il est rappelé cependant qu'en raison de l'évolution potentielle des risques, l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme continue de s'appliquer.

R. 111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Des emplacements réservés ainsi que des secteurs à protéger ont été instaurés pour mener à bien les réflexions de limitation de ce risque sur les constructions existantes.

2.4.6. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Le développement et l'utilisation des énergies renouvelables est un élément dont la prise en compte est incontournable dans la réflexion du développement communal durable. Il est en effet indispensable que les principes d'économie d'énergie et d'optimisation énergétique soient au cœur des projets d'urbanisation pour la commune.

3. La traduction réglementaire de ces objectifs

3.1. Les choix retenus pour la zone U

3.1.1. La zone UA

↳ **La définition des limites de la zone UA**

La zone urbaine a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions existantes dans la partie ancienne des deux entités de Soultz-Sous-Forêts et de Hohwiller, certains terrains sont intégrés dans la zone UA même s'ils sont non bâtis.

✓ **La zone UAa de Hohwiller¹¹**

La zone UAa de Hohwiller correspond au bâti ancien groupé de cette entité urbaine. Elle inclut une grande partie de la rue principale, les premières constructions de la rue de Hoffen, ainsi que le secteur de bâti ancien de la rue de Reimerswiller, la rue de l'école, la rue des jeunes vignes et la rue de Hermerswiller.

La limite de la zone UA a été fixée en fonction de l'implantation du bâti, qui respecte à la fois un certain ordre et une certaine unité par rapport à la rue. Les volumes et gabarits du bâti existant présentent également des particularités marquées.

✓ **La zone UAb de Soultz-Sous-Forêts**

La zone UAb de Soultz-Sous-Forêts correspond au bâti ancien groupé du centre-bourg de Soultz-Sous-Forêts. Ces constructions se placent entre la voie ferrée au Sud et la rue des vignes au Nord. La limite de la zone UA à l'est se place à l'extrémité de la rue Fronhacker. A l'Ouest, la rue de Pechelbronn est en partie intégrée à la zone UA, incluant les constructions anciennes et il en est de même pour une partie de la rue de Lobsann.

Les limites ont été définies selon l'organisation et la continuité du bâti qu'on retrouve dans le cœur ancien de Soultz-Sous-Forêts et qui s'étend jusqu'au secteur de la gare.

De part et d'autre de la rue Fronhacker et au sud de la rue de Pechelbronn, la profondeur de zone a été fixée à une soixantaine de mètre de la limite d'emprise de la rue.

¹¹ Toutes les zones urbaines ou à urbaniser suivies d'un indice « a » sont situées à Hohwiller.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Rue de Lobsann, la limite de zone UA est marquée par le sentier du sel et par la limite de ban communal au Nord. La zone UA inclut également les rues anciennes du quartier juif, la rue de la saline et les constructions qui existantes à l'Est de la rue du Dr Deutsch.

Une partie de la zone UA est concernée par la zone inondable du Seltzbach et fait ainsi l'objet de dispositions particulières.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Le contenu du règlement de la zone UA

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les constructions à usage d'activités, de commerce, d'industrie, d'artisanat sont soumises à conditions	Préserver une activité compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur de la commune
	Interdiction d'implanter des activités incompatibles avec la vocation de la zone, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Maintenir la fonction première du centre ancien.
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale est de 4 mètres	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale ou à une distance minimale de 2 mètres	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant les caractéristiques du bâti
	Les légers reculs sont autorisés	Maintenir la tradition locale des Schlupfs.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
10	La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Le référentiel de hauteur de la construction permet de favoriser l'insertion de la construction dans le site, notamment par rapport à la topographie existante.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
11	Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel La création de butte contre les constructions est interdite	Respecter la topographie existante et éviter l'artificialisation du terrain naturel lors de l'implantation des constructions.
	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	La pente des toitures à pans doit être comprise entre 45 et 52°.	Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel en introduisant une certaine souplesse architecturale. Lorsqu'une toiture présente des pans, l'angle est réglementé.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Au-delà de 300m ² de SHON créée un espace de stationnement pour les bicyclettes est à créer	Faciliter l'organisation du stationnement des vélos sur l'espace privé et faciliter leur usage.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	10% de la surface totale de l'unité foncière intégrée dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés. Toute atteinte à ces éléments devra faire l'objet d'un projet de restauration ou de plantation.	Garantir le maintien des éléments identifiés pour leur qualité ou leur rôle paysager.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Les dispositions spécifiques au secteur UAa

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les installations et constructions agricoles sont admises à conditions de ne pas provoquer de distances d'éloignement supplémentaires.	Conserver le caractère rural de Hohwiller tout en évitant les nuisances que peuvent entraîner les élevages en centre ancien.
6	L'accès aux façades sur rue est interdit.	L'entrée traditionnelle par la cour est préservée, on rappelle ainsi le fonctionnement en corps de ferme.
	La construction doit se placer à l'alignement des voies ou à une distance respectant l'alignement des constructions voisines si elle reste comprise entre 0 et 5 mètres	Respecter les alignements existants et l'organisation traditionnelle du bâti.
8	En cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ceux-ci devront s'organiser de manière à rappeler la forme des corps de ferme.	Maintenir l'organisation traditionnelle des bâtiments les uns par rapport aux autres pour conserver la cohérence du centre ancien et le caractère rural.
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone UAa	Permettre la densification tout en préservant le caractère de la zone urbaine ancienne de Hohwiller
10	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 13 mètres au faitage.	Garantir l'insertion des nouveaux projets dans le tissu urbain existant.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Les dispositions spécifiques au secteur UAb

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites	Affirmer la vocation de centre bourg de l'entité de Sultz-Sous-Forêts
6	La construction en première ligne doit être édifiée à l'alignement des voies	Respecter les alignements existants et l'organisation traditionnelle du bâti.
7	L'implantation du bâtiment sur au moins une limite séparative latérale est obligatoire.	Maintenir l'alignement des constructions existantes en centre ancien de Sultz-Sous-Forêts.
	Les légers reculs sont obligatoires lorsqu'ils existent sur la parcelle voisine.	Maintenir la tradition locale
9	L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 80% de l'unité foncière incluse dans la zone UAb	Permettre la densification tout en préservant le caractère de la zone urbaine ancienne, et notamment des espaces voués au stationnement ou à l'espace paysager sur l'espace privatif
10	La hauteur maximale est fixée à 11 mètres à l'égout, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faitage	Autoriser des constructions de hauteur suffisante pour favoriser les projets de densification en assurant une insertion des bâtiments dans les formes urbaines existantes.
	Les bâtiments du secteur UAb mentionnés en article 2 devront respecter leur hauteur initiale en cas de reconstruction, même si celle-ci est non-conforme.	Assurer le maintien et la préservation du bâti ancien dans les rues de l'hyper-centre et garantir le maintien des hauteurs actuelles en cas de reconstruction.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

↳ Les dispositions spécifiques à la zone inondable en zone UAb

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	<p>Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">• de ne pas comporter de sous-sol ;• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;• que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;• que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;• que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.	<p>Préserver les constructions futures de l'exposition au risque</p> <p>Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone</p>
10	<p>Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.</p>	<p>Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.</p>
11	<p>Tous les remblais sont interdits</p> <p>Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau</p>	<p>Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)</p>
12	<p>Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.</p>	<p>Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.</p>

Communauté de Communes de Soutzterland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

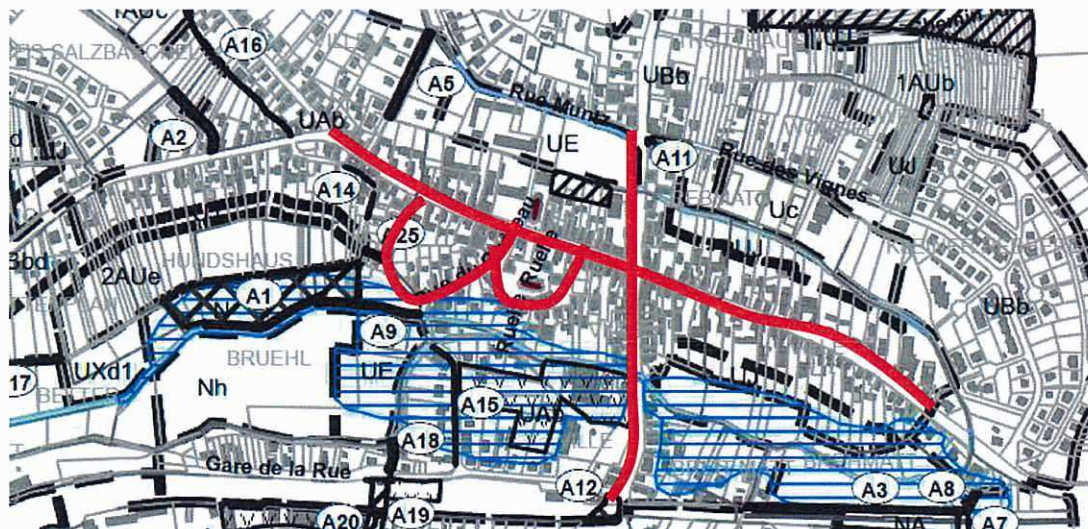
↙ **Les constructions situées en première ligne de l'hyper-centre**

En réponse à son objectif de préservation du patrimoine, la commune a souhaité préserver les constructions situées en première ligne des rues bénéficiant d'alignements et de forme urbaines particulières.

Le règlement indique ainsi que les constructions situées en première ligne des rues Fronhacker, du Docteur Deutsch, des Barons de Fleckenstein, des échevins, du château et de la bergerie doivent être préservés.

Les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

En cas de démolition ou de destruction accidentelle de ces bâtiments, la reconstruction devra se faire en respect de l'alignement, du volume et des hauteurs qui caractérisaient le bâtiment détruit.



Communauté de Communes de Soutzerland

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

3.1.2. La zone UB

↳ *La définition des limites de la zone UB*

La zone urbaine a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions de caractère récent et existantes dans la zone d'habitat groupé de chaque entité ainsi que les terrains actuellement constructibles, même s'ils sont non bâtis.

Les constructions de cette zone UB présentent, en sus de la période souvent récente de leur implantation, une organisation bâtie sur la parcelle qui est différente de l'implantation traditionnelle des constructions anciennes, en termes d'implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives mais aussi en termes de gabarit et d'utilisation de l'espace.

✓ *La zone UBa à Hohwiller*

La zone UBa de Hohwiller intègre les constructions qui se sont implantées en continuité du bâti ancien, notamment dans le prolongement des voies existantes ou des chemins d'exploitation. C'est le cas notamment de la rue de Hoffen et de la rue de Reimerswiller.

La zone UB intègre également le lotissement communal, rue de Betschdorf, dont la dernière phase reste à réaliser et qui reste inscrite en zone 1AU.

La profondeur de la zone UBa est d'une cinquantaine de mètres depuis la limite d'emprise publique. Les terrains bâtis ou constructibles sont intégrés dans cette zone dans la mesure où les parcelles s'intègrent à la forme urbaine.

✓ *La zone UBb de Sultz-Sous-Forêts*

La zone UB de Sultz-Sous-Forêts est composée de l'ensemble des secteurs bâtis dont l'organisation et la densité rassemble des caractéristiques similaires. Il s'agit notamment d'un bâti implanté en milieu de parcelle, avec une densité de construction assez faible par unité foncière contrairement à ce qui se constate en zone urbaine ancienne.

Aussi, la zone UB se compose de l'ensemble des opérations d'aménagement groupées réalisée au cours des dernières décennies, c'est le cas du Plein Sud, de la rue des vignes et des constructions installées au Nord de la rue Muntz en limite de ban avec Retschwiller.

Les limites de la zone se placent sur les limites parcellaires et le long des limites de zones adjacentes.

Au sud de la voie ferrée, la zone UB intègre l'ensemble de la zone bâtie.

Les constructions existantes de la rue du gymnase sont incluses dans la zone UBb jusqu'à la limite parcellaire.

Le long de la partie Sud de la rue de Seltz, la profondeur constructible est d'une cinquantaine de mètres ou placée sur la limite parcellaire.

Ce principe est également appliqué de part et d'autre de la rue de Reimerswiller, rue hubweg et rue de l'Abbé Fischer.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

La rue Louis Philippe Kamm est intégrée dans les mêmes conditions à la zone UBb.

Dans les rue Geiger, la rue du chanoine Imbs, la rue Meissacker, la rue de Strasbourg, l'ensemble des terrains bâtis ou constructibles est intégré à la zone UBb.

En partie Sud de la zone bâtie, la limite de zone est placée sur les limites parcellaires. A l'Est de la rue de Strasbourg, la limite de zone est fixée d'après les constructions existantes.

L'extrémité de la rue de Pechelbronn est intégrée à la zone UBb en situation particulière.

Une profondeur de 60 mètres vers le Sud depuis la limite de la rue de Pechelbronn est en zone UBb, mais en secteur UBbd dans la mesure où les constructions sont déconnectées du réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UBb1, situé au Nord de la rue de Pechelbronn permet la construction jusqu'au chemin existant à condition que les constructions futures prennent accès sur ce chemin et non directement rue de Pechelbronn.

Le lotissement « Saltzbaechel » est également intégré à la zone UBb, de même que les constructions de la rue de Marienbronn sur des profondeurs de plus de 60 mètres de part et d'autre de la rue.

Dans la rue de Lobsann, la limite de zone UBb correspond à la limite du ban communal.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Le contenu du règlement de la zone UB

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les constructions à usage d'activités, de commerce, d'artisanat, d'industrie sont soumises à conditions	Préserver une activité compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur de la commune
	Interdiction d'implanter des activités incompatibles avec le caractère de la zone, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Maintenir la fonction première de l'habitat groupé.
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer dans l'alignement des constructions existantes à condition de se placer à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.	Respecter les alignements existants
	Les constructions annexes ne peuvent être édifiées que si la parcelle comporte déjà une construction.	Garantir la présence d'une construction principale et éviter l'implantation de plusieurs bâtiments annexes sur une parcelle vouée au développement de constructions à usage d'habitation ou d'activité compatibles avec la vocation urbaine de la zone.
	La profondeur constructible des constructions de plus de 50m ² d'emprise au sol (sauf piscines) est fixée à 60 mètres depuis la limite d'emprise publique.	Eviter une implantation des constructions importantes à l'arrière des parcelles bâties et favoriser l'aspect jardins au-delà d'une profondeur de 50 mètres.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 mètres ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant le caractère du bâti
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone UB.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en conservant une qualité de vie.
10	La hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Le référentiel de hauteur de la construction permet de favoriser l'insertion de la construction dans le site, notamment par rapport à la topographie existante.
11	Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel La création de butte contre les constructions est interdite	Respecter la topographie existante et éviter l'artificialisation du terrain naturel lors de l'implantation des constructions.
	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Le garage fermé n'est pas considéré comme une place, mais son accès peut l'être.	Eviter que les constructions prévoient des espaces de stationnement en garage fermé alors que ces espaces sont en réalité utilisés comme espaces complémentaires à la construction et non destinés au stationnement des véhicules. Les espaces de stationnement doivent ainsi être prévus à l'extérieur de la construction à édifier.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	10% de la surface totale de l'unité foncière intégrée dans la zone UA devront rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés. Toute atteinte à ces éléments devra faire l'objet d'un projet de restauration ou de replantation.	Garantir le maintien des éléments identifiés pour leur qualité ou leur rôle paysager.

↳ Les spécificités du règlement de la zone UBa

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les installations et constructions agricoles sont admises à conditions de ne pas provoquer de distances d'éloignement supplémentaires.	Conserver le caractère rural de Hohwiller tout en évitant les nuisances que peuvent entraîner les élevages en centre ancien.
10	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 12 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.

↳ Les spécificités du règlement de la zone UBb

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les nouvelles exploitations agricoles sont interdites	Affirmer la vocation de centre bourg de l'entité de Soultz-Sous-Forêts
10	La hauteur maximale est fixée à 11 mètres à l'égout, 13 à l'acrotère et à 15 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser des constructions de hauteur suffisante pour favoriser les projets de densification en assurant une insertion des bâtiments dans les formes urbaines existantes.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

↳ **Les dispositions spécifiques au secteur UBbd**

En secteur UBd, le recours à l'assainissement individuel est autorisé. Lorsque les équipements en assainissement collectifs auront été mis en place par la collectivité compétente, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire.

↳ **Les dispositions spécifiques au secteur UBb1**

Dans le secteur UBb1, l'accès aux constructions à édifier se fera obligatoirement par le chemin situé au Nord des parcelles.

↳ **Les dispositions spécifiques à la zone inondable en zone UBb**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	<p>Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">• de ne pas comporter de sous-sol ;• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;• que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;• que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;• que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.	<p>Préserver les constructions futures de l'exposition au risque</p> <p>Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone</p>
10	<p>Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.</p>	<p>Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.</p>

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
11	Tous les remblais sont interdits	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
	Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau	
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.1.3. La zone UC

↳ La définition des limites de la zone UC

La zone UC définie à Sultz-Sous-Forêts correspond à l'actuelle emprise des équipements sportifs du Rebhatt situés dans la rue des vignes.

Il est en effet envisagé, à terme, de déplacer ces équipements dans un secteur différent (zone 1AUE) et de valoriser ensuite cette emprise par le biais d'une opération d'aménagement et de construction à usage d'habitation ou à vocation mixte.

Ce site, de maîtrise foncière communale, permettra donc de faciliter les actions de renouvellement urbain et d'optimisation de l'utilisation du sol lorsque l'ensemble des conditions de réalisation seront remplies.

↳ Le contenu du règlement de la zone UC

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions agricoles non soumises à des distances d'éloignement	Préserver une activité agricole compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur du village.
	Interdiction d'implanter des activités incompatibles avec le caractère de la zone, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de la commune.
	Les constructions devront respecter les orientations d'aménagement	Préserver l'organisation future du site
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte des constructions	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à faire l'objet d'un bouclage ultérieur.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Les constructions en première ligne doivent se placer dans l'alignement des constructions existantes à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.	Respecter les alignements existants
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 mètres ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village
	Une distance minimale de 10 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement du Froeschwillerbach et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière incluse dans la zone UC.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant la qualité de vie du secteur.
10	La hauteur maximale est fixée à 11 mètres à l'égout, 13 mètres à l'acrotère et à 15 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	La création de butte artificielle est interdite	Optimiser l'insertion des équipements dans leur site et éviter les mouvements de terrain inutiles.
	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Il doit se faire en-dehors de l'espace public Au-delà de 300m ² de SHON créée un espace de stationnement pour les bicyclettes est à créer	Faciliter l'organisation du stationnement des vélos sur l'espace privé et faciliter leur usage.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
13	En limite de zone, le long du Froeschwillerbach, un écran végétal d'une largeur minimale sera planté d'essences feuillues.	Assurer une transition végétale de qualité entre les constructions et le Froeschwillerbach.

↳ **Les orientations d'aménagement de la zone UC**

Les orientations d'aménagement de la zone UC se placent dans une réflexion à moyen voire long terme puisqu'elles prévoient la mutation du site d'équipements actuel en zone à vocation d'habitat.

Cette réalisation n'est prévue qu'une fois que les équipements existants auront été déplacés sur la zone prévue à cet effet entre la rue de Seltz et la voie ferrée en rapprochement du collège et du gymnase existants.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.1.4. La zone UE

↳ La définition des limites de la zone UE

La zone UE intègre les parcelles concernées par les équipements de la commune ainsi que les terrains destinés à leur développement.

A Hohwiller, la zone UE comprend le cimetière ainsi que l'emplacement réservé destiné à son agrandissement. Elle comprend également le siège de la communauté de communes et une parcelle qui lui fait face pour le développement des équipements à vocation intercommunale.

La zone UE à Sultz-Sous-Forêts intègre l'ensemble des secteurs occupés actuellement par des équipements ou destinés à l'être. Ces secteurs sont équipés en réseaux. Il s'agit notamment de l'emprise du collège, du cimetière, des équipements existants du Bruehl, ou encore de l'emprise des écoles.

↳ Le contenu du règlement de la zone UE

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'équipements	Garantir la faisabilité des équipements sur la zone.
	Interdiction d'implanter des activités industrielles, des habitations, activités de commerces, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.	Veiller à ce que le terrain des équipements dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 2 mètres.	Permettre l'implantation de nouveaux équipements en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité à l'avant des bâtiments à édifier.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
11	La création de butte artificielle est interdite	Optimiser l'insertion des équipements dans leur site et éviter les mouvements de terrain inutiles.
	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Les normes de stationnement doivent se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public
13	20% de la surface totale de la zone UE doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter une imperméabilisation inutile des sols pour faciliter les possibilités d'infiltration des eaux de pluie.

Les dispositions spécifiques à la zone inondable en zone UE

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
---------	--------------------	----------------------

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	<p>Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, lorsque la hauteur d'eau est inférieure à un mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">• de ne pas comporter de sous-sol ;• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;• que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;• que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;• que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.	<p>Préserver les constructions futures de l'exposition au risque</p> <p>Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone</p>
10	<p>Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.</p>	<p>Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.</p>
11	<p>Tous les remblais sont interdits</p> <p>Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau</p>	<p>Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)</p>
12	<p>Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.</p>	<p>Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.</p>
13	<p>Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.</p>	<p>Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.</p>

3.1.5. La zone UJ

La définition des limites de la zone UJ

La zone UJ se compose de plusieurs entités de jardins et vergers répartis notamment à l'arrière des parcelles bâties pour maintenir des espaces jardinés et plantés en transition soit avec l'espace agricole, soit avec des zones de projet d'urbanisation.

A Hohwiller, la zone UJ se place en continuité immédiate des zones UA et UB sur une profondeur de 20 à 30 mètres selon la situation topographique et les unités foncières.

Un îlot UJ est défini à l'Est de la rue principale, à proximité du fossé qui sert d'exutoire de l'eau de pluie à l'ensemble du bassin versant élémentaire. Elle a vocation, en outre, à préserver ce secteur de constructions trop imposantes qui pourraient être exposées au débordement de fossés.

Le plan de zonage de Sultz-Sous-Forêts définit de nombreuses zones UJ qui viennent se placer en limite de zone bâtie, souvent en interface avec une zone de développement futur.

Elles ont vocation à maintenir des espaces de respirations, privés, au sein de la zone urbaine pour garantir le cadre de vie tout en permettant la réalisation de projets de densification ou de renouvellement urbain.

Au-delà des zones UAb ou UBb, rue de Pechelbronn une zone UJ d'une profondeur de 20 mètres environ permettra le maintien d'une interface avec la future zone de développement (2AUE).

Cette zone UJ se retrouve en interface entre la rue de Strasbourg et la zone 1AUf et 2AUf ; entre la rue du gymnase, la rue de Seltz et la zone 2AUb ; ou encore entre la rue de Seltz et la zone 1AUE.

De part et d'autre de la rue Fronhacker, au-delà de la soixantaine de mètres de zone UAb, la zone UJ vient se placer jusqu'au Froeschwillerbach au Nord et jusqu'à la zone NA, en zone inondable en partie Sud.

Dans le secteur de la rue des vignes et du vignoble, une zone UJ est également définie pour maintenir l'interface entre les constructions existantes et l'espace de développement, ou l'espace agricole.

Le même principe de zone UJ a été défini en partie Est et Ouest des parcelles bâties de la rue de Marienbronn afin de garantir la création d'espaces de jardins ou de plantations dans ce secteur exposé paysagèrement et situé en entrée de commune ou en interface avec la zone 1AUC.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

Le contenu du règlement de la zone UJ

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions de moins de 20m ² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut.	Préserver un gabarit de bâtiments compatibles avec le caractère de la zone.
	Les piscines couvertes ou non ne doivent pas dépasser une emprise de 50m ² .	Préserver le caractère de la zone en permettant tout de même l'implantation des aménagements de loisirs en arrière de parcelle.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire via le réseau existant sur la parcelle. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique.	Eviter l'implantation d'annexes à l'avant des parcelles et conserver le caractère de la zone
7	Les constructions doivent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.	Offrir une possibilité d'implanter les petites constructions sur les parcelles en zone de jardins, sans pour autant porter atteinte aux possibilités d'entretien des parcelles et des limites de propriétés.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de coulée d'eau boueuse et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol maximale est limitée à 50m ² au sol pour les piscines.	Eviter une trop forte densité d'aménagement sur ces parcelles à vocation de jardins et vergers.
	L'emprise au sol des constructions est limitée à 20m ² .	Limiter l'implantation de constructions dans les secteurs affichant un objectif fort de maintien de la qualité paysagère.
	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière incluse dans la zone UJ	Permettre le développement de bâtiments de hauteur et d'emprise limités tout en maintenant le caractère rural.
10	La hauteur maximale est limitée à 3 mètres hors tout.	Préserver le caractère de jardins et de transition végétale
11	La création de talus artificiel est interdite	Préserver le niveau du terrain naturel.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

↳ ***Les dispositions spécifiques à la zone UJ située en zone inondable***

Toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites dans la partie inondable de la zone UJ.

Les clôtures ne devront pas porter atteinte au libre écoulement de l'eau.

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

3.1.6. La zone UX

La définition des limites de la zone UX

La zone UX intègre les parcelles concernées par les activités existantes sur la commune ainsi que les terrains destinés à leur développement.

La zone UX comprend un secteur UXd qui correspond à l'emprise de l'entreprise CEFA et dont les bâtiments ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. Une partie de cette zone est en zone inondable et des dispositions spécifiques s'y appliquent. Un secteur spécifique est défini en UXd1 dont les occupations et utilisations du sol sont plus limitées qu'en zone UXd.

Le secteur UXa correspond à l'emprise de la zone d'activité intercommunale et qui est cours de développement.

Le contenu du règlement de la zone UX

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'activités	Garantir la faisabilité des activités sur la commune en leur garantissant les équipements et la desserte adaptés.
	Interdiction d'implanter des habitations, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping, les activités agricoles, l'ouverture de carrières.	
	Les logements de fonction sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité, s'ils ne dépassent pas une surface de 120m ² de SHON et qu'ils soient intégrés au bâtiment, sauf pour des raisons de sécurité.	Permettre la surveillance de locaux ou la présence d'un gardien sans que la vocation première d'activité ne soit remise en cause.
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la parcelle en rapport avec la construction prévue.	Veiller à ce que le terrain des activités dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, les voies doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres	Garantir la bonne desserte des constructions à implanter.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite lorsqu'il n'y a pas de contrainte de sécurité ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière comprise dans la zone UX.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains avec notamment une adaptation possible à la topographie.
10	La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage, 13 mètres à l'acrotère et 11 mètres à l'égout de toiture à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site en respectant des hauteurs similaires aux zones bâties qui sont proches de cette zone.
11	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
	Les aires de stationnement de plus de 10 places, un arbre doit être planté pour 6 places de stationnement	Garantir l'aménagement paysager des espaces de stationnement groupé qui peuvent occuper des surfaces importantes.

↳ Les dispositions spécifiques à la zone inondable dans la zone UX

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, , lorsque la hauteur d'eau est inférieure à un mètre, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition : <ul style="list-style-type: none">• de ne pas comporter de sous-sol ;• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau ;• que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;• que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau ;	Préserver les constructions futures de l'exposition au risque Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone
10	Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale réhaussée de 0,40mètres.	Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.
11	Tous les remblais sont interdits Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

↳ ***Les dispositions spécifiques au secteur UXa***

Toute construction doit être édifée à une distance minimale de 10 mètres depuis l'alignement de la RD 28.

L'espace non bâti entre la RD 28 et les constructions existantes ou à implanter devra être planté d'arbustes afin d'améliorer l'insertion paysagère des bâtiments et de garantir l'aménagement de cet intervalle non constructible en raison du classement de la RD 28 comme infrastructure bruyante.

↳ ***Les dispositions spécifiques au secteur UXd***

En secteur UXd, le recours à l'assainissement individuel est autorisé. Lorsque les équipements en assainissement collectifs auront été mis en place par la collectivité compétente, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire.

↳ ***Les dispositions spécifiques au secteur UXd1***

En secteur UXd1, les constructions sont admises à condition d'être destinées au stockage, à l'entreposage ou à la fonction de garage et de stationnement pour des raisons de compatibilité avec l'environnement proche.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.1.7. La zone UT

La définition des limites de la zone UT

La zone UT intègre les parcelles concernées par les activités existantes sur la commune pour l'exploitation de la géothermie et le processus de production géothermique.

Ce secteur se place au sein de la zone agricole au Sud de Sultz-Sous-Forêts et au Nord de la limite de ban communal avec Surbourg.

Le contenu du règlement de la zone UT

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'activités uniquement si celles-ci sont destinées à utiliser la ressource géothermique ou à la production d'énergie de ce type.	Garantir l'existence d'activités uniquement liées à l'exploitation du potentiel géothermique du territoire.
	Interdiction d'implanter des habitations, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping, des galeries commerciales, les activités agricoles, l'ouverture de carrières, les constructions à usage d'habitation.	
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la parcelle en rapport avec la construction prévue.	Veiller à ce que le terrain des activités dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	L'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 4 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière comprise dans la zone UT.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains, notamment en raison de la topographie et en respect de l'environnement de la zone.
10	La hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site et éviter les hauteurs trop importantes sur les secteurs en pente.
11	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant et proche de la zone
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.
	Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.	Les plantations permettront de créer un écran végétal rappelant les transitions paysagères entre espace bâti et espace agricole.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

3.2. Les choix retenus pour la zone AU

3.2.1. Les choix retenus pour la zone 1AU

↳ *La définition des limites de la zone 1AU*

Les zones 1AU inscrites au plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme ont vocation à se développer de manière groupée en s'assurant d'une organisation cohérente et du respect de la topographie.

↳ *Récapitulatif des surfaces de zones 1AU*

Nom de la zone	Surface en hectares
1AUa	1.14
1AUb	2.85
1AUc	1.97
1AUd	1.43
1AUf	1.90
1AUg	0.72
1AUh	0.90

✓ *Zone 1AUa à Hohwiller*

La zone 1AUa de Hohwiller se place dans la continuité directe des premières phases de lotissement qui ont été réalisées ces dernières années.

Les limites de la zone suivent les propriétés communales destinées au développement de l'habitat sur la commune. Le chemin d'exploitation à l'Est sert de limite, de même que le fossé à l'Ouest.

✓ *Zones 1AU à Soultz-Sous-Forêts*

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts prévoit 6 secteurs à urbaniser qui se répartissent en lien direct avec les limites de la zone urbaine actuelle.

La zone 1AUb est définie en continuité de la rue du vignoble, au nord de la rue des vignes et en limite de la zone récemment aménagée du lotissement « Plein Sud ».

Ce secteur a pour objectif de créer une continuité bâtie entre les constructions existantes tout en respectant la ligne de crête et les éléments paysagers en place.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

La zone 1AUc est définie au cœur d'un îlot aménagé, elle se place en effet entre la rue de Lobsann, la rue de Marienbronn et la rue du sel. Cette zone a vocation à se développer progressivement, soit depuis la rue de Marienbronn, soit depuis les équipements existants dans la rue du sel.

La zone 1AUd se place en lien avec le lotissement récent du Saltzbaechel et la rue de Pechelbronn. La réalisation d'une opération groupée dans ce secteur permettra la création d'une continuité urbaine entre le bâti existant rue de Pechelbronn et les nouvelles constructions. L'insertion paysagère des constructions récentes sera d'autant améliorée que les orientations d'aménagement seront respectées.

La zone 1AUg dans la rue Meissacker a pour objectif de garantir la réalisation d'une opération groupée avec un bouclage sur un secteur intégré à la zone urbaine. La limite Sud-Ouest de la commune sera ainsi réaffirmée par une continuité bâtie.

La zone 1AUh est identifiée en vue de l'évolution de la forme urbaine de Sultz-Sous-Forêts dans sa limite Sud, et s'inscrit en première étape d'une continuité urbaine qui rejoindrait la rue de Strasbourg puis, par la 1AUf, et à terme la rue de l'Abbé Fischer sur le secteur du Schindelbach (zone 2AUf).

Les limites de zones ont en majorité été fixées sur des limites parcellaires et en cohérence avec le fonctionnement futur de la zone.

Les orientations d'aménagement associées aux zones 1AU

A l'exception de la zone 1AUa à Hohwiller, dont l'organisation future ne nécessite pas la mise en place d'orientations d'aménagement, l'ensemble des zones 1AU de Sultz-Sous-Forêts dispose d'orientations d'aménagement.

Elles prévoient notamment l'organisation future des bouclages des voies et de circulation douce. Ces inscriptions sont la continuité directe de l'objectif poursuivi par la commune sur l'ensemble de son projet de PLU, à savoir : l'amélioration des conditions de desserte et de déplacements sur le territoire communal, et notamment pour les déplacements doux.

Le deuxième objectif poursuivi par les orientations d'aménagement est de veiller à l'intégration paysagère des constructions à implanter en respectant notamment la topographie du site et la relation avec les constructions existantes.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Le contenu du règlement de la zone 1AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'ouverture des zones devra se faire sous forme d'opération groupée en respect des orientations d'aménagement	La commune a réfléchi à l'organisation future de la zone et souhaite un développement qualitatif des secteurs.
	Toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
	Les secteurs 1AUa, 1AUd, 1AUf, 1AUG et 1AUh doivent faire l'objet d'une opération d'un seul tenant.	Les superficies de ces zones sont assez réduites et l'ouverture en une seule phase ne devrait pas porter atteinte au bon fonctionnement des échanges, ni à l'insertion des habitants futurs dans la collectivité.
	Le secteur 1AUb doit présenter une surface minimale de 1 hectare pour l'ouverture à l'urbanisation.	Ce secteur présente une surface relativement importante. Il peut ainsi faire l'objet d'une ouverture progressive tout en maintenant une surface suffisante à la réalisation des réseaux pour l'opération et pour les futures phases d'opération.
	Le secteur 1AUc est soumis à une surface d'ouverture minimale de 30 ares.	Ce secteur étant desservi à la fois par l'extrémité de la rue de Marienbronn et le chemin du sel, les équipements à créer peuvent l'être de manière progressive et permettre ainsi l'implantation des constructions au fur et à mesure dans cette zone de projet.
3	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à créer, à terme, un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et garantir la circulation aisée des véhicules de services et de sécurité.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
5	Les nivellements de terrain portant préjudice à la topographie naturelle du terrain sont interdits et les constructions projetées devront s'intégrer à la pente. Chaque nivellement devra faire l'objet d'un aménagement paysager	En raison de la topographie de versant relativement marquée dans les zones 1AU inscrites au plan de zonage, l'insertion dans la pente est un des objectifs les plus importants à poursuivre. En l'occurrence d'éviter la création de talus artificiels ou de buttes contre les constructions, tout comme les travaux d'exhaussement ou de talutage des pentes qui ne s'inscriraient pas dans le sens naturel des versants.
6	Les constructions devront se placer à une distance comprise entre 0 et 5 mètres	Respecter les alignements existants
	Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière.	Permettre la densité de bâti sur la zone en respect des densités exigées par le SCOT, tout en maintenant le caractère de la commune.
10	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout, 11 mètres à l'acrotère et à 12 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant dans la zone urbaine et s'insérer dans l'environnement.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public Un tableau de normes récapitule les conditions création des places de stationnement.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre, le cas échéant, la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Au-delà de 300m ² de SHON créée un espace de stationnement pour les bicyclettes est à créer	Faciliter l'organisation du stationnement des vélos sur l'espace privé et faciliter leur usage.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	30% de l'emprise foncière de chaque opération doit rester perméable aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.
	En secteur 1AUb un écran végétal devra être mis en place en limite Nord de la zone	Gérer au mieux l'insertion des constructions futures avec la proximité d'un élément remarquable du paysage et de la ligne de crête.
	En secteurs 1AUf et 1AUh, un écran végétal doit également être mis en place en limite Sud-Ouest de la zone	Marquer l'entrée de Sultz-Sous-Forêts par un aménagement paysager qui limite l'exposition paysagère des futures constructions.
	Les éléments remarquables doivent être préservés, toute atteinte devra s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation.	Conserver la qualité paysagère et les bosquets, haies qui participent à la qualité paysagère du territoire communal.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.2.2. La zone 1AUE

↳ La définition des limites de la zone 1AUE

La zone 1AUE intègre les parcelles concernées par le développement des équipements de la commune. Elle se place comme un lien entre la rue de Seltz avec les équipements existants et le passage sous la voie ferrée en limite Est de la commune à l'extrémité de la rue Frohnacker.

Le développement de ce secteur devra respecter les orientations d'aménagement définies dans le PLU ainsi que les dispositions spécifiques à la zone inondable.

↳ Le contenu du règlement de la zone 1AUE

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'équipements	Garantir la faisabilité des équipements sur la zone.
	Interdiction d'implanter des activités industrielles, des habitations, activités de commerces, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	
	Respecter les orientations d'aménagement	Les orientations d'aménagement prévoient l'organisation cohérente de la zone, notamment en termes de bouclages de voies et de circulations douces pour relier la future zone d'activités.
	La zone inondable est inconstructible	Eviter l'exposition des biens au risque d'inondation.
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.	Veiller à ce que le terrain des équipements dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres.	Permettre l'implantation de nouveaux équipements en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité et de stationnement à l'avant des bâtiments à édifier.
7	Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
11	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et leur aménagement qualitatif.
13	Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter une imperméabilisation inutile des sols pour faciliter les possibilités d'infiltration des eaux de pluie.

Dispositions spécifiques à la zone inondable en zone 1AUE

Toutes les constructions ou installations sont interdites dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié.

Les espaces verts, aires de jeux et de loisirs devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Communauté de Communes de Soutzerland

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

3.2.3. La zone 1AUX

La définition des limites de la zone 1AUX

La zone 1AUX intègre les parcelles concernées par le développement des activités sur la commune en continuité de la zone d'activité intercommunale existante.

L'ensemble de ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement qui ont vocation d'améliorer, à terme, la circulation à Sultz-Sous-Forêts mais aussi de respecter la topographie du site et la proximité de la zone inondable.

Un secteur 1AUXd est prévu le long de la RD 28 afin de permettre le développement de l'entreprise CEFA, identifiée en zone UXd en frange Ouest de la partie urbanisée de Sultz-Sous-Forêts.

La localisation du secteur 1AUXd exige qu'une étude préalable soit réalisée avant l'ouverture de la zone dans le cadre de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (dite loi Barnier) pour réduire le recul de 75 mètres exigé en raison du classement de la RD28.

Le contenu du règlement de la zone 1AUX

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'activités	Garantir l'installation d'activités sur la commune et notamment dans le cadre d'opérations groupées.
	La surface minimale d'ouverture de la zone est de 0.50 hectare.	
	Interdiction d'implanter des habitations, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping, des galeries commerciales, les activités agricoles, l'ouverture de carrières.	
	Les logements de fonction ne doivent pas dépasser 120m ² de SHON et doivent être intégrés au bâtiment	Affirmer la vocation d'activités de la zone tout en permettant le maintien de logements de gardiennage sans porter atteinte au caractère de la zone.
	Toute construction est interdite dans la zone inondable identifiée au plan de zonage	Eviter l'exposition des constructions au risque d'inondation.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
	En secteur 1AUXd, l'ouverture de la zone devra se faire d'un seul tenant et sans création de délaissés inconstructibles ou de terrain enclavé. L'urbanisation de la zone ne sera possible qu'après réalisation d'une étude préalable permettant de limiter les reculs exigés de 75m depuis l'axe de la RD 28 conformément au code de l'urbanisme (article L. 111-1-4)	Cette étude préalable dite d'entrée de ville dans le cadre de la loi Barnier, sera à réaliser en cas d'implantation de constructions et d'aménagements et devra garantir la sécurité des accès sur la RD 28.
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la parcelle en rapport avec la construction prévue.	Veiller à ce que le terrain des activités dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Les voies qui desservent plusieurs constructions devront présenter une largeur minimale de 5 mètres	Garantir une largeur suffisante de desserte des constructions à édifier.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
	En secteur 1AUXd, l'assainissement autonome est autorisé selon la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.	Dans la mesure où ce secteur se place en complément de l'entreprise CEFA, isolée de la zone urbanisée de Sultz-Sous-Forêts, le recours à un assainissement autonome, en respect de la réglementation en vigueur est possible.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite lorsqu'il n'y a pas de contrainte de sécurité ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière comprise dans la zone 1AUX.	Permettre le développement des activités en rationalisant les espaces et en garantissant également l'insertion paysagère et les aménagements qui s'y rattachent.
10	La hauteur maximale est fixée à 11 mètres à l'égout, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site et éviter les hauteurs trop importantes sur les secteurs en pente.
11	La création de butte artificielle autour des constructions est interdite.	Favoriser l'insertion des constructions dans le site et éviter la création de reliefs artificiels sur les terrains d'emprise des constructions.
	La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètre sauf nécessité technique	Eviter la mise en place de clôtures trop hautes et faciliter l'insertion de ces clôtures pour garantir la visibilité des bâtiments implantés.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	5% de la surface totale du projet devra présenter l'aménagement d'un espace public perméable aux eaux pluviales.	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers partagés et le maintien d'une certaine qualité paysagère.
	Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.	Les plantations permettront de créer un écran végétal rappelant les transitions paysagères entre espace bâti et espace agricole.

Dispositions spécifiques à la zone inondable en zone 1AUX

Toutes les constructions ou installations sont interdites dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié.

Les espaces verts, aires de jeux et de loisirs devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.2.4. La zone 1AUT

↳ La définition des limites de la zone 1AUT

La zone 1AUT correspond au secteur destiné au développement d'activités étroitement liées à la géothermie ou au processus de production d'énergie géothermique.

Il intègre les parcelles de maîtrise foncière communale en continuité de la zone actuelle d'activité de géothermie et se place en partie Sud-Ouest du ban communal de Sultz-Sous-Forêts, en direction de Surbourg. Cette zone est destinée à accueillir le déplacement du silo agricole actuellement en place au cœur de la zone urbaine de Sultz-Sous-Forêts, secteur sur lequel la commune a instauré une servitude de projet pour y développer un site qualitatif d'activités tertiaires, de services et d'habitat.

↳ Le contenu du règlement de la zone 1AUT

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'activités ou agricoles à condition d'être liées à l'énergie géothermique	Garantir la faisabilité d'activités sur la commune directement liées à la ressource géothermique disponible.
	Interdiction d'implanter des habitations, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping, des galeries commerciales.	
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la parcelle en rapport avec la construction prévue.	Veiller à ce que le terrain des activités dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir. Elles devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	L'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 4 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau.
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière comprise dans la zone 1AUT.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains, notamment en raison de la topographie et du type d'activités à implanter sur ces secteurs spécifiques.
11	La création de butte artificielle autour des constructions est interdite.	Favoriser l'insertion des constructions dans le site et éviter la création de reliefs artificiels sur les terrains d'emprise des constructions.
	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager.	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.
	Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.	Les plantations permettront de créer un écran végétal rappelant les transitions paysagères entre espace aménagé et espace agricole.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

3.2.5. Les choix retenus pour la zone 2AU

Récapitulatif des surfaces de zones 2AU

Nom de la zone	Surface en hectares
2AUa	1.19
2AUb	2.31
2AUd	3.84
2AUe	3.86
2AUf	3.33
2AUh	1.70
Total zones 2AU	16.23

La définition des limites de la zone 2AU

✓ *Zone 2AUa à Hohwiller*

Une zone 2AUa est inscrite sur le plan de zonage à Hohwiller. Elle se place en partie Sud-Est de l'entité urbaine et relie la RD 199 au chemin existant. Elle permettra, après renforcement des équipements au droit de la zone, la réalisation d'une opération groupée ainsi que la valorisation de l'entrée de village. Cette zone 2AUa ne dispose pas d'orientations d'aménagement.

✓ *Zones 2AU à Soultz-Sous-Forêts*

Le plan de zonage à Soultz-Sous-Forêts prévoit six zones 2AU, pour la plupart en continuité des zones 1AU décrites précédemment.

La zone 2AUb se place au sud de la rue de Seltz et à l'Ouest de la rue du gymnase. La limite de la zone est fixée par le chemin d'exploitation qui dessert les parcelles agricoles au Sud. Elle viendrait en outre compléter une ligne de bâti qui s'est amorcée en limite sud de la rue du gymnase.

Cette zone a vocation à permettre le développement de l'habitation à long terme sous forme d'opération groupée qui se fera en respect des orientations d'aménagement, de la topographie du site et de gestion optimale des eaux pluviales.

Pour ce secteur, la réalisation préalable d'une étude hydrogéologique qui déterminera les conditions possibles d'aménagement de la zone sera à réaliser avant l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

Une zone 2AUd a été définie en entrée Ouest de commune, dans le prolongement de la rue de Pechelbronn et en continuité avec la zone 1AUd. Pour des raisons techniques notamment, cette zone est à urbaniser dans un second temps. Les limites de ce secteur se placent de manière à prévoir la réalisation d'une opération groupée cohérente qui pourra se développer en plusieurs étapes et profiter, le cas échéant, des possibilités de valorisation de l'énergie géothermique amenée à se développer également dans ce secteur.

A terme, ce secteur se placera ainsi en entrée d'agglomération.

Au sud de la rue de Pechelbronn, une zone 2AUe vient se placer en arrière des parcelles bâties, au-delà d'un écran de jardins situés en zone UJ. Ce secteur viendra combler les espaces encore disponible au sein de la zone urbaine groupée de Soultz-Sous-Forêts.

Le cœur étant irrigué par le Seltzbach, le Bruehl et la zone d'équipements seront ainsi reliés par des espaces bâtis et par un réseau de bouclages piétons et cyclistes qui faciliteront les échanges dans la commune. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation nécessitera non seulement une évolution du document d'urbanisme mais également une étude préalable de faisabilité.

En partie Sud de la commune, en direction de Surbourg, deux zones 2AU sont prévues pour permettre de renforcer la cohérence urbaine de Soultz-Sous-Forêts. En effet, en continuité des zones 1AU, les zones 2AU se placent comme lien urbain entre la rue Meissacker, la rue de Strasbourg et la rue de l'Abbé Fischer. Ces secteurs 2AU seront également la nouvelle entrée de Soultz-Sous-Forêts depuis Surbourg. L'insertion paysagère et la qualité urbaine seront deux éléments à prendre en compte pour l'aménagement futur de ces zones.

Les orientations d'aménagement associées aux zones 2AU

Les orientations d'aménagement des zones 2AU de Soultz-Sous-Forêts sont associées aux orientations d'aménagement décrites pour les zones 1AU puisqu'elles s'inscrivent le plus souvent dans la continuité de celles-ci, notamment pour des raisons techniques.

La zone 2AUe dispose de son orientation d'aménagement propre.

La zone 2AUT

La zone 2AUT se place en entrée Ouest de la commune, en limite de ban communal avec Kutzenhausen. Ce secteur est favorable au développement d'activités liées à la ressource géothermique en partie déjà exploitée à Kutzenhausen et est amenée à se développer.

Son ouverture pourra se faire après révision ou modification du document d'urbanisme en vigueur qui permettra de proposer un règlement adapté à cette zone.

La commune souhaite en outre, prévoir l'ouverture de cette zone alors que la zone IAUT aura été utilisée et que la zone IAUX ne permettra plus l'installation

Communauté de Communes de Soultzerland

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

d'entreprises supplémentaires. Il s'agit donc d'une inscription d'un projet à long terme destiné à faciliter l'évolution et les alternatives au projet actuel.

Ces zones 2AU devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du présent document pour être ouvertes à l'urbanisation, mais que cette ouverture à l'urbanisation se fera lors de la réalisation des équipements nécessaires. Plusieurs phases d'ouverture pourront en outre être prévues.

Le contenu du règlement de la zone 2AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'ouverture de la zone est soumise à une modification du PLU. Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement.	La zone n'est pas suffisamment équipée pour permettre le classement en zone de projet à moyen terme. L'ouverture à la zone sera ultérieure en opération groupée et respectera une organisation cohérente selon les orientations d'aménagement proposées.
6	Les constructions devront s'implanter à une distance au plus égale à 5 mètres de la voie. Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

3.3. Les choix retenus pour la zone A

3.3.1. La zone AA

↳ La définition des limites de la zone AA

La zone AA couvre la part la plus importante du territoire et correspond aux terres agricoles du territoire au-delà de l'écrin végétal affirmé par la zone NA en ceinture de la zone urbaine et des bords de fossés et cours d'eau également identifiés en zone NA.

Une partie de la zone AA est concernée par la zone inondable dans laquelle toute construction est interdite. La construction est également interdite dans les secteurs à protéger, à l'exception des installations destinées à lutter contre les risques.

↳ Le contenu du règlement de la zone AA

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf activités agricoles ou nécessaires aux réseaux ou aux services publics	Affirmer la vocation agricole des terres.
	Les constructions autorisées doivent être ouvertes sur un côté et ne pas comporter de dalle et d'une emprise au sol maximale de 50m ²	Eviter l'implantation de bâtiments trop imposants dans les zones agricoles.
	L'aménagement et la transformation du bâti existant est autorisé à condition de ne pas changer de destination.	Permettre l'entretien du bâti existant sans encourager de nouvelles constructions.
	Toutes les constructions sont interdites dans la zone inondable et dans les secteurs à protéger	Préserver l'exposition des constructions aux risques
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Le recours à l'assainissement autonome est toléré en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes.
5	La création de butte artificielle contre la construction est interdite	Respecter le terrain naturel et éviter les constructions sur des talus de terre.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 2 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Ou a une distance minimale de 5 mètres	Si le bâtiment n'est pas sur limite, il faut pouvoir le contourner avec un engin.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50m ²	Eviter l'implantation de constructions trop imposantes sur le territoire et dans les secteurs à vocation agricole.
10	La hauteur maximale est fixée à 3 mètres hors tout Les constructions existantes peuvent garder leur hauteur sans aggravation possible.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.
13	Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.	Garantir le maintien d'une certaine qualité paysagère, notamment pour les éléments structurants du paysage communal.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.3.2. La zone AC

La définition des limites de la zone AC

La zone AC se compose de plusieurs secteurs. Ces secteurs intègrent les sorties d'exploitation existantes ou les bâtiments agricoles installés sur le territoire communal.

Deux secteurs AC sont identifiés en partie Sud-Ouest de Sultz-Sous-Forêts dont un qui se place quasiment en limite de zone bâtie. Un autre secteur se place à proximité du vallon du Schindelbach.

Cinq secteurs AC sont définis à proximité de la zone bâtie de Hohwiller, dont trois secteurs dans la continuité directe de la zone urbaine.

Le contenu du règlement de la zone AC

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf activités agricoles ou nécessaires aux réseaux ou techniques.	Affirmer la vocation agricole des terres et la possibilité des constructions à vocation agricole.
	Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit du logement de l'exploitant	Permettre les sorties d'exploitation avec logement de l'exploitant ainsi que les activités complémentaires à l'activité agricole.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire sauf certains secteurs sur lesquels l'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation. En l'absence de branchement possible au réseau public d'alimentation en eau potable, le recours à un captage individuel est admis dans le strict respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes privées lorsque les réseaux publics sont enterrés.
5	La création de talus artificiel est admise à condition de respecter la pente du terrain naturel et de ne pas entourer la construction	Respecter le terrain naturel et éviter les constructions sur buttes artificielles.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.
7	Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.	Le bâtiment doit pouvoir être contourné par un engin de fauche ou d'entretien.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 100m ²	Eviter que les logements de fonction occupent une place plus importante que les bâtiments de l'exploitation agricole tout en permettant l'implantation d'une construction à usage d'habitation.
10	La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein des îlots de sorties d'exploitation.
	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou au pied de l'acrotère pour les bâtiments d'exploitation	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions tout en permettant le fonctionnement des exploitations.
11	Les façades de couleurs vives sont interdites Les façades devront être recouvertes de matériaux d'aspects mats ou en bardages d'aspect bois ou de teinte sombre	Eviter l'impact paysager des bâtiments et faciliter leur insertion dans le site
	Les couvertures doivent être non réfléchissantes et de teinte sombre.	Eviter l'impact paysager des bâtiments et faciliter leur insertion dans le site
	L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments préexistants et nécessaires à l'exploitation.	Faciliter l'utilisation des énergies renouvelables en lien avec les installations présentes.
12	Le stationnement devra correspondre aux besoins, notamment pour les engins agricoles	S'assurer de l'espace suffisant sur l'unité foncière pour le stationnement de tous les véhicules.
13	Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus	Améliorer l'insertion des bâtiments dans le site

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
	Les constructions devront s'accompagner de plantations d'arbres. Un arbre sera planté pour 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.	Encourager les projets à proposer une insertion paysagère qualitative au sein des espaces agricoles et à fort enjeu paysager.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

3.4. Les choix retenus pour la zone N

3.4.1. Les choix retenus de la zone NA

↳ *La définition des limites de la zone NA*

La zone NA a été définie de manière à identifier de manière forte les secteurs situés de part et d'autre des fossés principaux et des cours d'eau qui composent le réseau hydrographique communal.

Une zone NA est également mise en place en limite de zone bâtie pour affirmer la qualité paysagère encore présente en limite de zone urbaine des deux entités de même que pour y intégrer la présence de vergers.

La partie Ouest du territoire de Soultz-Sous-Forêts est également couverte par un espace forestier classé en zone NA.

Une partie importante de la zone NA est concernée par la zone inondable du bassin du Seltzbach qui s'étend sur une partie importante du ban communal. Ces secteurs sont totalement inconstructibles, de même que les secteurs à protéger identifiés au plan de zonage sur lesquels seules les installations destinées à la lutte contre les risques sont autorisées.

↳ *Le contenu du règlement de la zone NA*

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf les constructions légères ne comportant pas de dalle, ouvertes sur un côté et d'une emprise au sol inférieure à 15m ² Les constructions et installations techniques ou nécessaires aux réseaux sont admises	Affirmer la vocation naturelle des terres et préserver l'espace du mitage
	Toutes les constructions sont interdites dans la zone inondable et dans les secteurs à protéger à l'exception des installations qui permettent de lutter contre ce phénomène.	Préserver l'exposition des constructions au risque d'inondation ou de coulée d'eau boueuse.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	<p>Le branchement aux réseaux publics est obligatoire pour toute construction qui le nécessite.</p> <p>L'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.</p>	<p>Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.</p> <p>Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes.</p>
6	<p>Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies et chemins</p>	<p>Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.</p>
7	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres</p>	<p>Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.</p>
	<p>Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.</p>	<p>Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau</p>
9	<p>L'emprise au sol est limitée à 15m² par unité foncière</p>	<p>Eviter l'implantation de bâtiments imposants dans l'espace à dominante naturelle.</p>
10	<p>La hauteur maximale est fixée à 3 mètres hors tout</p> <p>Toute aggravation de la hauteur est interdite.</p>	<p>Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.</p>
11	<p>Les matériaux et surfaces devront être traités de manière à optimiser leur insertion dans leur environnement. Les teintes vives notamment sont à éviter.</p>	<p>Eviter l'impact paysager de bâtiments dont les aspects seraient trop détachés de leur environnement immédiat.</p>
13	<p>Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés</p>	<p>Garantir le maintien d'une certaine qualité paysagère, notamment pour les éléments structurants du paysage communal.</p>

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.4.2. Les choix retenus pour la zone NH

↳ La définition des limites de la zone NH

La zone NH se compose des secteurs actuellement bâtis mais isolés du caractère groupé de la commune. Il s'agit notamment des constructions existantes dans la zone boisée, des centres équestre installés sur la commune, mais aussi des équipements sportifs ou de loisirs développés en zone à dominante naturelle, c'est le cas du parc du « Bruehl » et du secteur d'équipements à Hohwiller.

Cette zone naturelle de bâti isolé a donc pour objectif de permettre l'évolution limitée du bâti existant à vocation d'habitation tout en permettant le développement d'équipements de sports et de loisirs de plein air, dans le respect des espaces environnant et à vocation naturelle.

Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage et incluse dans la zone NH, toutes les constructions et installations sont interdites.

↳ Le contenu du règlement de la zone NH

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les constructions existantes peuvent être aménagées, transformées, et étendues à hauteur de 20% de la SHON existante à l'approbation du PLU.	Permettre l'entretien et la rénovation du bâti existant et isolé
	Les installations et constructions destinées à des équipements de loisirs, sportifs, notamment équestre. Les logements de fonction sont tolérés à condition de ne pas dépasser une SHON cumulée de 120m ² .	Autoriser sous conditions et restrictions, les nouvelles constructions à condition d'être liées à un équipement de sports ou de loisirs.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire pour toute construction qui le nécessite, sauf dans les secteurs en assainissement autonome, celui-ci est alors autorisé en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossé et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des bâtiments existants ne peut être augmentée de plus de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol cumulée par unité foncière ou parcelles destinées à une même activité est limitée à 2 000m ² .	Eviter l'implantation de bâtiments trop imposants dans l'espace à dominante naturelle, tout en permettant le fonctionnement des équipements en place ou amenés à se développer de manière raisonnable.
10	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toute aggravation de la hauteur est interdite.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante, notamment dans le cas de bâtiments isolés.
11	La création de talus artificiel est interdite	Préserver le terrain naturel et les pentes qui s'y rattachent et éviter l'artificialisation exagérée de la zone.
	Les matériaux et surfaces devront être traités de manière à optimiser leur insertion dans leur environnement. Les teintes vives notamment sont à éviter.	Eviter l'impact paysager de bâtiments dont les aspects seraient trop détachés de leur environnement immédiat.
12	Les espaces de stationnement à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation du sol.
13	Les constructions devront s'accompagner de plantations d'arbres. Un arbre sera planté pour 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.	Encourager les projets à proposer une insertion paysagère qualitative au sein des espaces agricoles et à fort enjeu paysager.

3.5. Les dispositions particulières

3.5.1. La zone inondable

La zone inondable du Seltzbach est identifiée au plan de zonage du PLU.

Cette zone inondable correspond à la zone d'épandage de la crue centennale sur la base des données disponibles dans le SAGEECE du bassin versant du Seltzbach.

Des précisions ont été apportées aux limites d'épandage de la zone de crue centennale sur la base de relevés topographiques complémentaires. Ces relevés topographiques ont permis de définir les zones d'épandage de la crue centennale par extrapolation des cotes de crues centennale indiquées dans le SAGEECE.

Sur le site actuel de l'entreprise CEFA, des relevés complémentaires du géomètre pourront être réalisés pour permettre les ajustements des limites de la zone inondable en fonction de la situation topographique précise.

Le tracé de la zone inondable, sur les secteurs qui ont fait l'objet des relevés, a donc été confirmé et placé en respect de la topographie existante.

Ce tracé a permis en outre la définition de secteurs exposés potentiellement à des hauteurs de crue comprises entre 0 et 0.50 mètres et comprises entre 0.50 et 1 mètre. Au-delà d'une hauteur d'eau de 1 mètre, les constructions nouvelles ne sont plus admises. En l'état actuel des connaissances sur la zone inondable, aucun secteur urbanisé ou d'urbanisation n'est concerné par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre. Cependant, en respect des dispositions du SDAGE, dans le cas d'un aléa fort à très fort, les extensions limitées des constructions existantes seraient admises dans la limite de 20m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et de 20% de l'emprise existante pour les constructions ayant un autre usage que l'habitat.

Ces éléments s'appliquent en respect de l'orientation T.5A – O2.1 du SDAGE concernant les zones inondables.

Sur la base de ces hauteurs d'eau et des cotes de crues, les dispositions spécifiques ont été mises en place dans les zones urbaines et urbanisées, ainsi que dans les secteurs agricoles constructibles afin de permettre l'évolution des exploitations agricoles.

Aussi, le plan de zonage du PLU retrace la zone inondable ajustée et le règlement indique les dispositions applicables à cette zone inondable.

Les secteurs déjà urbanisés restent constructibles sous réserve de respect des dispositions spécifiques et les zones naturelles et agricoles sont inconstructibles.

Pour la mise en place des dispositions spécifiques à la zone inondable, les principes du SDAGE ont été appliqués.

Communauté de Communes de Soultzerland

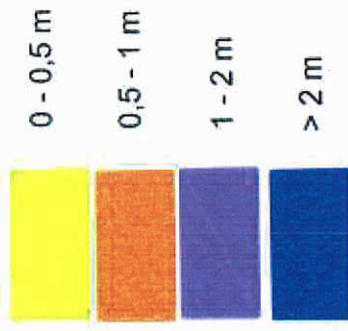
Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts
Rapport de présentation



Communauté de Communes de Soultzerland

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

NIVEAUX D'INONDATION EN CRUE CENTENNALE
(Études du SAGEECE du Seltzbach et relevés topographiques comparatifs) :



Communauté de Communes de Soultzerland

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



Communauté de Communes de Sultzerland

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

3.5.2. Les emplacements réservés

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Largeur d'emprise recherchée	Surface concernée (en ares)
1	Extension du Bruehl	commune		130
2	Elargissement de la rue du sel	commune	8 mètres	
3	Création d'une voie douce en prolongement de l'impasse des sept fontaines vers la rue Frohnacker	commune	5 mètres	
4	Extension du cimetière	commune		45,4
5	Création d'une voie (douce ou mixte) entre la rue Muntz et la rue des Barons de Fleckenstein	commune	8 mètres	
6	Création d'un axe de circulation depuis la rue Louis Philippe Kamm vers la voie ferrée	commune	10 mètres	
7	Aménagement du passage sous la voie ferrée	commune	14 mètres	
8	Elargissement de l'axe entre la rue frohnacker et la voie ferrée	commune	8 mètres	
9	Création d'une voie douce depuis la rue du château le long du Seltzbach	commune	6 mètres	
10	Elargissement (4 mètres) puis Prolongement de la rue de la source par un sentier	commune	4 mètres et 2 mètres	
11	Pan coupé de la rue des vignes pour l'aménagement du carrefour	commune		0,3

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Largeur d'emprise recherchée	Surface concernée (en ares)
12	Aménagement du carrefour de la voie ferrée entre la rue du Dr Deutsch, la rue de Seltz et la rue de Strasbourg	commune		9,2
13	Prolongement de la rue Louis Philippe Kamm	commune	8 mètres	
14	Elargissement de la rue des hommes	commune	3 mètres	
15	Elargissement de la rue de la Saline	commune	8 mètres	
16	Maintien du sentier du sel	commune	1,50 mètre	
17	Création d'un axe de circulation douce entre la rue de Pechelbronn vers le Bruehl	commune	5 mètres	
18	Création d'une voie reliant la rue de la gare à la zone UE	commune	8 mètres	
19	Aménagement du passage sous la voie ferrée	commune	20 mètres	
20	Aménagement du carrefour de la voie ferrée avec la rue Geiger	commune	20 mètres	
21	création d'un axe de déviation entre Surbourg et Sultz-Sous-Forêts vers Kutzenhausen	commune	20 mètres	
22	Création d'une voie d'accès de la rue de Seltz à la zone de projet	commune	7 mètres	
23	création d'une voie entre la rue Geiger et la zone de projet	commune	Elargissement à 8 mètres	
24	Extension du cimetière de Hohwiller	commune		13,4
25	Création d'une voie de bouclage	commune	6 mètres	

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Largeur d'emprise recherchée	Surface concernée (en ares)
26	Mise en place d'un dispositif de prévention des coulées d'eau boueuse	commune		9
27	Intégration du fossé de gestion des eaux de ruissellement dans les propriétés communales pour en faciliter l'entretien	commune	4 mètres	

Près d'une trentaine d'emplacements réservés ont été instaurés sur le ban communal. Ils ont pour principal objectif d'améliorer les conditions de circulation aussi bien pour les véhicules que pour les piétons et cyclistes.

Deux emplacements réservés ont été mis en place, repris de l'ancien Plan d'Occupation des Sols pour permettre l'extension des deux cimetières.

Un emplacement réservé a également été conservé le long du Seltzbach, au Nord du secteur du « Bruehl ».

Communauté de Communes de Sultzerland

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



● gare

— distance de 300 m

- - distance de 500 m

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

JUIN 2010

0 100 200 m

Communauté de Communes de Sultzerland

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

Le réseau d'emplacements réservés, combiné avec les cheminements existants permet de créer un maillage cohérent de liaisons douces et d'axes de circulation pour rejoindre rapidement la gare et les services du centre-ville.

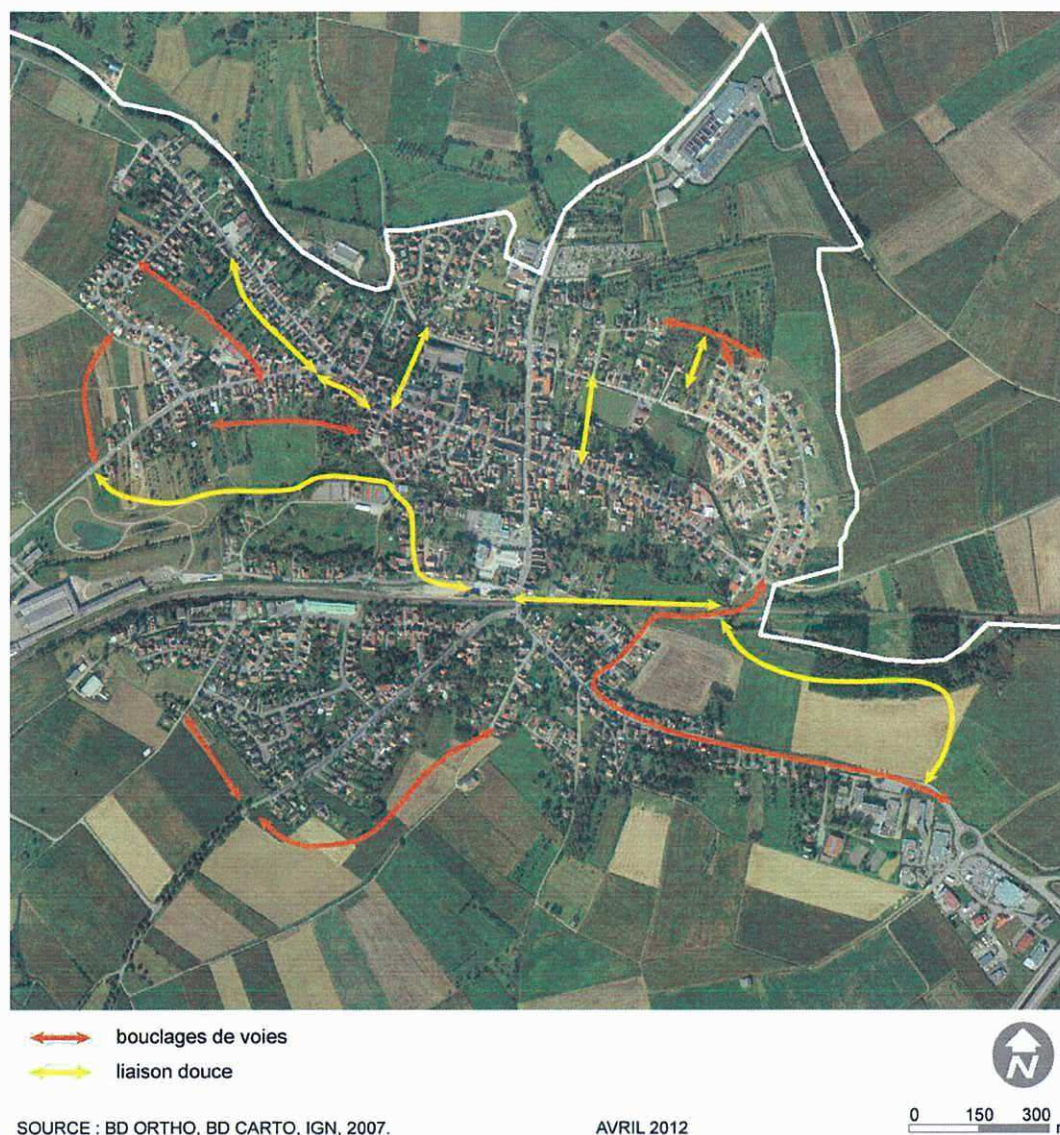


Figure 68 : Schéma de l'organisation future des circulations avec les emplacements réservés

3.5.3. Secteurs à protéger

Le plan de zonage définit des secteurs à protéger en raison de l'existence du risque de coulée d'eau boueuse.

Le principe poursuivi est d'interdire toute construction ou installation, y compris les clôtures et murets sur ces emprises afin de faciliter au maximum l'évacuation en aval et de ne pas freiner davantage l'écoulement des eaux chargées.

Ils couvrent notamment le vallon du Schindelbach, comprenant les bandes enherbées, les fascines et le futur bassin de rétention.

A Hohwiller, le réseau de fossé en partie Sud de la zone bâtie est également concerné par un secteur à protéger garantissant qu'aucune installation ne viendra porter atteinte au libre écoulement de l'eau sur ce secteur.

3.5.4. Les « éléments remarquables des paysages »

Dans le cadre de la préservation des paysages et de son cadre de vie, le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments remarquables du paysage dans le plan de zonage. Les dispositions qui s'y rattachent sont décrites dans le règlement des zones concernées.

Cette identification est l'application directe des dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, qui identifie et localise les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique¹².

3.5.5. Servitude de projet

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz-Sous-Forêts indique deux servitudes de projet. Ces deux secteurs se placent en zone urbaine, la première en AUb et la deuxième en zone UBb.

La commune a souhaité, en effet, faire usage des dispositions du code de l'urbanisme permettant de limiter la constructibilité sur des secteurs définis en vue de la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble pour le développement de la commune.

Le premier secteur se place entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la gare et la rue de la Saline. Il couvre en partie des constructions existantes et notamment le supermarché.

Ce secteur permettra d'affirmer un dynamisme économique de proximité, un pôle de services et d'activités tertiaires dans le cadre d'une opération groupée et de renouvellement urbain. Ces terrains sont en partie non bâtis et certaines parcelles ont été acquises par la commune. La proximité à la fois du centre-ville et de la gare en font un secteur particulièrement stratégique pour l'attractivité de la commune.

La contrainte de la zone inondable rend, en outre, la mise en place d'une servitude de projet plus importante, dans la mesure où l'opération d'ensemble considérera pleinement l'importance de ce risque dans le projet à venir.

Aussi, pendant 5 ans après la date d'approbation du présent PLU, certains travaux restent autorisés sur le bâti existant mais les nouvelles constructions sont interdites.

¹² Les fiches descriptives sont disponibles en annexe du présent rapport.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

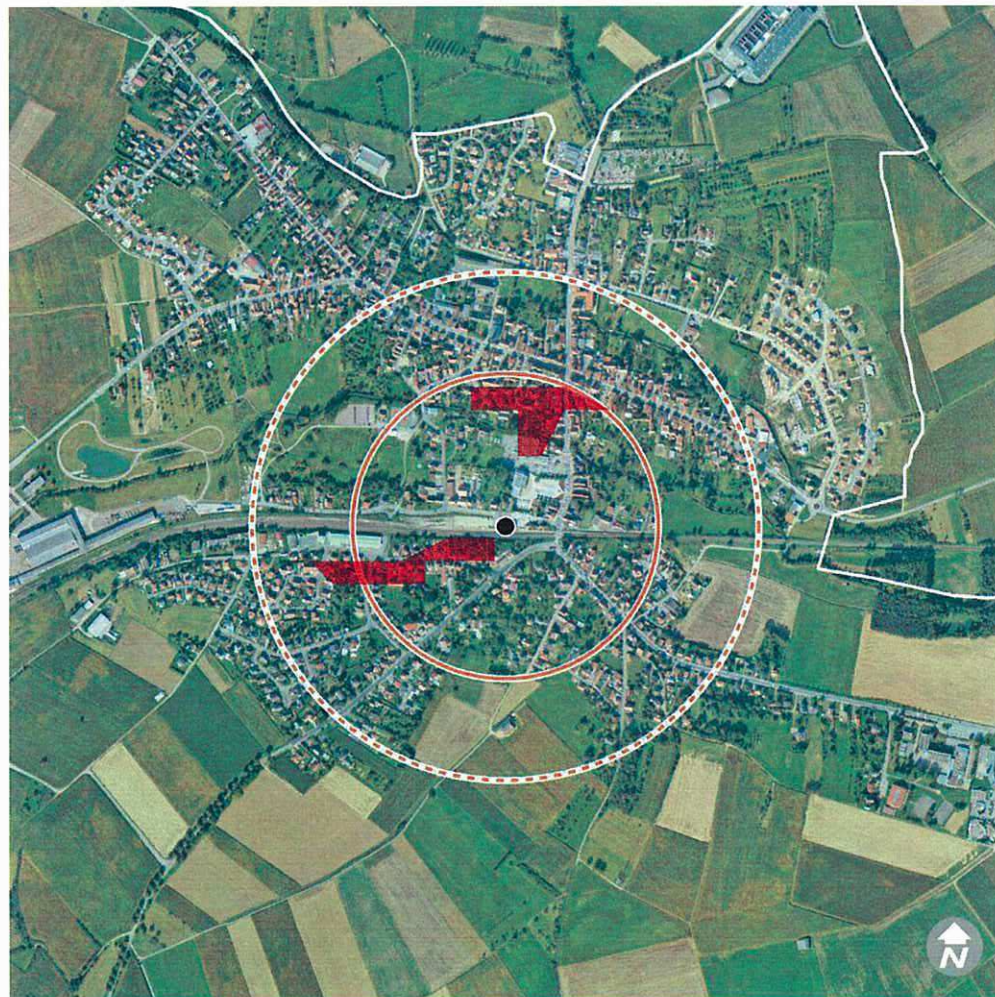
Le deuxième secteur se place entre la rue Geiger et la rue de la Gare, le long de la voie ferrée sur l'emprise actuelle du comptoir agricole, à moins de 500 mètres de la gare.

La mise en place de cette servitude a pour objectif de valoriser cet espace structurant à l'échelle du bourg centre. En effet, il permettrait à la fois d'améliorer encore l'espace de stationnement devant la gare en lien avec le rabattement qui s'opère vers la gare de Sultz-Sous-Forêts, mais aussi de valoriser un secteur pour le développement d'activités tertiaires ou de bureau avec une réflexion sur l'insertion paysagère des bâtiments à édifier.

On s'inscrit, dans ce secteur, également dans une réflexion de renouvellement urbain et de dynamisation économique et sociale de la commune.

Communauté de Communes de Sultzerland

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



- gare
- distance de 300 m
- - - distance de 500 m

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

JUIN 2010

0 100 200 m

Figure 69 : Distance de la gare et localisation des deux servitudes de projet

3

Les incidences des choix sur l'environnement

Communauté de Communes de Sultzerland

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

1. Les ressources

1.1. La gestion de l'espace

Les orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et traduites dans les pièces réglementaires participent à la limitation de la consommation d'espace.

Les secteurs de développement inscrits au plan de zonage du présent PLU concernent en partie des secteurs inscrits dans l'emprise de l'enveloppe urbaine ou en limite immédiate de l'enveloppe urbaine actuelle. Les lignes de crête ont été préservées de l'urbanisation future et l'insertion paysagère est au cœur des préoccupations de la commune dans la concrétisation des projets.

Les zones de développement inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts viennent en outre conforter un objectif fort de développement cohérent en recréant des espaces de transition, des zones à urbaniser de tailles réduites mais réparties sur le territoire de manière réfléchie par rapport aux transports en commun, aux voies d'accès et au fonctionnement futur de la commune.

Les choix retenus en termes de règlement et de profondeur de zone urbaine à vocation d'habitat permettent à la fois la densification et l'optimisation de l'implantation des constructions sur la parcelle. Ces principes encouragent la limitation de l'étalement urbain.

Les espaces agricoles et naturels représentent, en outre, plus de 80 % de la surface totale du territoire, garantissant ainsi la prépondérance de la vocation agricole et naturelle des terres.

A l'échelle du Sultzerland, la commune de Sultz-Sous-Forêts est celle qui consacre, de manière relative, la partie la moins importante de son territoire à l'espace agricole et naturel. Mais cette répartition est due à sa taille et à son rôle de pôle intermédiaire entre Haguenau et Wissembourg et aux fonctions que la commune s'engage à remplir aujourd'hui et dans les années à venir. Il faut en outre ajouter que les choix d'urbanisation s'inscrivent pleinement dans la continuité des réflexions sur la limitation de la consommation de l'espace et sur une recherche de regroupement et de rationalisation de l'espace encore disponible.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

1.2. L'eau¹³

En termes de préservation de la ressource en eau, plusieurs mesures ont été prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz-Sous-Forêts.

La commune a défini des zones naturelles de part et d'autre du tracé des fossés structurants afin d'affirmer la vocation naturelle de ces espaces et l'importance de leur préservation.

Une zone naturelle longe également le tracé du Seltzbach.

Le recul obligatoire de 6 mètres depuis les berges des cours d'eau et fossés intègre cette problématique.

Les articles 12 et 13 du règlement du PLU prévoient, en outre, la limitation des surfaces imperméables dans les zones urbaines ou à urbaniser afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et d'éviter la surcharge des réseaux collectifs.

Le respect de la réglementation en vigueur en matière de rejet des eaux usées vient également compléter le dispositif destiné à maintenir la qualité de la ressource.

1.3. L'énergie

En réponse à la volonté forte de la commune de faciliter les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, l'installation de dispositifs permettant aussi bien les économies d'énergies que l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée dans toutes les zones.

Elle est soumise à condition dans les zones AC afin de garantir l'adéquation entre les besoins en bâtiments de l'unité foncière et la mise en place de ces dispositifs.

Dans les zones 1AU et 2AU, le règlement autorise une certaine souplesse d'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique afin d'optimiser l'implantation de la construction en fonction des conditions énergétiques, notamment de l'exposition solaire et de la topographie des sites.

¹³ La problématique d'inondation est traitée dans le chapitre sur la gestion des risques.

2. Les paysages et les espaces naturels

2.1. La préservation des paysages

L'ensemble des dispositions inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune tient compte de la préservation des éléments paysagers présents sur la commune.

Cette volonté se traduit aussi bien dans la définition d'une zone NA en transition autour de la zone bâtie, le long des fossés que par la mise en place de la zone UJ offrant aux habitants la possibilité de valoriser paysagèrement les espaces à l'arrière de leur parcelle.

La limitation des hauteurs de bâtiments, qu'ils soient en zone NA, en zone NH, en zone AA ou en zone AC accompagne la volonté d'éviter le mitage du paysage et l'impact trop important des bâtiments isolés dans l'espace à dominante rurale.

Les orientations d'aménagement préconisent également des aménagements paysagers en limite de zone afin d'optimiser l'insertion des constructions dans leur site.

2.2. Le maintien de la vocation agricole des terres

32% du territoire communal est classé en zone agricole dont près de 11 hectares destinés au développement des exploitations agricoles dans le cadre de sorties d'exploitation existantes ou à développer.

La forte présence du réseau hydrographique de fossés engendre des surfaces à vocation naturelle importante mais n'interdisant pas les pratiques agricoles.

Ainsi, l'espace non destiné aux équipements, à l'habitat ou à l'activité représente plus de 80% du territoire communal.

Une partie importante de la zone NA comprend, en outre, la forêt communale en partie Ouest du ban communal.

Il faut également préciser que la zone 1AUT, destinée au développement de la géothermie a notamment vocation à permettre le développement d'activités agricoles spécifiques pouvant bénéficier de cette ressource énergétique, cette zone se place en effet au cœur de la zone à vocation agricole sur le territoire communal.

Communauté de Communes de Sultzerland

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

3. Les nuisances

3.1. Le bruit

La commune est en partie concernée par le classement d'établissements ou d'infrastructures à grande circulation par le tracé de la RD 263 qui traverse le ban communal. Cette distance est de 100 mètres depuis l'axe de la route.

A l'exception des constructions existantes, aucun secteur de développement n'empiète sur cette zone de servitude.

Une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD 28 s'applique également en-dehors des zones agglomérées.

Le règlement de la zone urbaine, à l'exception de la zone à vocation d'activités, précise que les installations d'activités sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie des habitants.

Les installations produisant du bruit pourraient être considérées dans cette catégorie.

3.2. Les déchets

La commune étant intégrée dans un Syndicat Mixte chargé de la collecte et de l'élimination des ordures ménagères, la desserte de ce service est optimisée.

Une déchetterie est installée sur le territoire communal et l'ancienne décharge située en terrain communal dans la zone 1AUT est résorbée.

La commune interdit également dans le règlement du PLU, les stockages, les dépôts d'ordures et de déchets « sauvages » sur le territoire communal.

4. Les prise en compte des risques

4.1. Les risques naturels

4.1.1. Le risque d'inondation

La commune de Soultz-Sous-Forêts est en partie concernée par la zone inondable du Seltzbach, comme indiqué précédemment, cette zone inondable a fait l'objet d'études complémentaires qui ont confirmé le caractère inondable et défini des hauteurs d'eau selon la cote de crue centennale.

La commune a décidé de tenir pleinement compte de cette contrainte dans son développement. Un règlement spécifique à la zone inondable est défini dans chaque zone concernée. Il est important de préciser que ces dispositions spécifiques pour les constructions s'appliquent dans les zones urbaines existantes ou aménagées et qu'il ne s'agit pas de développer de nouvelles zones de construction dans la partie non bâtie de la zone inondable.

Si une partie de la zone 1AUE et 1AUX est concernée par la zone inondable ce n'est que pour des questions de cohérences d'aménagement et pour garantir, en respect du règlement et des orientations d'aménagement, la mise en place d'aménagements qualitatifs et respectueux de ce secteur.

En amont de la zone urbaine de Soultz-Sous-Forêts, une zone NA et NH a été maintenue de manière à favoriser le libre écoulement des eaux et l'épandage des crues le cas échéant. Un emplacement réservé a également été indiqué afin de mettre en place, selon les besoins qui seront identifiés, un bassin ou un espace adapté pour la rétention des eaux de crues afin de préserver la zone urbaine de ce risque.

Aussi, le projet de Soultz-Sous-Forêts tient pleinement compte de ce risque dans ses réflexions et ses projets.

Communauté de Communes de Soultzerland

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

4.1.2. Le risque de coulées d'eau boueuse

Autre risque important sur la commune de Soultz-Sous-Forêts, le risque de coulées d'eau boueuse, étroitement lié aux eaux de ruissellement lors de fortes pluies notamment orageuses est un autre risque important sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

La topographie de Soultz-Sous-Forêts rend cette entité urbaine particulièrement exposée.

Comme indiqué dans l'état initial de l'environnement, de nombreux aménagements ont déjà été réalisés. Des aménagements complémentaires sont identifiés dans le PLU par le biais de secteurs à protéger destinés à empêcher toute installation ou toute construction sur ces secteurs ou par des emplacements réservés, pour permettre la mise en place des mesures destinées à la lutte contre le risque.

Le maintien d'une distance minimale de 6 mètres depuis les bergers des fossés et cours d'eau vient compléter ces dispositions afin de faciliter le libre écoulement de l'eau et notamment son évacuation la plus rapide possible.

Sur les secteurs exposés au risque de coulée d'eau boueuse, des « secteurs à protéger » ou des emplacements réservés ont été définis sur le plan de zonage par mesure de précaution et pour permettre la réalisation d'aménagements complémentaires pour limiter l'exposition au risque. Ces secteurs à protéger viennent confirmer les mesures de protection déjà mises en place par la commune telles que les bandes enherbées, les fascines et les aménagements de berges de fossés pour éviter l'exposition au risque.

A Hohwiller, l'amélioration des écoulements est prévue dans le cadre de l'aménagement de la dernière tranche du lotissement communal, classé en zone 1AU du PLU.

4.2. Les risques technologiques

La commune de Soultz-Sous-Forêts accueille une installation classée au titre de la protection de l'environnement. Située en partie Nord de la commune, en direction de Retschwiller, l'entreprise Gunther Tools fait l'objet d'une autorisation et d'une surveillance par les services compétents.

L'entreprise est classée en zone UX sur l'ensemble de son emprise et reste isolée des premières constructions d'habitation.

Aucune disposition complémentaire n'est nécessaire pour cette entreprise.