

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU

## SOULTZERLAND

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

COMMUNE DE

## SOULTZ-SOUS-FORETS

### ■ Orientations d'aménagement

#### REVISION N°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU  
6 septembre 2012

A HOHWILLER  
LE 10 SEP 2012



LE PRESIDENT

Charles GRAF





**Communauté de communes  
du SULTZERLAND**



**Commune de  
Sultz-Sous-Forêts**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
Orientations d'aménagement**

**Document approuvé le 06 septembre 2012**



# Orientations d'aménagement

## Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS

---

### **Dispositions communes aux orientations d'aménagement des zones à urbaniser sur le territoire de Soultz-sous-Forêts.**

Pour les zones 1AUa, 1AUb, 1AUf et les zones 2AU, chaque opération devra respecter une densité minimale 20 logements par hectare et conformément aux orientations du SCOTAN proposer au moins 10% de logement aidé. En raison de leur dimension limitée, les zones 1AUc, 1AUg et 1AUh ne sont pas concernées par cet objectif.

L'aménagement de la zone devra respecter la topographie naturelle du site.

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente en minimisant les mouvements de terre et les talus artificiels.

Chaque opération devra réserver au moins 5% de la surface de projet à l'aménagement d'un espace public (aire de jeux, placette, espace de rencontre,...) en restant perméable aux eaux pluviales.

L'imperméabilisation des surfaces non bâties devra être minimisée.

Le projet pourra prévoir le stockage des eaux de pluie à la parcelle, en respect de la réglementation en vigueur.

La notion de cour urbaine doit s'interpréter selon les principes suivants :

- Secteur d'opération bénéficiant d'une organisation autour d'un espace public, ou privatif, commun ;
- La place de la voiture y est réduite voire inexistante ;
- Le stationnement des véhicules est mutualisé et seul le système de « dépose-minute » permet de desservir chaque construction ;
- L'espace central est aménagé, soit de manière minérale, soit avec des aménagements plantés ;

# Orientations d'aménagement de la zone 1AU - lieu-dit «Auf's Salzbaechel»

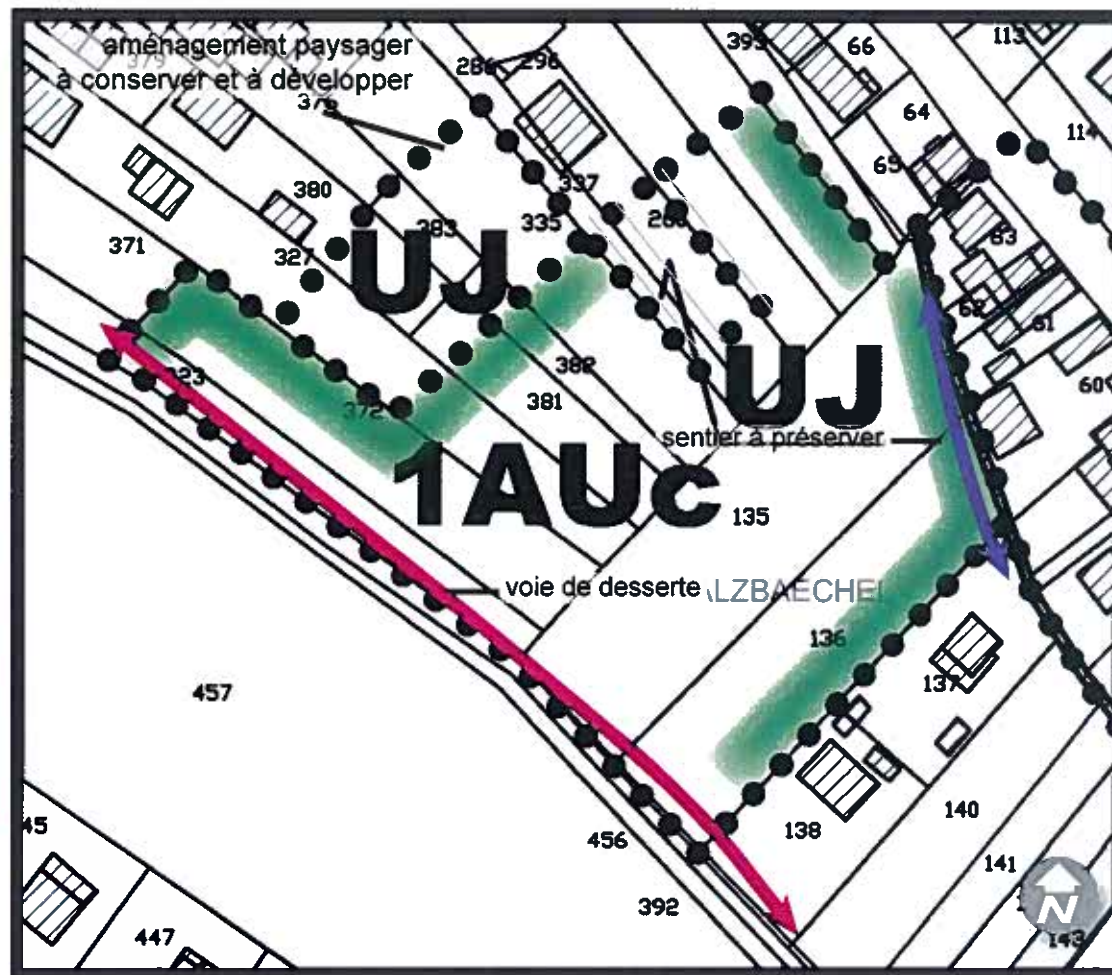
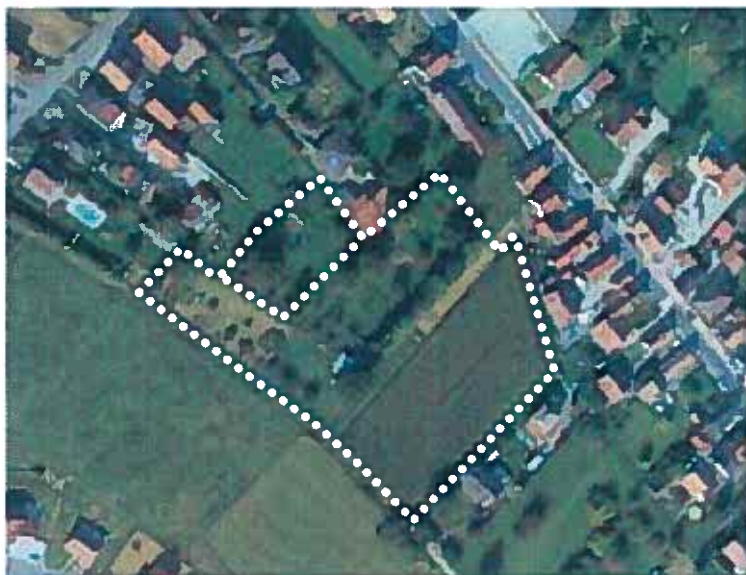
Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Mars 2012

La desserte devra se faire par le prolongement de la rue du Sel reliant la rue de Pechelbronn à la rue Marienbronn. Le sentier du sel est préservé.

Afin d'optimiser l'intégration des projets dans le site, les mouvements de terre seront minimisés et respecteront la pente naturelle.

L'aménagement de la zone devra respecter la topographie du site.

Chaque nivellement ou soubassement apparent devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

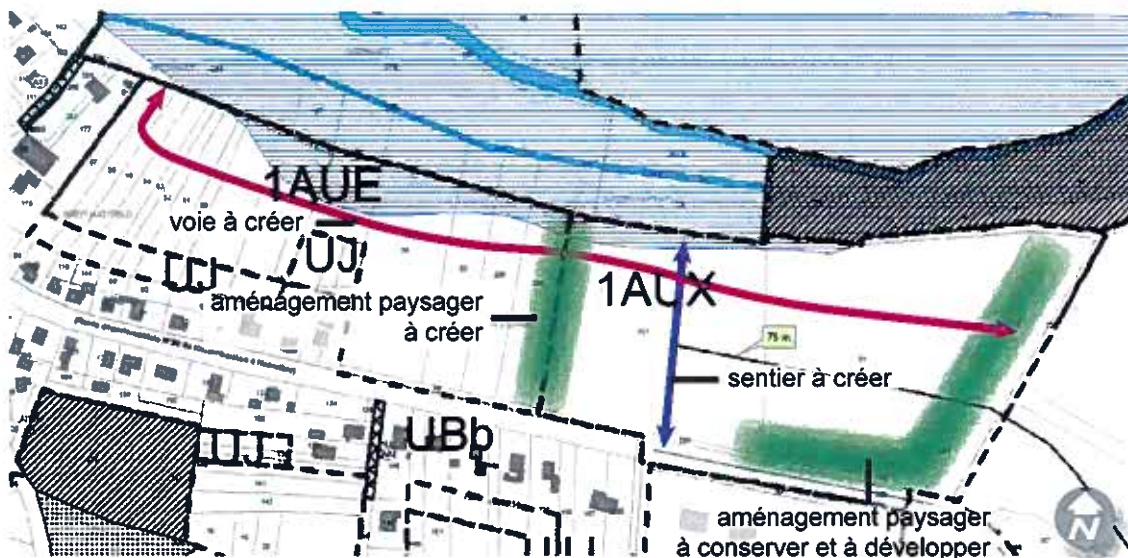


# Orientations d'aménagement - lieu-dit « Hohwiller Strasse »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Juillet 2011

Les voies à créer seront établies avec une hiérarchie affirmée pour ne pas encourager le trafic de transit.

Les équipements à créer seront reliés au centre-ville et à la rue de Seltz par des voies de desserte et de cheminements doux.



 zone inondable (crue centennale) avec aménagements paysagers



## Orientations d'aménagement de la zone IIAU - lieu-dit « Hub »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Juillet 2011

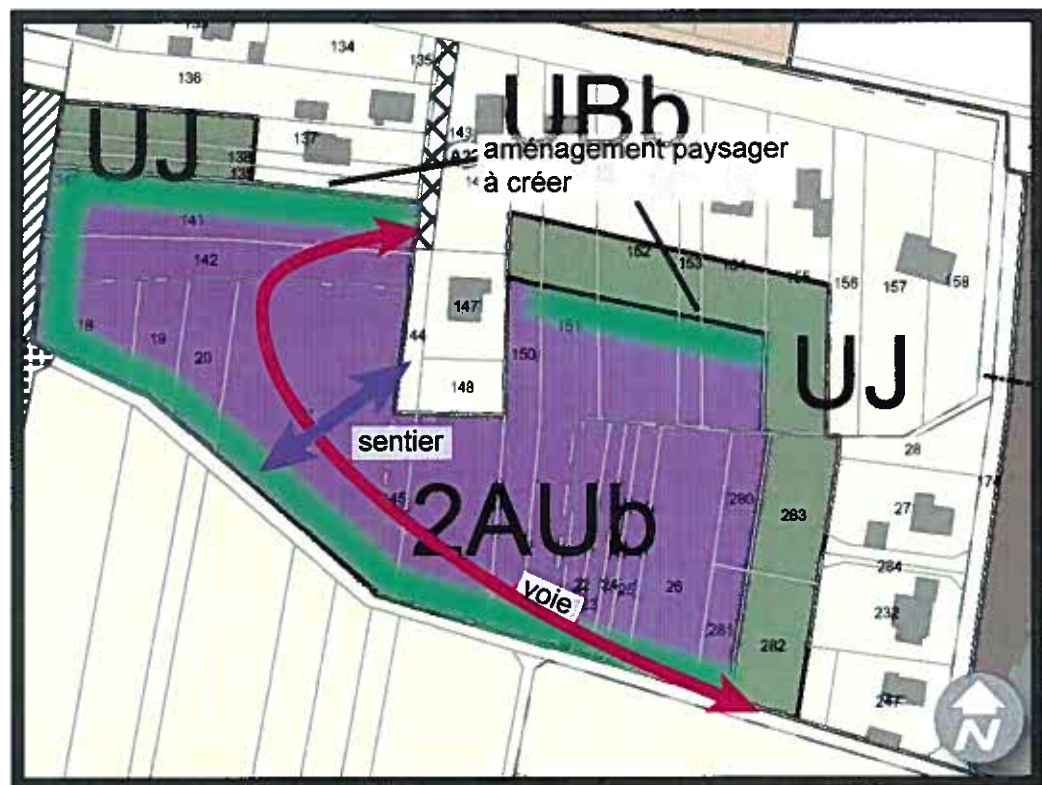
L'ouverture de cette zone est conditionnée par une étude hydrogéologique qui permettra de définir les conditions précises d'aménagement.

Le fonctionnement en cour urbaine sera privilégié.

Un ou plusieurs cheminements doux devront permettre de rejoindre l'espace agricole au sud.

Afin d'optimiser l'intégration des projets dans le site, les mouvements de terre seront minimisés et respecteront la pente naturelle.

Un écran végétal pourra être mis en place à l'arrière des parcelles bâties afin de créer un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.



## Orientations d'aménagement des zones IAU et IIAU rue des Vosges / rue de Strasbourg

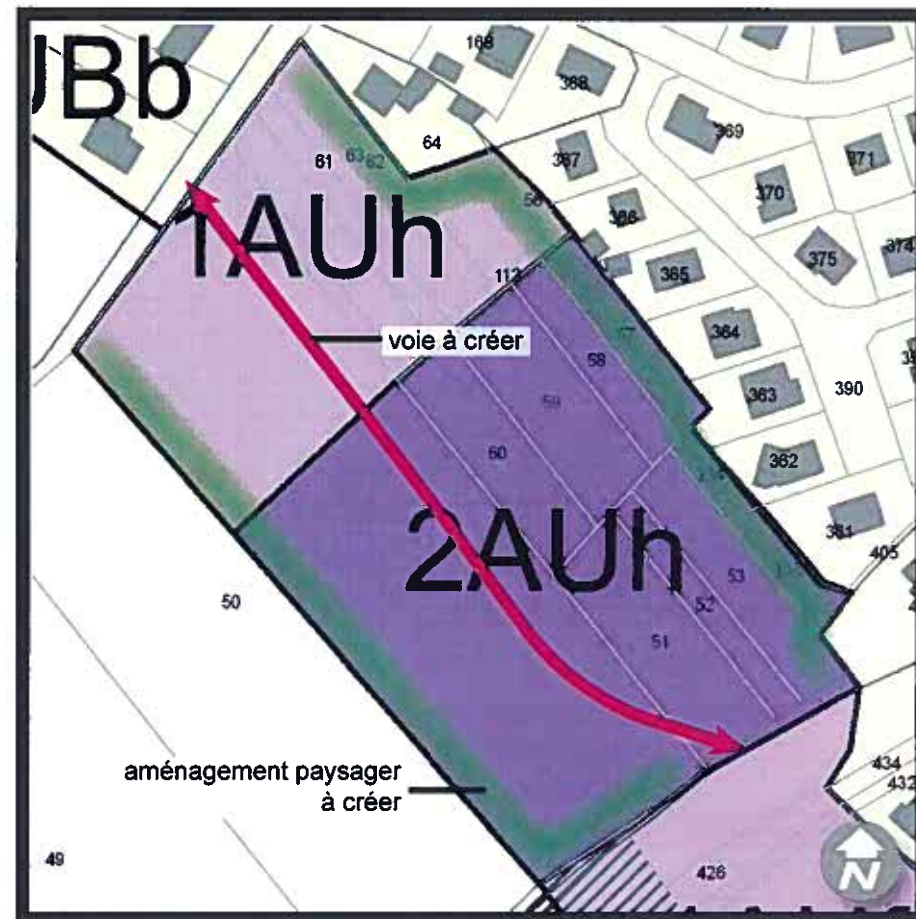
Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Décembre 2010

La desserte devra se faire par une voie, au moins, reliant la rue Meissacker à la rue de Strasbourg.  
Un seul accès est autorisé sur la rue de Strasbourg depuis l'ensemble de la zone.

Afin d'optimiser l'intégration des projets dans le site, les mouvements de terre seront minimisés et respecteront la pente naturelle.

Chaque nivellement ou soubassement apparent devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

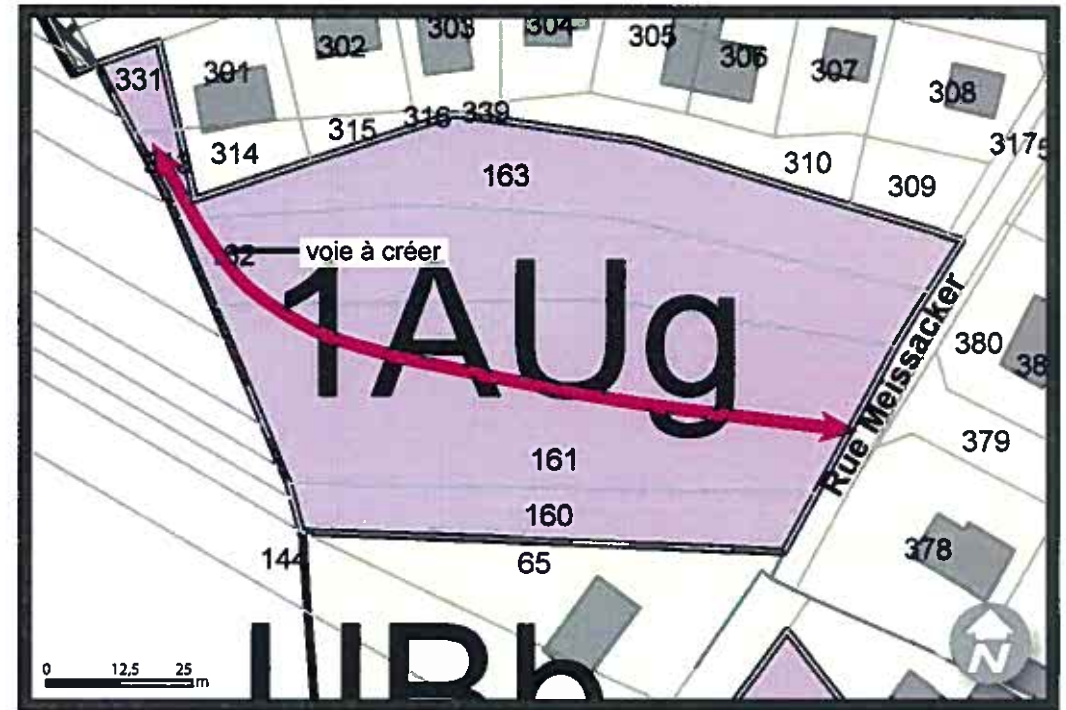
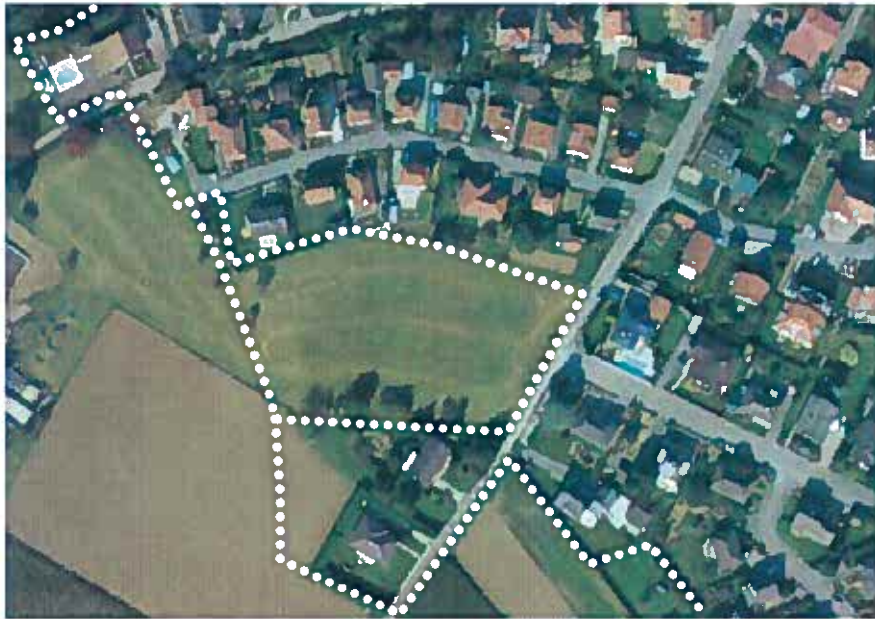
L'écran végétal créera un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole en limite de zone urbaine.



# Orientations d'aménagement de la zone IAU - lieu-dit « Meissacker »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Décembre 2010

La desserte est à prévoir en boucle entre la rue Meissacker et la rue Kupfersmatt.





# Orientations d'aménagement de la zone 1AU - lieu-dit « Welschhuebel »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Mars 2012

Ce secteur est voué à se développer en une ou plusieurs tranches.

Chaque phase d'aménagement devra être structurée de manière à ne pas porter atteinte à l'aménagement et au fonctionnement futur de la zone.

Les voies à créer devront former un bouclage entre la rue du vignoble et la rue des vignes par le lotissement « Plein Sud ».

Le chemin rural dit « Rebhieselweg » pourra être conservé et servir de support pour les déplacements doux.

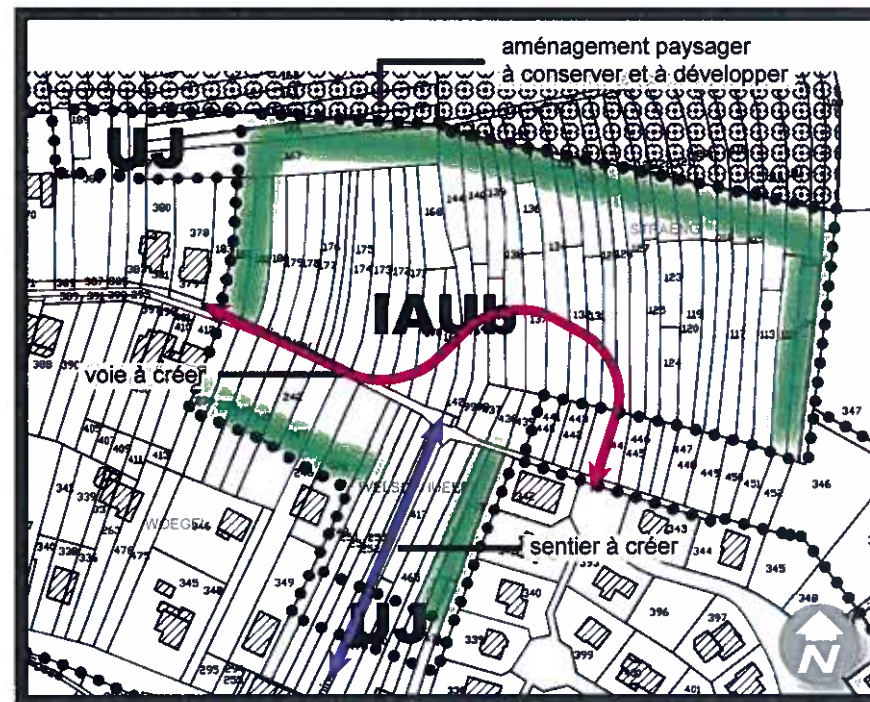
Afin d'optimiser l'intégration des projets dans le site, les mouvements de terre seront minimisés et respecteront la pente naturelle.

Chaque nivellement ou soubassement apparent devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Un écran végétal sera planté à l'arrière des parcelles bâties afin de rappeler la proximité des bosquets et vergers présents en limite de zone (au Nord et à l'Est notamment) et de limiter les risques de ruissellement vers le bâti.

La maison des vignes, Élément Remarquable du Paysage, devra être préservée et valorisée.

Un écran végétal, en limite Nord, devra être mis en place.



## Orientations d'aménagement de la zone IIAU - lieu-dit « Rebmatt »

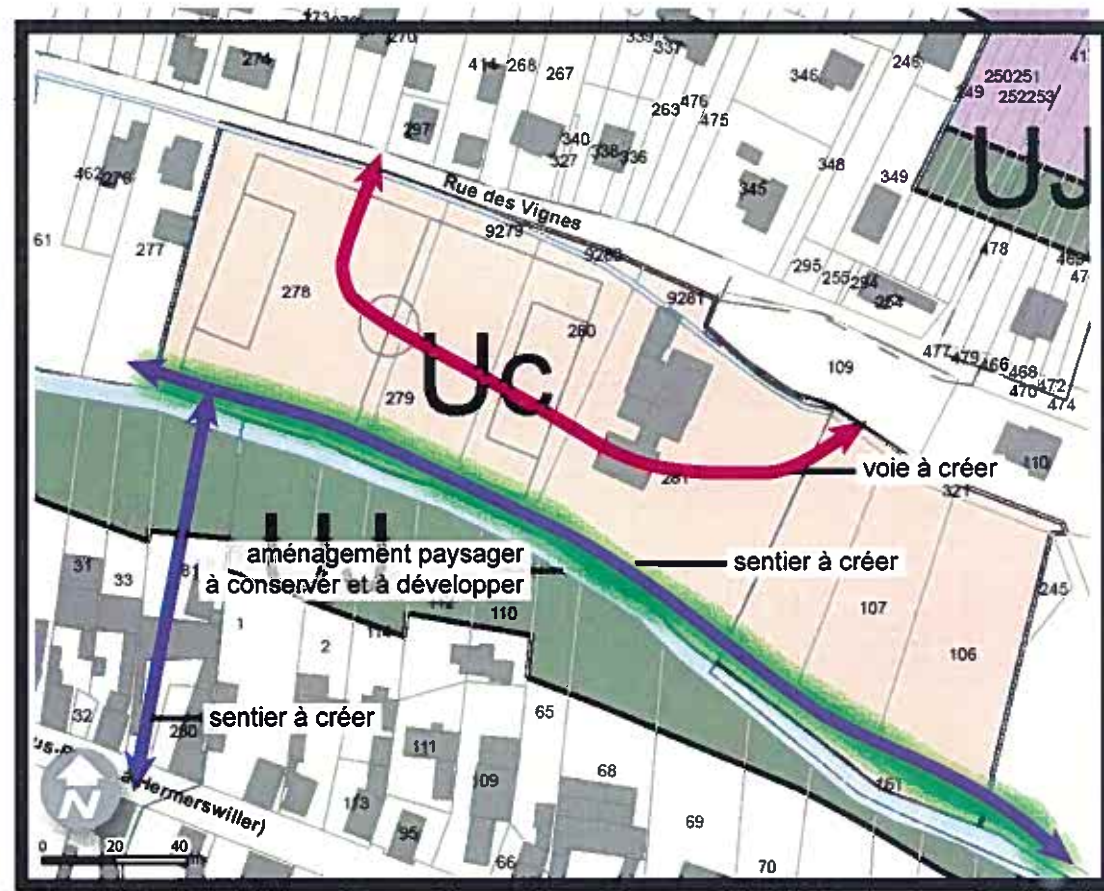
Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Décembre 2010

Une voie de desserte reliera la rue des vignes en une ou plusieurs boucles.

Le principe de cour urbaine peut également être envisagé sur ce secteur.

Un cheminement doux devra être réalisé parallèlement au Froeschwillerbach.

La mixité de l'habitat sera favorisée sur ce secteur. S'il n'est pas intégré aux parcelles privées, l'écran végétal pourra être parcouru par un cheminement doux.



# Orientations d'aménagement des zones 1AUd et 2AUd - lieu-dit « Kurzgelaeng »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Mars 2012

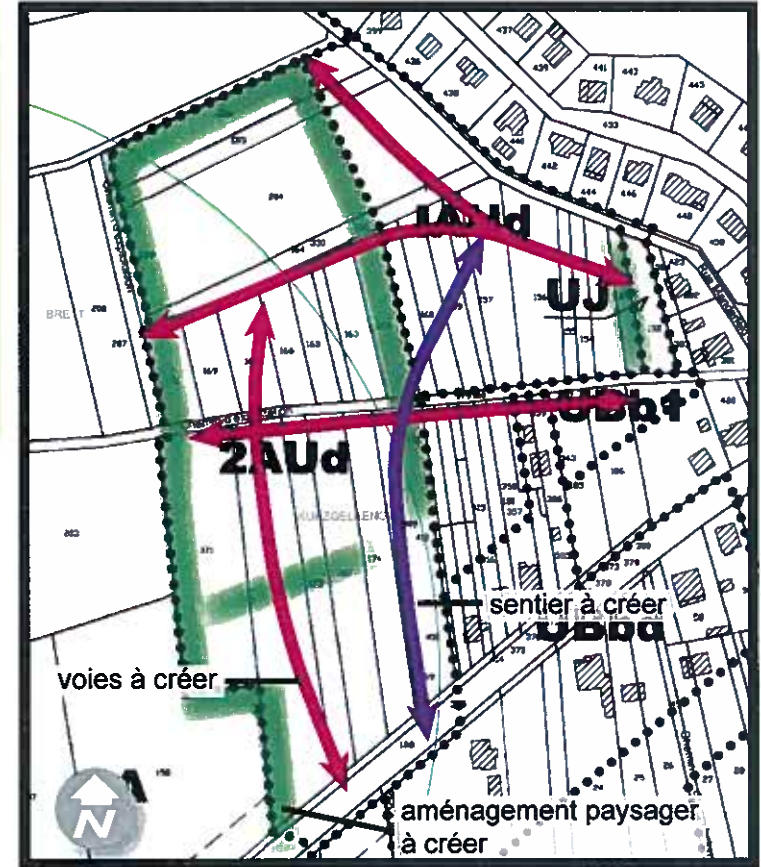
Les constructions les plus au Nord seront desservies par un accès dans le prolongement de la rue Mauerfeld alors que les autres constructions seront desservies par une voie rejoignant la rue de Pechelbronn.

Afin d'optimiser l'organisation des constructions, les cours urbaines seront privilégiées.

Pour favoriser l'insertion des constructions dans la pente, les talus et mouvements de terre seront réduits au minimum. En outre, ceux-ci devront être aménagés, plantés et entretenus.

Un ou plusieurs axes réservés aux liaisons douces devront permettre de relier les constructions les plus au Nord à la rue de Pechelbronn.

La limite Ouest de la zone devra faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations de moyenne ou haute tige d'essences feuillues. Cet aménagement devra présenter une largeur suffisante pour insérer les constructions dans un écrin végétal.



# Orientations d'aménagement de la zone 2AU - lieu-dit « Lettenplan-Hundshaus »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - mars 2012

Ce secteur a vocation à être aménagé en plusieurs tranches.

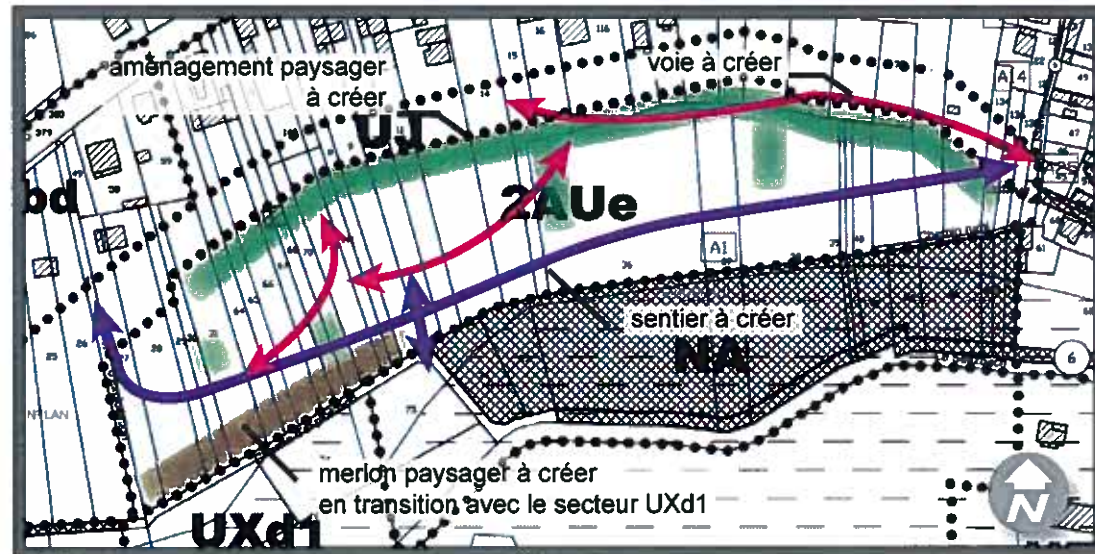
Chaque phase d'aménagement devra être structurée de manière à ne pas porter atteinte à l'aménagement et au fonctionnement futur de la zone.

Une voie, structurante à l'échelle de l'ensemble de la zone de projet, devra relier la rue de Pechelbronn à la rue de la Bergerie.

Cette voie structurante desservira les constructions par une succession de cours urbaines qui seront séparées par des espaces de jardins et vergers et qui présenteront une mixité de l'habitat.

Ces espaces verts aménagés seront, soit des espaces privés, soit des espaces publics partagés.

Un cheminement doux devra permettre de rejoindre la rue de la Bergerie, les chemins existants vers le Seltzbach et le Bruehl, ainsi que la rue de Pechelbronn.



# Orientations d'aménagement des zones 1AUf et 2AUf - lieu-dit « Schindelbach »

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Décembre 2010

La desserte de la zone devra se faire par une voie parallèle à la rue de Strasbourg.

Afin d'optimiser l'intégration des projets dans le site, les mouvements de terre seront minimisés et respecteront la pente naturelle.

Chaque nivellement ou soubassement apparent devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Un écran végétal ou des espaces paysagers et perméables aux eaux pluviales pourront être plantés à l'arrière des parcelles bâties afin de créer un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Un cheminement piéton, doublé d'un écran végétal à l'arrière des parcelles bâties de la rue de Strasbourg, seront intégrés au projet.

