

COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU

SOULTZERLAND

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

COMMUNE DE

RETSCHWILLER

Rapport de présentation

REVISION N°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

23 JAN. 2012

AHOHWILLER
LE

24 JAN 2012

LE PRESIDENT



Charles GRAF



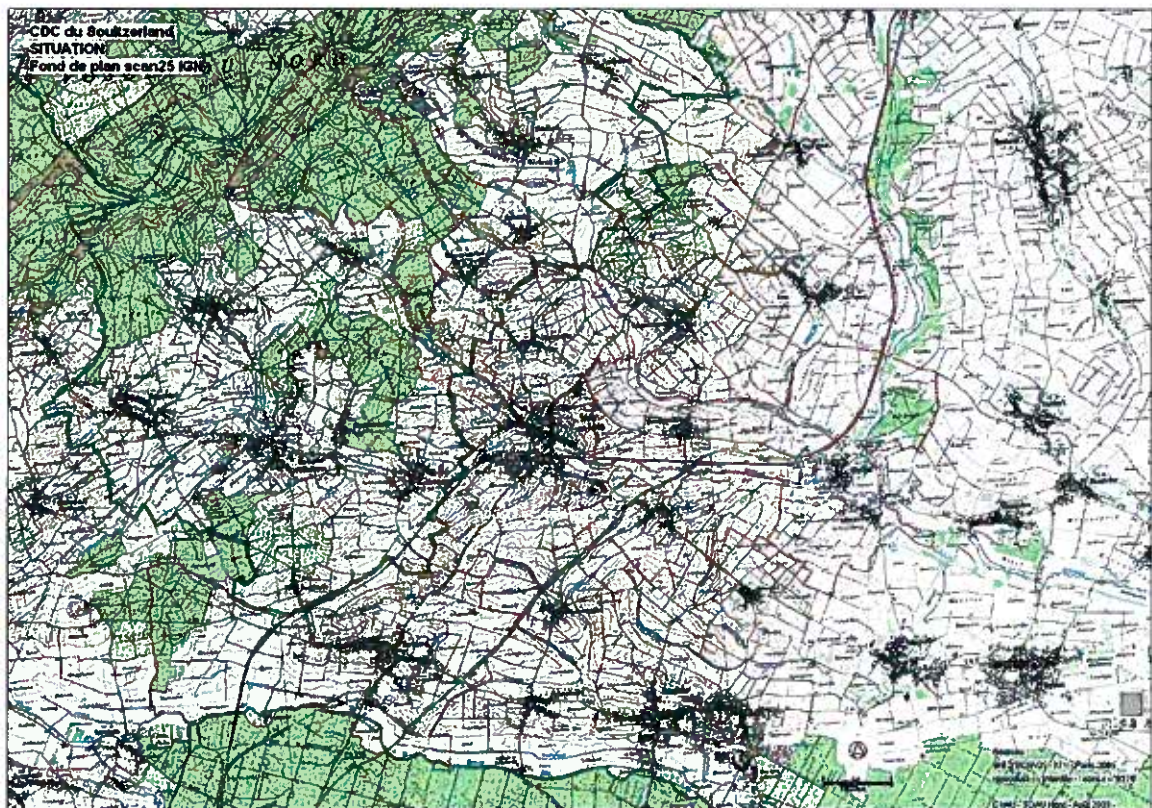
**Communauté de communes
du SOULTZERLAND**



Commune de RETSCHWILLER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Document approuvé le 23 janvier 2012

Sommaire

Préambule	7
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
1	
1. Positionnement du territoire	10
1.1. La Communauté de Communes du Sultzerland	10
1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux	13
1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU	16
1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)	16
1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse	19
1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Seltzbach	22
1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	22
1.4. Présentation de la commune	23
2. Diagnostic socio-économique	24
2.1. La population	24
2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements	24
2.1.2. Estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006 :	26
2.1.3. Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire	28
2.1.4. Part de la commune dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution	30

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

2.1.5.	Evolution dans la composition des ménages	32
2.1.6.	Répartition de la population intercommunale par âge	33
2.1.7.	Répartition de la population par grandes classes d'âge à Retschwiller	34
2.1.8.	Evolution du nombre de naissances	37
2.2.	L'habitat	38
2.2.1.	Typologie de l'habitat	38
2.2.2.	Age des logements	43
2.2.3.	Statut d'occupation	46
2.3.	Le potentiel de renouvellement urbain	47
2.4.	L'économie	48
2.4.1.	La population active	48
2.4.2.	L'emploi	54
2.4.3.	Les entreprises	59
2.4.4.	L'activité agricole	62
2.4.5.	Inventaire des services	64
2.5.	Les déplacements	66
3.	Analyse urbaine	75
3.1.	Le patrimoine architectural	75
3.1.1.	Résumé historique du Soutzerland	75
3.1.2.	La structure historique du village traditionnel	77
3.1.3.	Spécificités de Retschwiller	82
3.2.	Typologie du bâti sur le territoire intercommunal du Soutzerland	84
3.2.1.	Le bâti traditionnel	84
3.2.2.	Le bâti de faubourg	90
3.2.3.	Le bâti isolé sur sa parcelle	93
3.3.	Caractéristiques de la structure bâtie communale	100
3.4.	Les équipements publics	103
3.4.1.	Les équipements scolaires	103
3.4.2.	Les équipements sportifs	103
3.4.3.	Les équipements culturels	103
3.4.4.	Les autres équipements	104
3.4.5.	Les équipements et offres touristiques	104
3.5.	Le réseau viaire	105
3.5.1.	Le réseau viaire spécifique de Retschwiller	106
4.	Analyse de l'état initial de l'environnement	107
4.1.	Les éléments constitutifs du paysage	107
4.1.1.	La topographie	107

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

4.1.2.	Le réseau hydrographique	110
4.1.3.	L'occupation du sol	113
4.1.4.	Les espaces ouverts	114
4.1.5.	Les prairies et pâturages	115
4.1.6.	Les vergers	115
4.1.7.	Les espaces boisés	116
4.1.8.	Les cours d'eau et la ripisylve	118
4.1.9.	Les milieux naturels urbains	119
4.1.10.	L'occupation du sol de Retschwiller	120
4.1.11.	L'utilisation agricole du sol	121
4.2.	L'analyse paysagère	123
4.2.1.	Les espaces cultivés	125
4.2.2.	Les fonds de vallon	125
4.2.3.	Les vergers	127
4.2.4.	Le paysage communal	128
4.2.5.	Les transitions paysagères	129
4.2.6.	Les entrées de villages	130
4.3.	Les milieux naturels sensibles	138
4.3.1.	Le fonctionnement écologique du territoire	138
4.3.2.	Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	141
4.3.3.	La réserve mondiale de biosphère	141
4.3.4.	Le réseau NATURA 2000	142
4.3.5.	La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique	143
4.3.6.	Le Grand hamster d'Alsace	144
4.4.	L'exploitation des ressources	145
4.4.1.	La géologie	145
4.4.2.	Les carrières	146
4.4.3.	L'alimentation en eau	147
4.4.4.	L'énergie	149
4.5.	Les nuisances et les risques	151
4.5.1.	L'assainissement	151
4.5.2.	Les déchets	152
4.5.3.	Le bruit	153
4.5.4.	Les sites et sols	154
4.5.5.	Le climat et la qualité de l'air	155
4.5.6.	La pollution lumineuse	159
4.5.7.	Les risques naturels	160
4.5.8.	Les risques anthropiques	163

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

5. Synthèse des enjeux	166
5.1. Synthèse des enjeux intercommunaux	166
5.2. Perspectives démographiques	169
5.3. Synthèse des enjeux de Retschwiller	171
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	172
2	
1. Présentation des grands principes retenus	173
2. Les objectifs poursuivis dans le PADD	179
2.1. Tendre vers un développement urbain cohérent	179
2.1.1. Conserver une organisation cohérente de l'espace	179
2.1.2. Maintenir et valoriser le patrimoine existant	179
2.2. Préserver les paysages et l'environnement	180
2.2.1. Préserver les éléments remarquables du paysage	180
2.2.2. Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés	180
2.2.3. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau	180
2.2.4. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	180
2.3. Rechercher une organisation qui facilite les déplacements	181
2.3.1. Améliorer les déplacements entre les communes	181
2.3.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée.	182
2.4. Encourager le développement économique adapté du territoire	182
2.4.1. Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole	182
2.4.2. Prévoir le développement d'activités sur le territoire	182
2.4.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements au sein de la Communauté de Communes	182
2.4.4. Offrir un égal accès aux Techniques de l'Information et de la Communication du territoire	183

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

3. La traduction réglementaire de ces objectifs	183
3.1. Les choix retenus pour la zone U	183
3.1.1. La zone UA	183
3.1.2. La zone UB	186
3.1.3. La zone UE	189
3.1.4. La zone UJ	191
3.2. Les choix retenus pour la zone IAU	193
3.3. Les choix retenus pour la zone A	196
3.3.1. La zone AA	196
3.3.2. La zone AC	198
3.4. Les choix retenus pour la zone N	200
3.4.1. Les choix retenus de la zone NA	200
3.4.2. Les choix retenus pour la zone NH	201
3.5. Les dispositions particulières	204
3.5.1. Les emplacements réservés	204
3.5.2. Les « éléments remarquables des paysages »	204
LES INCIDENCES DES CHOIX SUR	
3	
L'ENVIRONNEMENT	206
1. Les ressources	207
1.1. La gestion de l'espace	207
1.2. L'eau	207
1.3. L'énergie	207
2. Les paysages et les espaces naturels	208
2.1. La préservation des paysages	208
2.2. Le maintien de la vocation agricole des terres	208
3. Les nuisances	209
3.1. Le bruit	209
3.2. Les déchets	209
4. Les prise en compte des risques	209
4.1. Les risques naturels	209

Préambule

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

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

Chaque commune dispose de son propre PLU bénéficiant d'une trame et d'une présentation commune des documents.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

1

Diagnostic territorial

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

1. Positionnement du territoire

1.1. La Communauté de Communes du Sultzerland

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

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

Commune	Superficie hectares	Localité membre	Population 1999	Estimation 2007
Hoffen	945	Hermerswiller	235	1 214
		Leiterswiller	363	
		Hoffen	520	
Keffenach	239	Keffenach	208	214
Mommelshoffen	182	Mommelshoffen	321	321
Retschwiller	328	Retschwiller	253	240
Schoenenbourg	547	Schoenenbourg	668	668
Sultz-Sous-Forêts	1 515	Hohwiller	304	2 645
		Sultz-Sous-Forêts	2 190	
Surbourg	1 046	Surbourg	1 549	1 581
TOTAL	4 864		6 610	6 883

Tableau 1 : Présentation des grandes caractéristiques des communes-membres

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

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

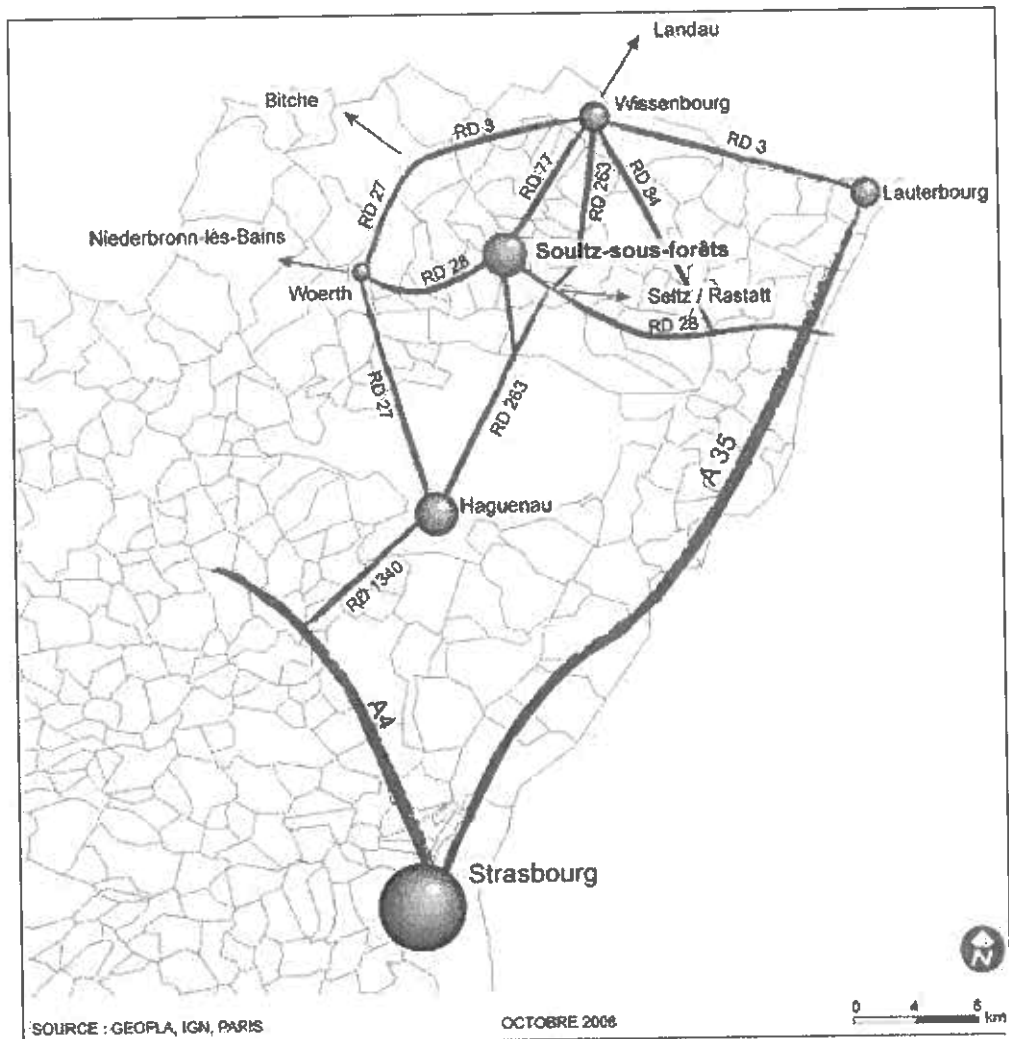


Figure 1 : Carte de localisation de la Communauté de Communes du Sultzerland et notamment Sultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

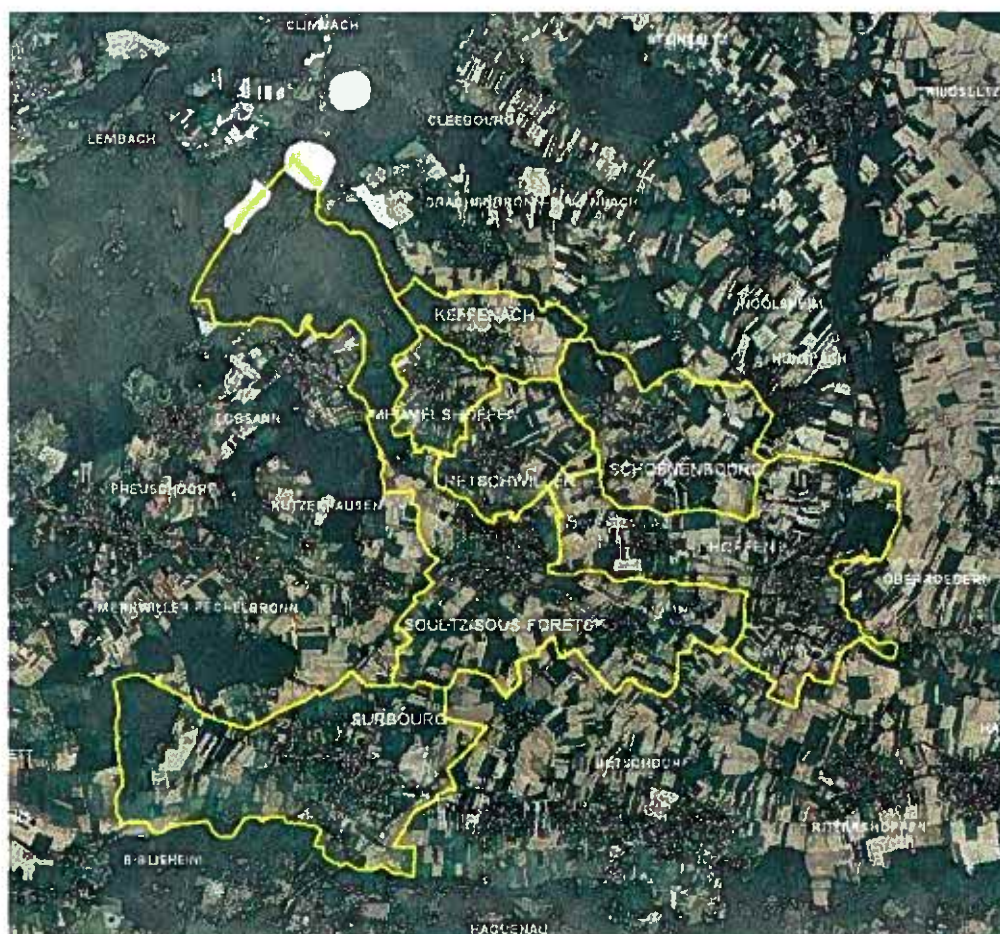


Figure 2 : Limites de la Communauté de communes du Soultzerland (photo aérienne – source : pré-diagnostic du SDAU-Nord)

Les communes de la Communauté de Communes sont :

- Soultz-Sous-Forêts
- Surbourg
- Hoffen
- Schoenenbourg
- Retschwiller
- Keffenach
- Memmelshoffen

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

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

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

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

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

1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

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

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

– l'espace PAMINA :

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

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



Figure 3 : Les limites de l'espace PAMINA

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

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

1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU

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

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

Ce périmètre s'étend sur 90 communes du Nord du département, qui sont aujourd'hui regroupées en 10 communautés de communes, dont fait partie la Communauté de Communes du Soultzerland. Il représente au total 143 296 habitants et 97 002 hectares.

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

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

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

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

1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse

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

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

Eau et santé

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

Eau et pollution

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

Eau nature et biodiversité

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

Eau et rareté

- enjeux 4 : empêcher la surexploitation des ressources en eau :
 - pour l'alimentation en eau potable, repenser l'organisation des prélèvements pour éviter les manques d'eau,
 - respecter le principe d'équilibre entre les prélèvements d'eau et la capacité de renouvellement de chaque masse d'eau souterraine,
 - prévenir les conséquences négatives sur l'état des masses d'eau et des milieux associés des transferts de débits entre bassins versants ou masses d'eau souterraines, ou au sein d'un même bassin versant,
 - sensibiliser les consommateurs et encourager les économies d'eau par les différentes catégories d'usagers, tant pour les eaux de surface que souterraines, tout en respectant les impératifs liés à la qualité sanitaire de l'eau.

Eau et aménagement du territoire

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

Eau et gouvernance

– enjeu 6 : développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière. Les orientations fondamentales et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :

- d'anticiper en mettant en place une gestion de l'eau gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et sociaux,
- d'aborder la gestion des eaux à l'échelle du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval,
- de renforcer la participation du public* et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement,

de mieux connaître, pour mieux gérer.

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Présentation de la commune

La commune se situe au Nord de la commune de Sultz-Sous-Forêts dans la partie centrale du territoire intercommunal.

La commune de Retschwiller est desservie par les routes départementales 170 et 264. Son ban communal est d'une surface de 323 hectares pour une population de 240 habitants en 2007.

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

- le syndicat de Coopération pour le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord,
- le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin,
- le SICTEU du secteur de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du canton de Sultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat des communes forestières de Sultz-Sous-Forêts et environs.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

2. Diagnostic socio-économique

2.1. La population

2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements

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

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

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

Au sein de la Communauté de Communes, les villages de Keffenach et Mommelshoffen ont enregistré une hausse de leur population particulièrement importante entre 1990 et 1999, avec respectivement 19 et 20,5% d'augmentation. Ils sont suivis par Sultz-Sous-Forêts, dont la population a crû sur la même période de plus de 14%.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

La Communauté de Communes du Sultzerland comptait **6889 habitants en 2006**, d'après les divers recensements intermédiaires qui ont eu lieu entre 2004 et 2007. A noter que Schoenenbourg est la seule commune à avoir perdu des habitants entre 1990 et 1999. Elle semble rattraper son retard, et atteignait en 2007, 672 habitants, soit son niveau de 1990.

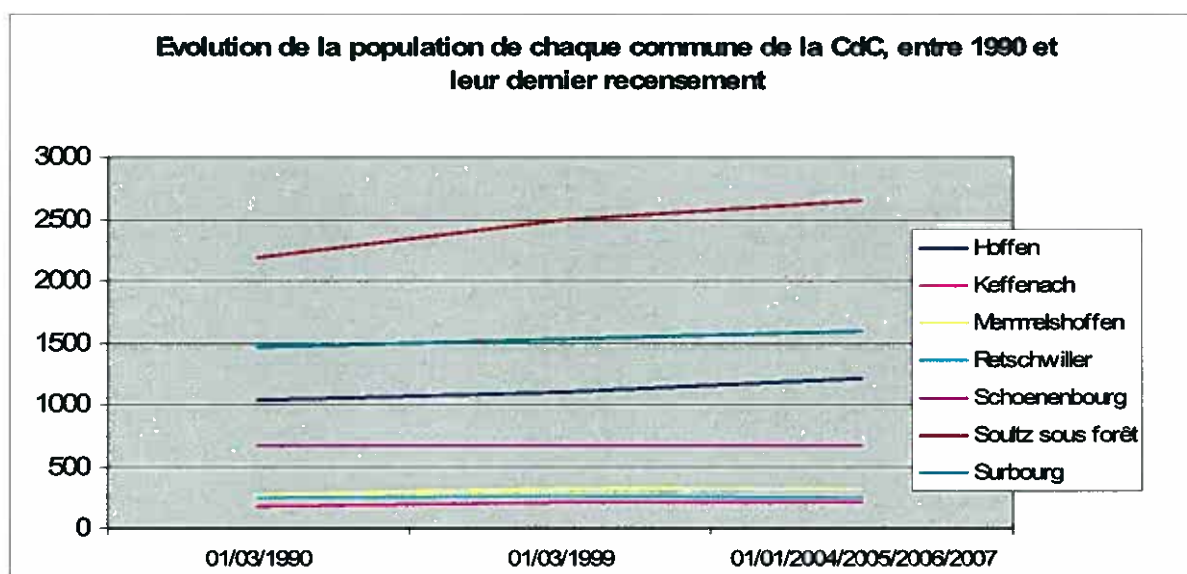


Figure 4 : Graphique de l'évolution de la population de chaque commune

La commune de Retschwiller est la deuxième plus petite commune du Sultzerland. Elle comptait 240 habitants lors du dernier recensement de 2005. Sa population avait diminué de 13 individus entre 1999 et 2005.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

L'ensemble des constructions qui ont eu lieu depuis le dernier recensement de chacune des communes, et qui étaient habitées en 2008 ont été recensées, parallèlement, chaque commune a indiqué son estimation de population en 2008.

Ce décompte permet d'estimer la population intercommunale à fin 2008 :

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

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

Depuis 1999, la population globale de la Communauté de Communes a crû de 10%, soit deux fois plus que la hausse enregistrée à l'échelle départementale. **En 20 ans, entre 1990 et 2008, 20% de hausse ont été enregistrés sur le territoire, contre 13% au niveau du Bas-Rhin.**

En 2008, la population intercommunale est estimée à 7218 habitants.

Au sein de la Communauté de Communes, la ville de Sultz-Sous-Forêts a vu sa population augmenter de 32,7% en 20 ans, entre 1990 et 2008. C'est la progression la plus importante sur la Communauté de Communes. Cette progression atteste de l'attractivité de la commune et assoit sa position de « bourg centre » au sein de la collectivité.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

L'estimation de la population en 2008 à Retschwiller, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2005 :

- depuis le dernier recensement intermédiaire qui avait eu lieu en 2005, 7 maisons individuelles ont été construites et sont habitées,
- cela porte la population de la commune à 257 habitants en 2008.

La population de la commune a donc progressé de 9,8% entre 1990 et 2008. Elle « rattrape » le déficit qui avait été enregistré entre la dernière période inter censitaire ; la hausse de population est néanmoins nettement inférieure à la croissance largement positive caractéristique de l'ensemble de la Communauté de communes.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

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

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

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

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

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

A Hoffen, c'est près du quart de la population qui n'habitait pas cette commune en 1999.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

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

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

Le « turn over » de la population à Retschwiller est assez faible :
Plus de 90% des personnes résidentes de Retschwiller en 2005 y habitaient déjà en 1999.

Les nouveaux arrivants viennent essentiellement du « secteur », communes avoisinantes, Haguenau, éventuellement Strasbourg.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

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

Depuis 1999, 41% de la population de la Communauté réside à Sultz-Sous-Forêts, 22% à Surbourg. Ainsi, plus de 6 habitants sur 10 de la Communauté de Communes habitent dans l'une ou l'autre de ces deux communes. Sultz-Sous-Forêts prend un peu plus d'importance au sein de la Communauté de Communes, passant de 37% de la population totale en 1990 à 41% en 2008.

Néanmoins globalement, la part de chaque commune reste relativement stable sur la période.

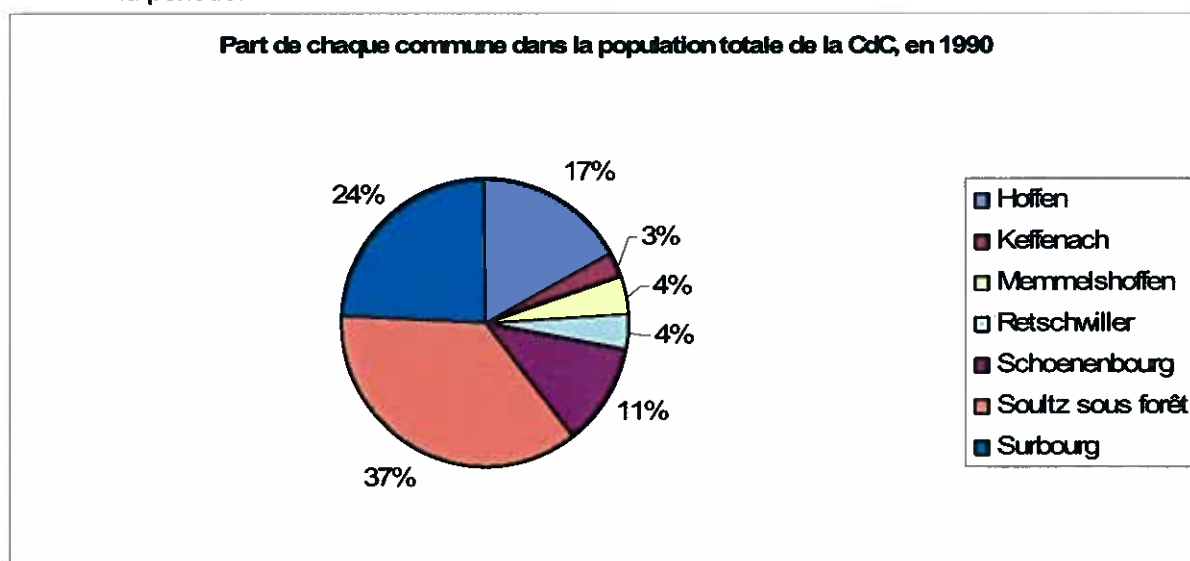


Figure 5 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1990

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

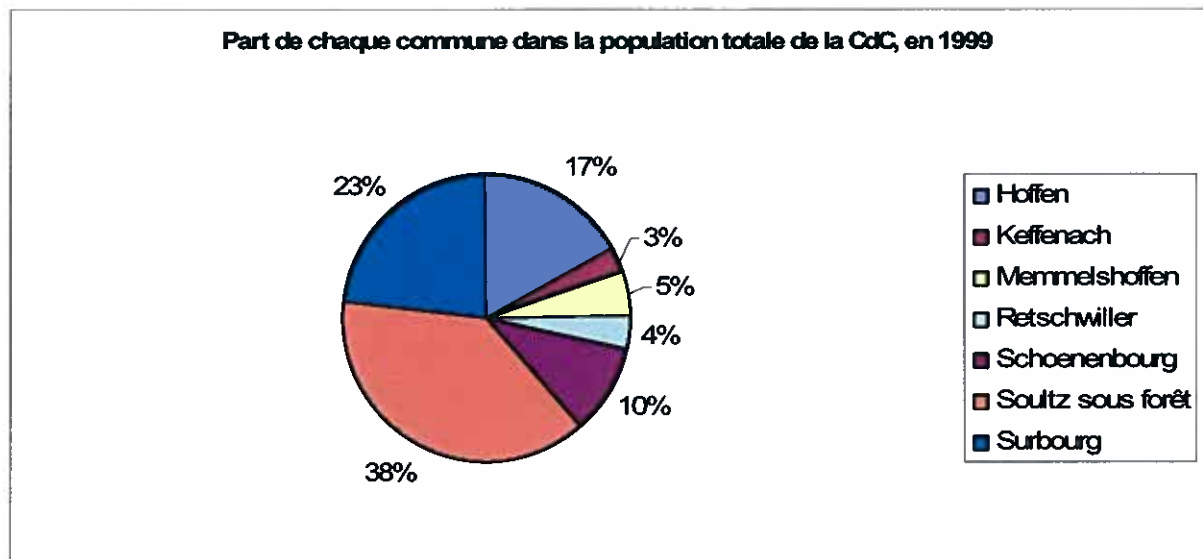


Figure 6 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1999

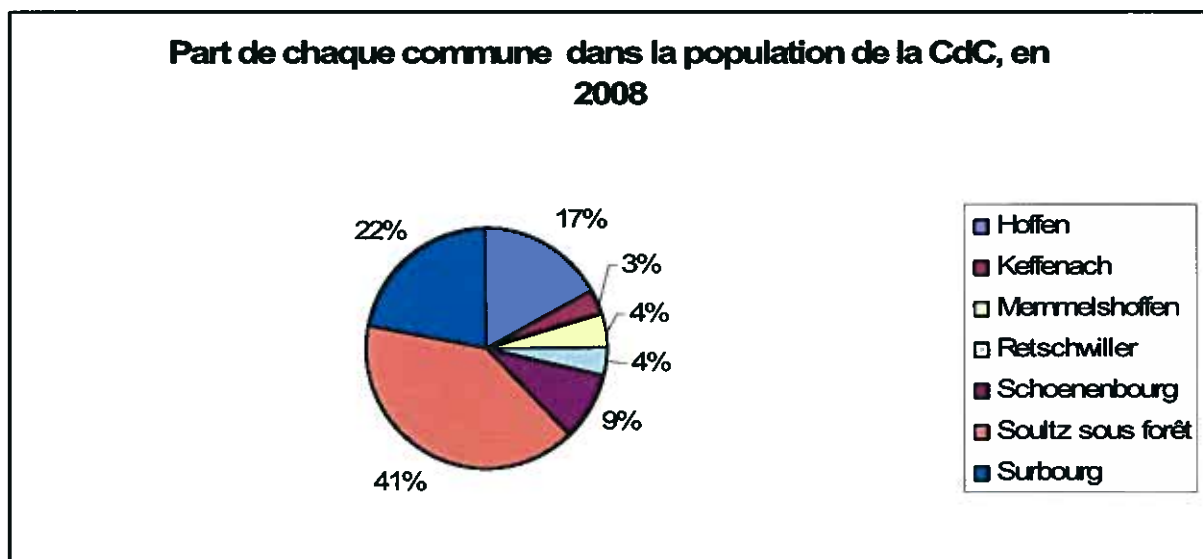


Figure 7 : Part de chaque commune dans la population totale, en 2008 – Sources : RGP INSEE et estimations communales pour 2008.

La population de Retschwiller correspond à 4% de la population totale de la Communauté de Communes, valeur qui reste stable depuis 1990.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

2.1.5. Evolution dans la composition des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué partout, sauf à Keffenach où il a très légèrement augmenté. Parallèlement, le nombre de ménage composé d'une seule personne est en hausse à peu près partout, sauf à Retschwiller où on a observé une tendance résolument inverse : la part des ménages d'une seule personne était la plus élevée de la Communauté de Communes en 1999, à 23,2% ; elle est passée à 15,8% 6 ans plus tard, en 2005, constituant la part des ménages de 1 personne la plus faible de la Communauté.

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

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

On compte 95 ménages en 2005, chiffre stable par rapport à 1999. La taille moyenne des ménages en 2005 à Retschwiller est de 2,5 personnes. Il était de 2,7 en 1999. Dans le même temps, la part des ménages composés d'une seule personne est en baisse, passant de 23,2% des ménages en 1999 à 15,8% en 2005.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

2.1.6. Répartition de la population intercommunale par âge

En 2006, les 30 à 49 ans étaient proportionnellement les plus nombreux. Les nouveaux résidents sont des couples disposant des moyens d'investir dans la construction d'un pavillon : ils ont une activité professionnelle et des enfants. C'est ainsi que les 30 – 44 ans représentaient, selon les communes, de 24 à 29 % de la population et constituaient la tranche d'âge majoritaire.

A l'échelle intercommunale, on constate un vieillissement de la population, entre 1999 et 2008. Chez les hommes comme chez les femmes, la classe des 20 à 39 ans était la plus nombreuse lors du recensement de 1999. Ce n'est plus le cas, et on a constaté un glissement vers la tranche des 40 à 59 ans, aujourd'hui majoritaire dans la population intercommunale.

	Hommes				Femmes			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Communauté de Communes, 1999	25,2	30,0	28,0	16,9	23,6	28,9	24,0	23,5
Communauté de Communes, 2004 à 2007	24,8	27,3	31,3	16,6	22,4	26,7	28,3	22,6

Tableau 7 : Répartition par grandes classes d'âges de la population intercommunale, et évolution entre 1999 et les derniers recensements.

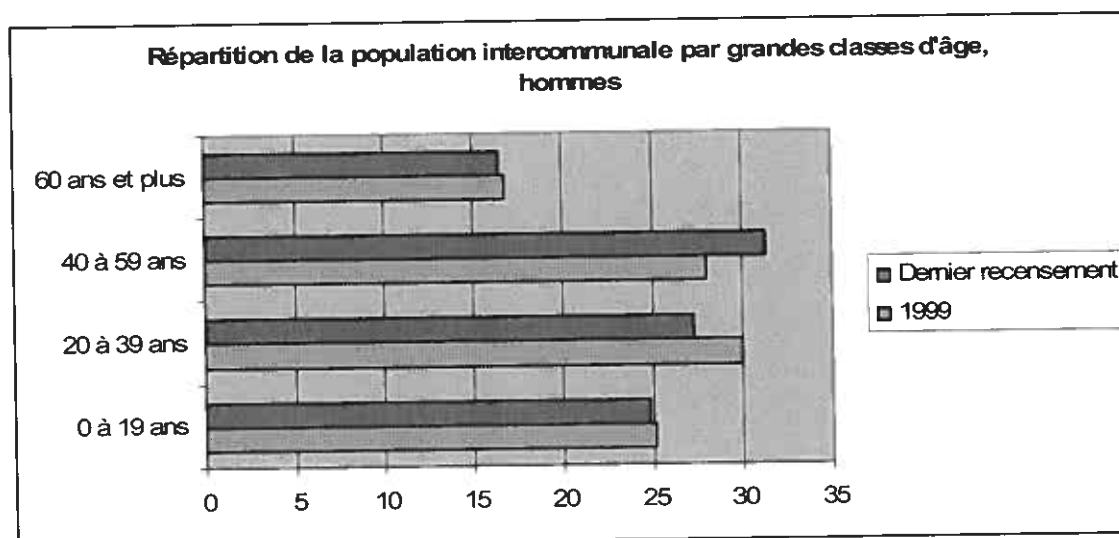


Figure 8 : Répartition par grandes classes d'âge pour les hommes

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

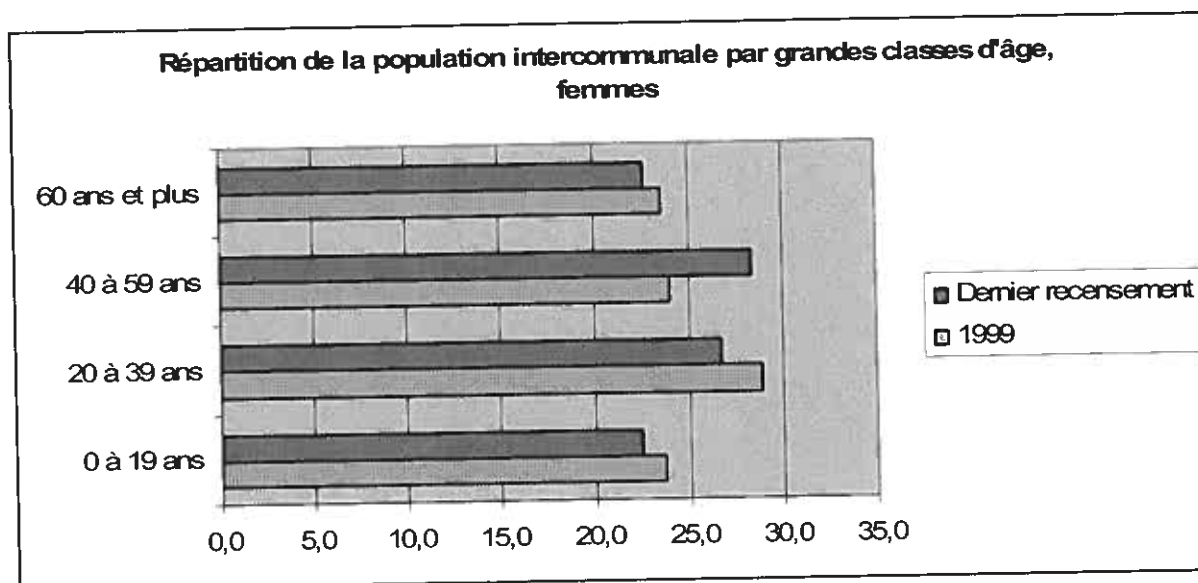


Figure 9 : Répartition par grandes classes d'âge pour les femmes

2.1.7. Répartition de la population par grandes classes d'âge à Retschwiller

	Hommes 1999				Hommes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	26	33	24,5	16,5	24,5	34	26,5	15
Keffenach	25	34,5	21,5	19	25	30	31,5	13,5
Mammelshoffen	24	24,5	31,5	20	25	22	31,5	21,5
Retschwiller	19	32	35	14	18	26	40	16
Schoenenbourg	25	33	25	17	29	28,2	28,2	14,6
Soultz sous forêt	25	30,5	27,5	17	26	26	31	17
Surbourg	26	27,5	30,5	16	23	25	35	17
Total CdC	25,2	30,0	28,0	16,9	24,8	27,3	31,3	16,6

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

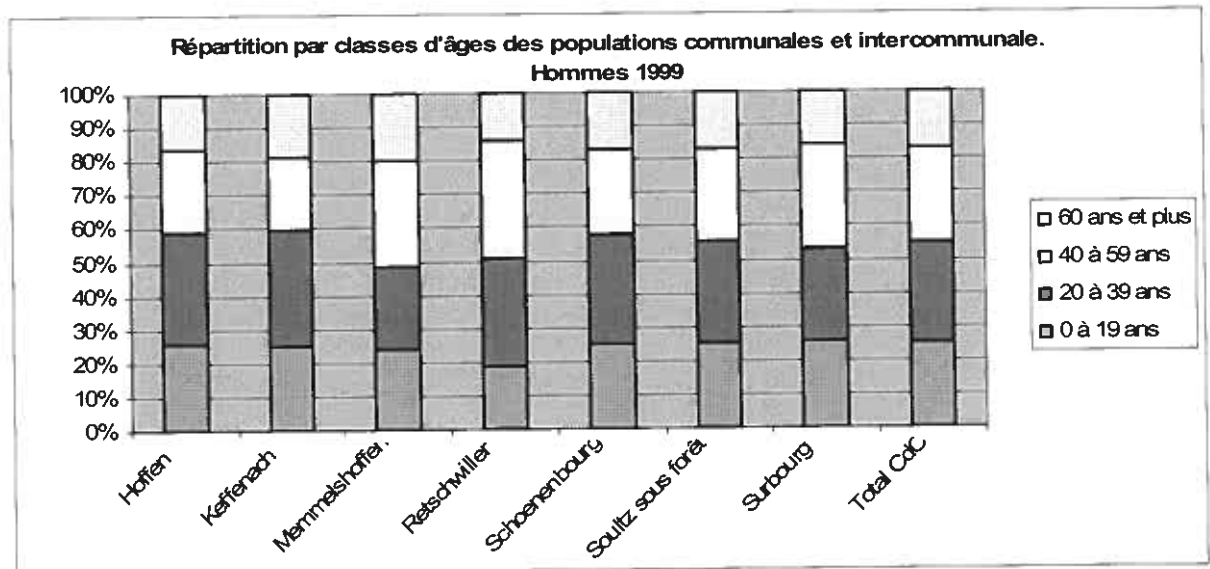


Figure 10 : Répartition masculine par classes d'âge en 1999

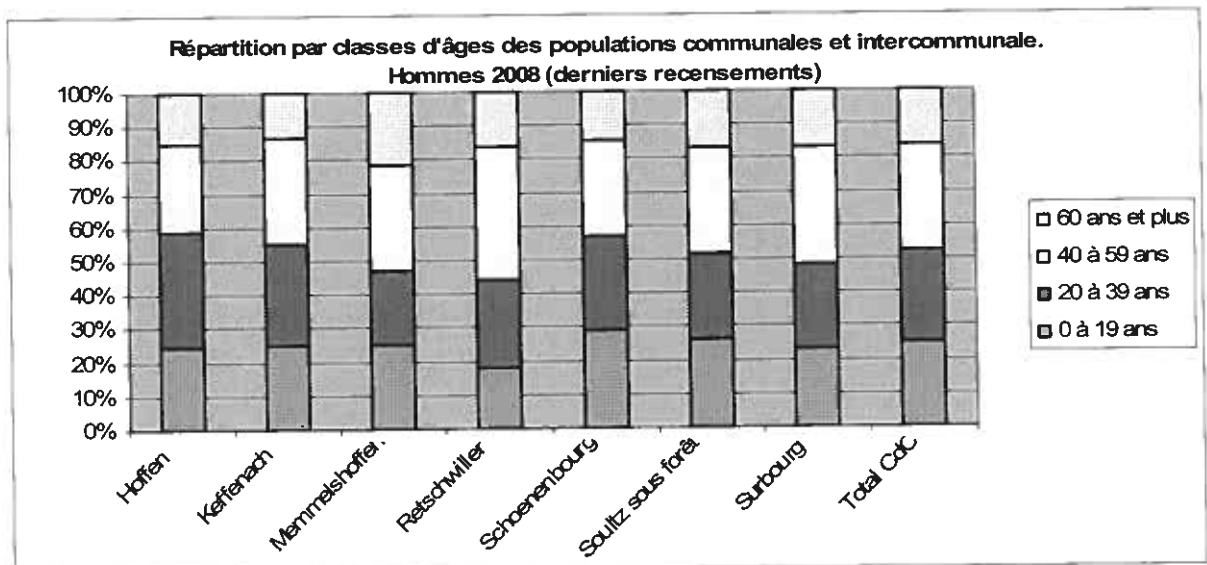


Figure 11 : Répartition masculine par classes d'âge en 2008 et derniers recensements

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

Tableau 9 : Répartition de la population communale féminine par grandes classes d'âge

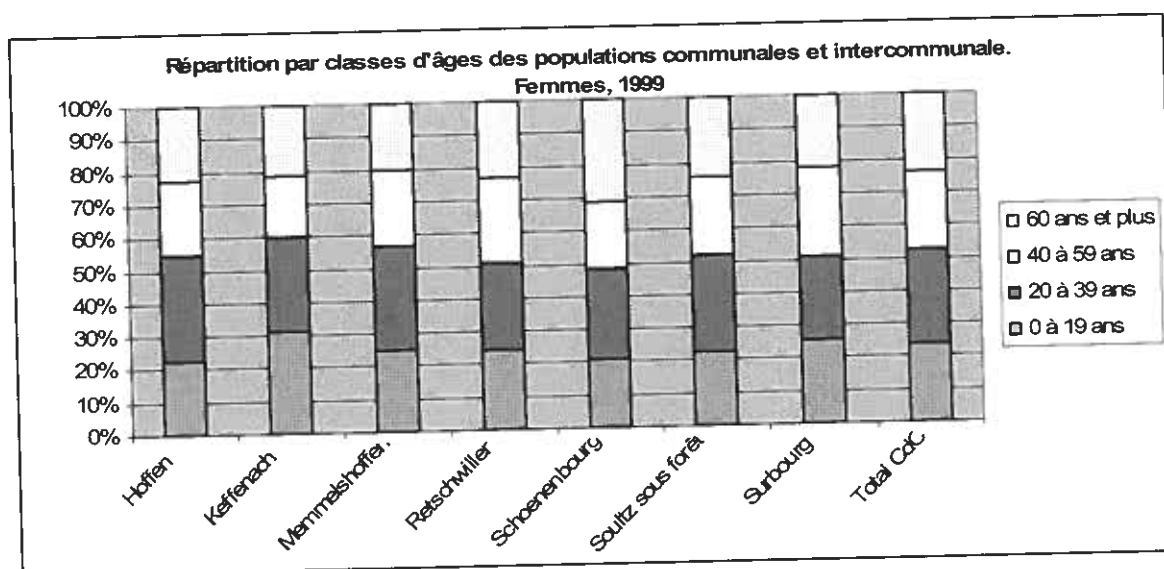


Figure 12 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 1999

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

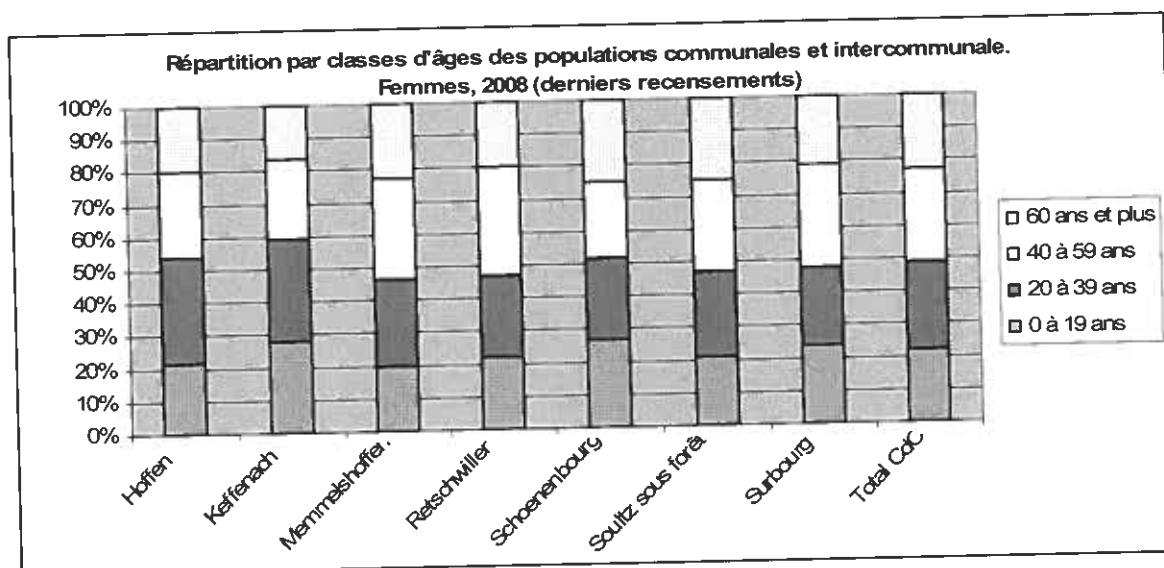


Figure 13 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 2008 et derniers recensements

A Retschwiller, la classe des 40 à 59 ans est proportionnellement la plus nombreuse, globalement la population a vieilli sur la période 1999 / 2005.

Globalement, la population a plutôt vieilli sur la période, conformément à ce qui s'observe sur la Communauté de Communes, au niveau du Bas Rhin et plus généralement à l'échelle du territoire français.

2.1.8. Evolution du nombre de naissances

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

Tableau 10 : Nombre de naissances par communes depuis 2004

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

Le nombre de naissances s'échelonne entre 70 et 80 naissances chaque année depuis 5 ans, avec une légère hausse enregistrée en 2005 et 2006. Les naissances sont relativement stables, dans un contexte de hausse régulière de la population. Cela tend à montrer, ici aussi, que les populations qui s'installent sur le secteur sont pour partie des familles « déjà installées », qui ont les revenus leur permettant d'acheter une maison individuelle, et qu'elles ont déjà des enfants. On notera une baisse du nombre des naissances à Sultz-Sous-Forêts en 2008, alors qu'il était stable les années précédentes. Il s'agit d'observer, si le nombre des naissances retrouve son niveau « classique » de 40 à 45 naissances annuelles sur cette commune à l'avenir, et que 2008 représente une année atypique, ou s'il s'agit d'une tendance plus durable, de diminution du nombre des naissances.

A Retschwiller, le nombre de naissances est relativement stable, assez réduit compte tenu des « faibles » populations en présence, autour de 3 naissances annuelles.

Globalement, les effectifs des enfants scolarisés sont stables, une quinzaine d'enfants au primaire.

La commune de Retschwiller est en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec les communes de Memmelshoffen et Keffenach. Elle compte 1 classe de primaire sur son ban (regroupant des enfants des 3 communes).

2.2. L'habitat

2.2.1. Typologie de l'habitat

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

Tableau 11 : Répartition des types de résidences dans les communes entre 1999 et les derniers recensements

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

Le nombre de logements sur la Communauté de Communes a progressé de 12,3% entre 1999 et 2008¹, passant de 2601 logements à 2921. Parmi ces logements, les résidences principales représentent 91% du parc aujourd'hui, contre 92% en 1999. C'est le nombre des logements vacants qui a proportionnellement le plus augmenté, de plus de 22% sur la même période.

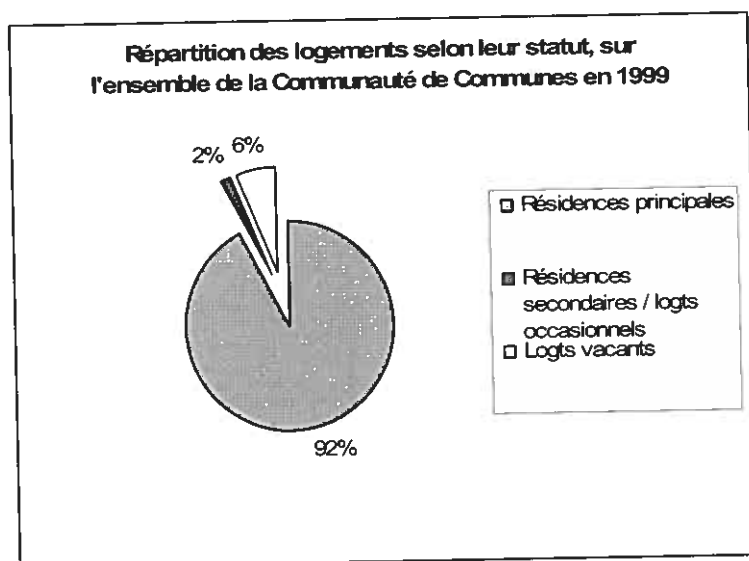


Figure 14 : Répartition des types de résidences dans la Communauté de Communes en 1999

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

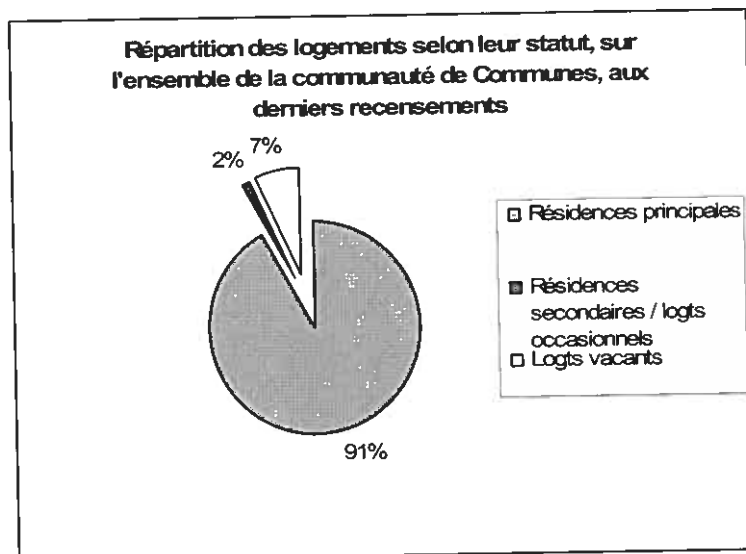


Figure 15 : Répartition des types de résidences de la Communauté de Communes aux derniers recensements

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Retschwiller et Sultz-Sous-Forêts comptent moins de résidences principales dans leur parc immobilier. Toutes les autres communes sont au dessus de la moyenne intercommunale.

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

Tableau 12 : Part des résidences principales dans le parc de logements

2.2.1.1. Caractérisation des habitations principales

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

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

Tableau 13 : Part des maisons individuelles dans le parc de résidences principales

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

On notera néanmoins une part plus importante de collectifs à Sultz-Sous-Forêts, lui conférant ici aussi plus un statut de « ville » tandis que les autres communes sont particulièrement marquées par un habitat de type résolument rural. La part des maisons individuelles est aussi moins élevée à Hoffen : la présence des logements de la Cité des cadres à Leiterswiller explique, en partie, cette part plus élevée de logements en collectif.

2.2.1.2. Logement social

Il n'existe que 9 logements sociaux, tous à Sultz-Sous-Forêts, et un projet de lotissement, en partie à vocation d'aide sociale à Schoenenbourg. A titre de comparaison, la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg compte 522 logements sociaux, celle de la Sauer-Pechelbronn 143 et celle de Hattgau 119.

L'offre en logements sociaux est très faible pour le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland.

2.2.1.3. Nombre de pièces par maison et par appartement

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

Tableau 14 : Nombre de pièces par type de logement en 1999 et 2008

Le nombre moyen de pièces des maisons, comme celui des appartements, est légèrement plus élevé sur les communes du Sultzerland que sur l'ensemble de la région alsacienne.

Le nombre moyen de pièces par maison a augmenté par rapport à 1999 : il est resté stable sur plusieurs communes, et a augmenté dans les autres. A l'inverse, le nombre de pièces des appartements a presque systématiquement diminué.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

- à Retschwiller, le nombre de résidences principales en 2005 était le même qu'en 1999, s'agissant de 95 logements. En revanche, la part des résidences principales dans l'ensemble du parc de logements est en légère diminution, passant de 88,8% en 1999 à 85,6% en 2005. C'est le nombre de logements vacants, passant de 6 à 12, qui explique cette différence,
- 94,7% des logements de la commune sont des maisons individuelles, contre 86,3 en 1999. Parallèlement, la part des logements dans l'ensemble du parc a, logiquement, diminué : les appartements représentent 5% des résidences principales (12,6% en 1999),
- le nombre moyen de pièces par logement est globalement stable par rapport à 1999. 5 pièces en moyenne par maison (contre 5,1 en 1999), et 3 pièces en moyenne pour les appartements (contre 3,1 en 1999),
- la typologie de l'habitat n'a guère varié sur la période, marquée néanmoins de façon encore plus forte en 2005 par la très large prédominance des maisons individuelles sur d'autres types d'habitations,
- 94% des habitants de Retschwiller sont propriétaires de leur logement, part en hausse par rapport à 1999, où ils représentaient, déjà, 86% des résidents de la commune. C'est une des moyennes les plus importantes de la Communauté de Communes,
- on compte un seul immeuble collectif sur la commune, composé de 6 logements,
- les habitants de Retschwiller sont donc, presque exclusivement, des propriétaires, vivant dans des maisons individuelles.

2.2.2. Age des logements

Globalement, l'âge des logements est assez élevé, avec une part des logements construits avant 1949 plus importante sur presque toutes les communes par rapport à ce qui s'observe à l'échelle régionale.

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

Tableau 15 : part en % des logements construits avant 1949 et après 1999 –
sources : INSEE recensements intermédiaires de 2004 à 2007

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

Ce n'est pas le cas à Sultz-Sous-Forêts, où seulement 26,4% des résidences principales ont été construites avant 1949. Schoenenbourg est la commune dont le parc est le plus ancien, avec plus de la moitié de ses habitations qui ont été achevées avant 1949.

Le rythme de construction est soutenu sur le Sultzerland depuis 1990. Depuis 1999, ce rythme se maintient, et la part des logements construits après 1999 est élevée sur la Communauté de Communes. Toutes les communes sont au dessus de la valeur enregistrée en Alsace (8,4% des logements alsaciens ont été construits après 1999), sauf Surbourg.

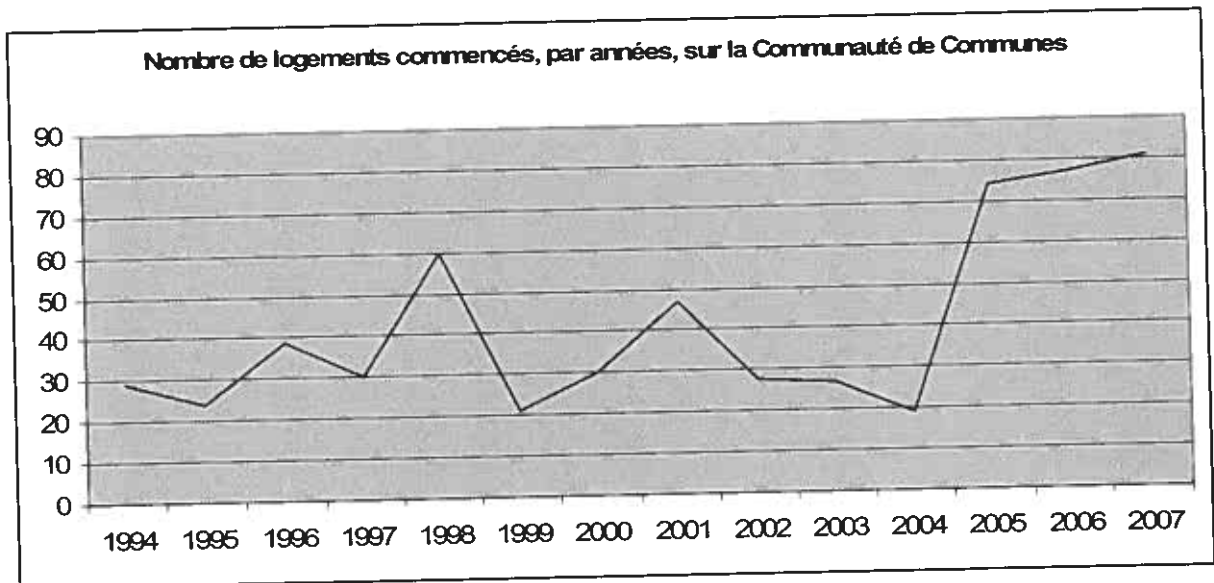


Figure 16 : Nombre de logements commencés par ans sur le territoire de la Communauté de Communes

Le rythme de construction s'est accéléré notamment depuis 2004, et la part prise par les constructions de logements collectifs est en hausse, dans un contexte où l'habitat individuel demeure néanmoins très largement majoritaire :

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
Nb logements commencés	29	24	39	30	60	21	30	47	28	27	19	74	77	81
Dont individuels	23	24	21	30	56	21	25	38	25	27	19	30	70	42
Dont en collectif	6	0	18	0	4	0	5	9	3	0	0	44	7	39

Tableau 16 : Répartition des logements commencés par année et par type

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

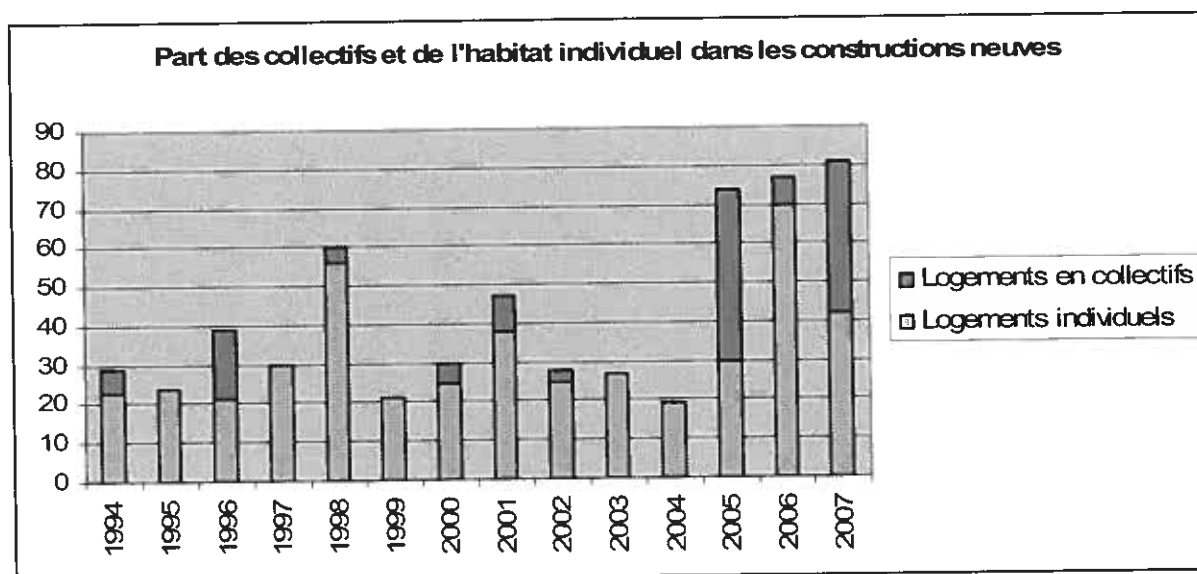


Figure 17 : Part des logements collectifs dans les constructions neuves (par année depuis 1994)

	Avant 1949	De 1990 à 1999	De 1999 à 2006
En 1999	42,1%	17,9%	–
En 2005	36,8%	–	10,5%

10,5% des logements de la commune de Retschwiller ont été construits entre 1999 et 2005. Le rythme de construction a été plus soutenu pendant les deux décennies 80 et 90, avec 15,8% des logements construits entre 1982 et 1990, et 17,9% construits entre 1990 et 1999.

La part des logements anciens construits avant 1949 continue de diminuer, de 5 points, passant de 42% en 1999 à 37% en 2005.

Il n'y a pas de logements sociaux sur la commune, qui, compte tenu de sa taille, n'est pas tenue par les obligations de la loi SRU.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

2.2.3. Statut d'occupation

Les résidents du Sultzerland sont, en très grande majorité, propriétaires de leur logement, à plus de 85%.

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

Tableau 17 : Part des propriétaires par commune en 2008

C'est à Hoffen et Sultz-Sous-Forêts qu'on observe la part la moins élevée de propriétaires parmi les habitants. Ce sont aussi les deux communes où on dénombre la part de logements en collectifs la plus élevée du territoire du Sultzerland. La population de ces communes, surtout s'agissant de Hoffen, est relativement jeune. Cela peut indiquer qu'une offre d'appartements plus importante, destinée entre autre à la location, peut permettre à des jeunes et à de jeunes familles de s'installer sur le territoire.

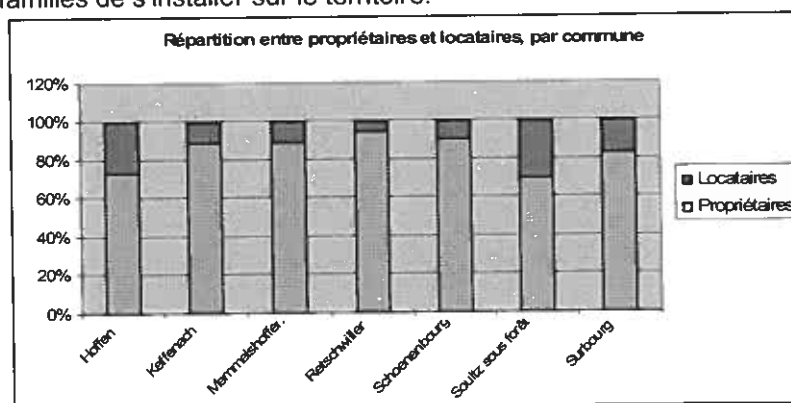


Figure 18 : Répartition des propriétaires et locataires dans les communes

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

2.3. Le potentiel de renouvellement urbain

Sur le territoire communal, en sus des logements vacants, on identifie trois catégories pouvant amener à un renouvellement et un apport de population à Retschwiller :

- Les dépendances agricoles pouvant être réhabilitées
- Les dents creuses situées en première ligne
- Les possibilités de constructions en seconde ligne

	Estimation	Prise en compte de la rétention foncière (30% réalisés à l'échelle de vie du PLU)	Habitants supplémentaires potentiels (2,5 personnes par ménage et 1 logement par entité)
Dépendances agricoles	12	4	10 habitants
Dents creuses	19	6	15 habitants
Seconde ligne	30	10	25 habitants
Total	61	20	50 habitants

Sur l'ensemble des terrains identifiés ou des bâtiments pouvant être réhabilités, on part du postulat qu'un tiers du potentiel va faire l'objet d'un projet pendant la durée de vie du PLU, ce qui paraît réaliste en termes de mobilisation potentielle du foncier.

Aussi, si on met en relation la rétention foncière et le postulat également de n'avoir qu'un logement créé par terrain ou bâtiment identifié, la hausse potentielle de population pourrait représenter environ 50 habitants pour une population de 240 habitants en 2007.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

2.4. L'économie

2.4.1. La population active

2.4.1.1. La population active au niveau intercommunal

La population active sur l'ensemble de la Communauté de communes est passée de 3210 personnes en 1999, à 3621 en 2008², soit une hausse de 12% sur la période.

La part de la population active sur l'ensemble de la population totale est de **52,5%** sur la Communauté de Communes, soit près de **4 points de plus que son niveau de 1999**. Historiquement inférieure à ce qui s'observait sur le département du Bas Rhin, la part de la population active sur le Soultzerland est en hausse et a rejoint les courbes bas-rhinoises.

	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Soultz	Surbourg
Population totale	1214	214	323	240	672	2645	1581
Dont actifs en emploi	67	108	148	129	321	1241	772
Dont chômeurs	36	8	7	10	22	111	65
Dont retraités	200	32	68	44	126	526	281
Dont élèves, étudiants	56	12	25	7	31	135	108
Dont autres inactifs	267	54	75	50	172	632	356

Tableau 18 : Répartition de la population par type d'activité et par commune

Aujourd'hui, on dénombre 2786 actifs en emploi. La part des chômeurs sur la population totale est de 3,8%. A noter que certains étudiants sont également en activité, de même que des retraités.

² Estimation 2008 à partir des recensements intermédiaires de 2004 à 2007

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

	Total Communauté de Communes	%
Population totale	6889	100,0
Dont actifs en emploi	2786	40,4
Dont chômeurs	259	3,8
Dont retraités	1277	18,5
Dont élèves, étudiants	374	5,4
Dont autres inactifs	1606	23,3

Tableau 19 : Répartition des types d'occupation au sein de la Communauté de Communes

	Communauté de Communes	Bas Rhin
Ouvriers	47%	32%
Employés	24%	27%
Prof.intermédiaires	18%	23%
Cadres	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5%	5%
Agriculteurs exploitants	1%	1%

Tableau 20 : Répartition des catégories socioprofessionnelle (INSEE RGP 1999)

La part des ouvriers est beaucoup plus élevée dans ce secteur du Bas-Rhin que sur l'ensemble du département, situé à 47% de la population active, contre 32% à l'échelle du département. Les employés, professions intermédiaires et surtout les cadres sont sous représentés sur le territoire par rapport aux moyennes bas-rhinoises.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

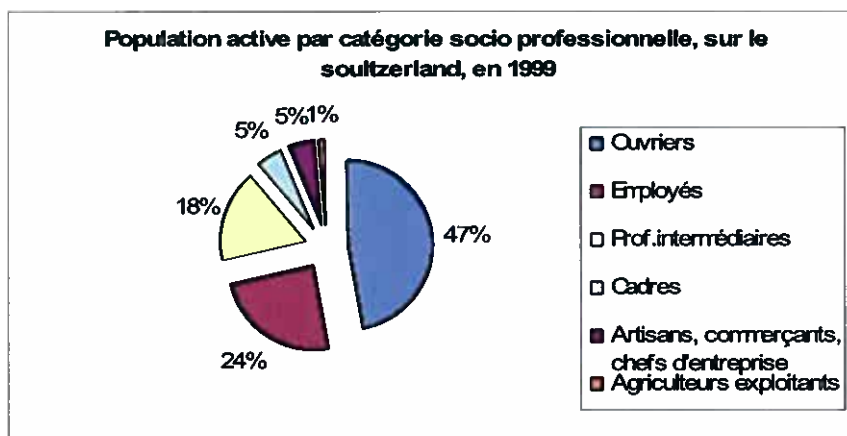


Figure 19 : Population active par catégorie socioprofessionnelle en 1999

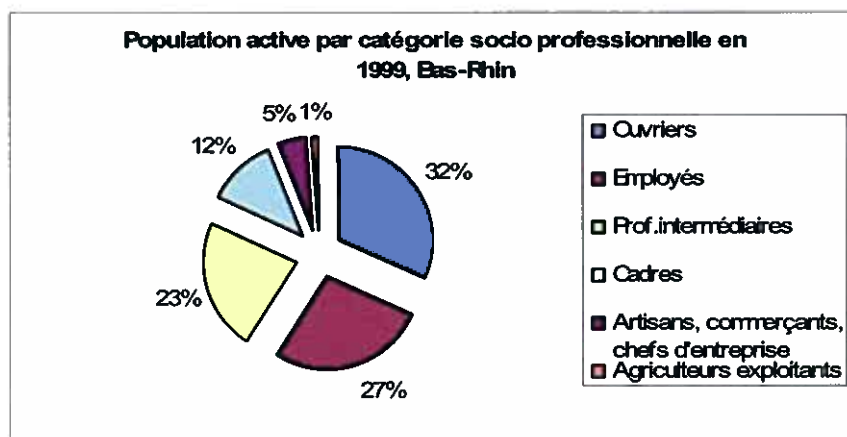


Figure 20 : Population active par catégorie socioprofessionnelle dans le Bas-Rhin en 1999

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Au sein de la Communauté de communes, Keffenach enregistre une part d'ouvriers particulièrement élevée : plus de 6 actifs sur 10 appartiennent à cette catégorie socio professionnelle. Les « Employés » sont relativement plus nombreux à Memmelshoffen et Retschwiller que sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Sultz	Surbourg	Total Com de Com
Ouvriers	49	65	45	51	47	43	48	47
Employés	28	13	33	32	28	22	19	24
Prof.intermédiaires	15	9	18	8	16	21	21	18
Cadres	3	9	2,5	3	4	7	4	5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	0	2,5	3	3	6	7	5
Agriculteurs exploitants	1	4	0	3	2	1	1	1

Tableau 21 : Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle et par commune (en %)

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

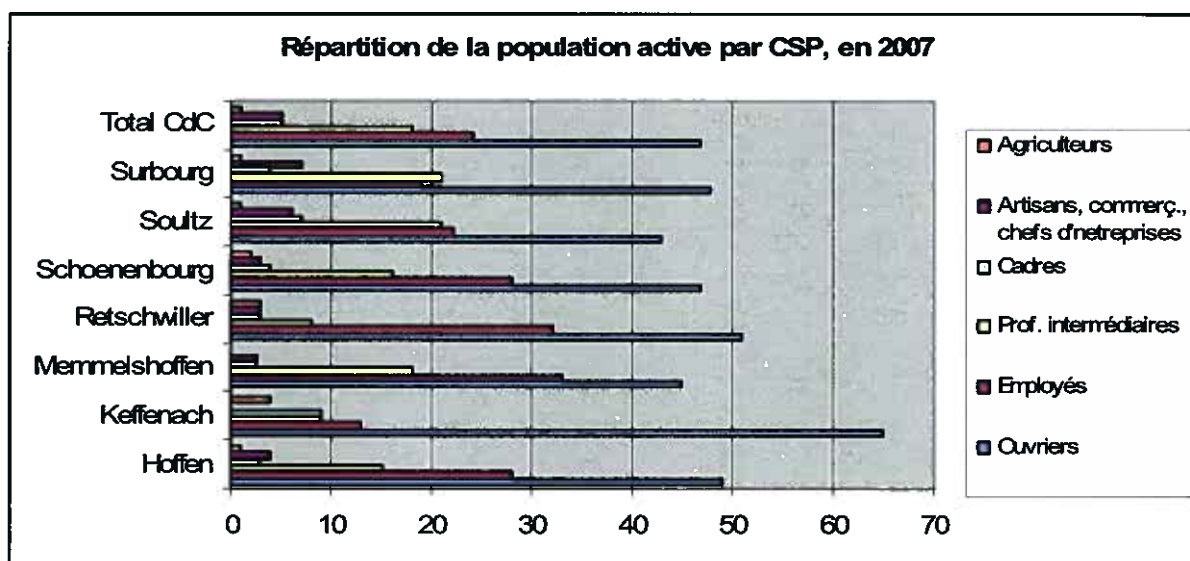


Tableau 22 : Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle, par commune et en moyenne sur la Communauté de Communes en 2007 (en%)

2.4.1.2. La population active à Retschwiller

On compte 139 actifs en 2005 sur la commune, soit 6 de plus qu'en 1999, pour une population totale moindre (rappelons qu'avant d'avoir augmenté à nouveau après 2005, la population avait diminué entre 1999 et 2005).

Le taux d'activité est de **79,9% aujourd'hui**, contre 76,4% en 1999.

Parallèlement, le taux de chômage est également en progression, passant de 6% de la population active en 1999 contre 7,2 en 2005.

	1999		2005	
	Effectifs	en %	Effectifs	en %
Population totale	253	100	240	100
Dont actifs en emploi	125	49,4	129	53,8
Dont chômeurs	8	3,2	10	4,2
Dont retraités	41	16,2	44	18,3
Dont élèves, étudiants	13	5,1	7	2,9
Dont autres inactifs	66	26,1	50	20,8

Tableau 23 : Répartition des actifs entre 1999 et 2005 à Retschwiller

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

La part de la population active sur l'ensemble de la population de la commune est donc de **58% en 2005**, correspondant à une **hausse de près de 6 points** par rapport à 1999.

Sur l'ensemble de la Communauté de Communes, la part de la population active est de 52,5%. Retschwiller est nettement au dessus de cette valeur et compte parmi les communes au plus fort taux d'activité. Cela est sans doute à relier à la typologie des habitants, et de l'habitat en présence : de nombreux propriétaires de leur maison, et souvent âgés de plus de 40 ans, déjà « suffisamment installés » dans la vie et travaillant à deux, ayant les revenus suffisants pour acheter leur logement.

A l'instar de ce qui s'observe sur l'ensemble du Soutzerland, le taux d'activité de Retschwiller a fortement progressé depuis les années 90 et dépasse les niveaux enregistrés sur le département bas-rhinois.

	Retschwiller	CdC	Bas Rhin
Ouvriers	51%	47%	32%
Employés	32%	24%	27%
Prof.intermédiaires	8%	18%	23%
Cadres	3%	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3%	5%	5%
Agriculteurs exploitants	3%	1%	1%

Tableau 24 : Comparaison des CSP entre Retschwiller, la Communauté de Communes et le département

Les **ouvriers** sont très représentés sur le Soutzerland, plus que sur l'ensemble du Bas Rhin, constat particulièrement marqué à Retschwiller : la part des ouvriers y est très élevée, avec **plus d'un actif sur deux** appartenant à cette catégorie socio professionnelle. Les employés sont également très représentés, à plus de 6 points de ce qui s'observe sur la Communauté de Communes. A l'inverse, les professions intermédiaires et les cadres sont sous représentés.

On enregistre une part un peu plus importante d'agriculteurs sur cette commune que sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Elle ne correspond néanmoins « que » à 2 agriculteurs à temps plein sur la commune.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

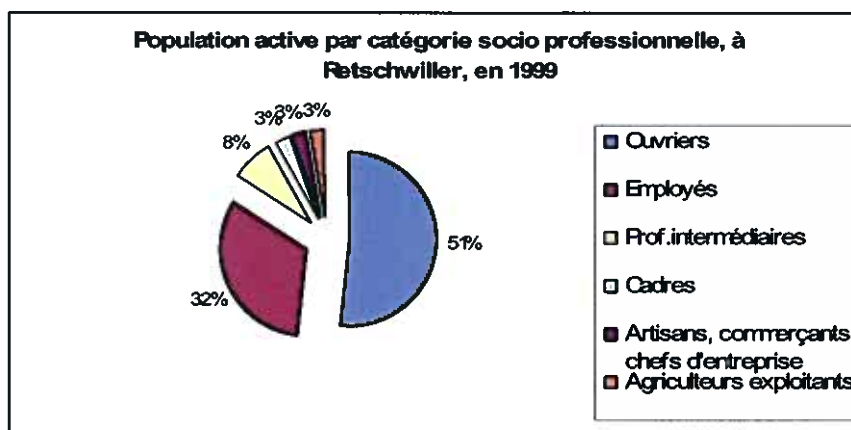


Figure 21 : Graphique de répartition des CSP sur la commune de Retschwiller

2.4.2. L'emploi

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

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

Les deux autres pôles d'emplois, quoique dans une mesure bien moindre, sont Surbourg (150 en moyenne) puis Hoffen (130).

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

Tableau 25 : Nombre d'emplois proposés dans la Communauté de Communes depuis 1999 et part de Soultz-Sous-Forêts – Source : ASSEDIC

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

Tableau 26 : Evolution de l'emploi local depuis 1999

Compte tenu de la part prépondérante des emplois localisés à Sultz-Sous-Forêts, l'évolution de l'emploi sur la Communauté de Communes suit d'assez près celle de l'emploi sur cette commune.

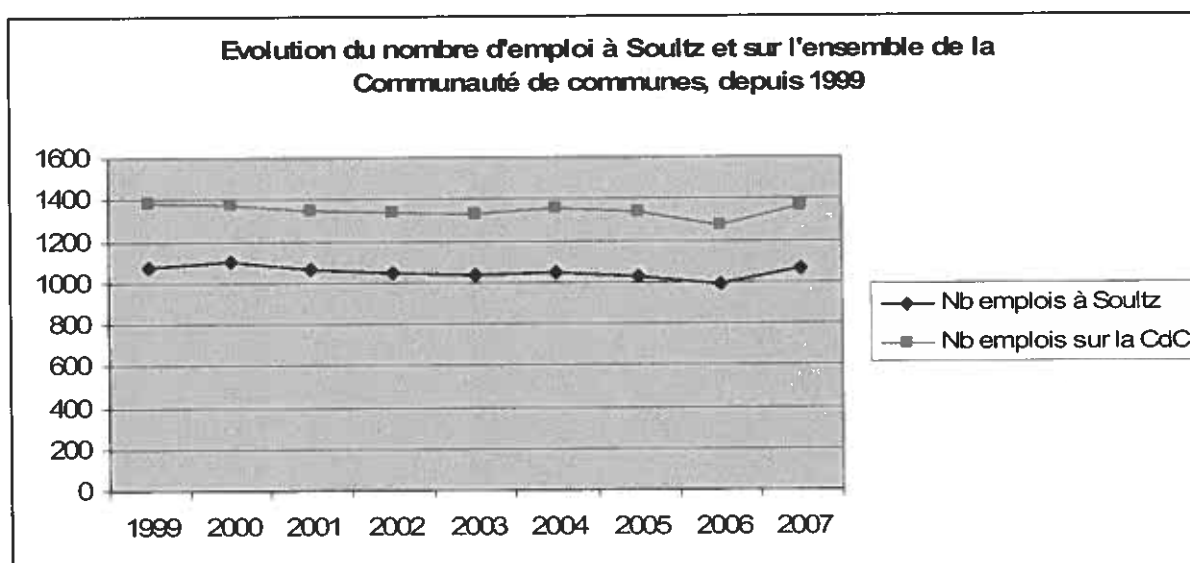


Figure 22 : Evolution du nombre d'emplois à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1999

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

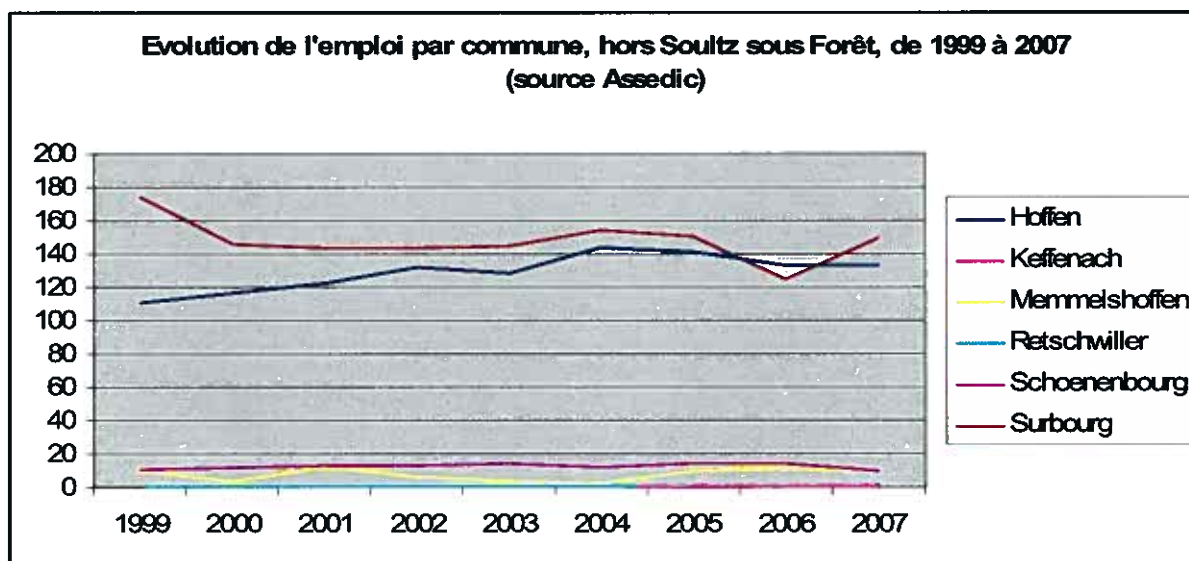


Figure 23 : Evolution du nombre d'emplois dans les communes depuis 1999 hors Soultz-Sous-Forêts – Source : ASSEDIC

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

Tableau 27 : Caractérisation de l'emploi local

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

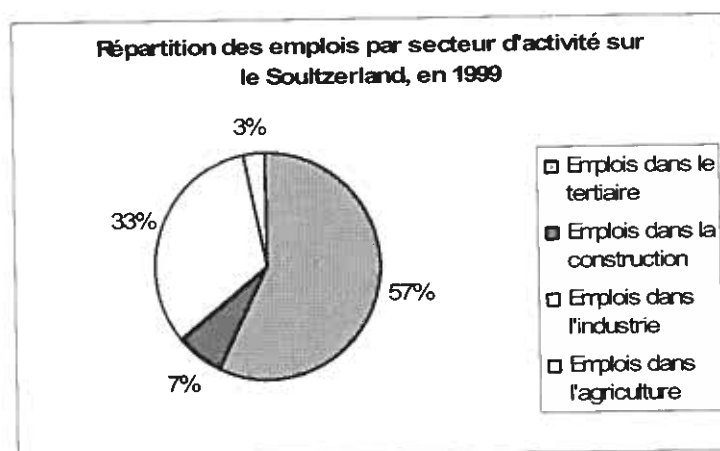


Figure 24 : Répartition des emplois par secteurs dans la Communauté de Communes en 1999

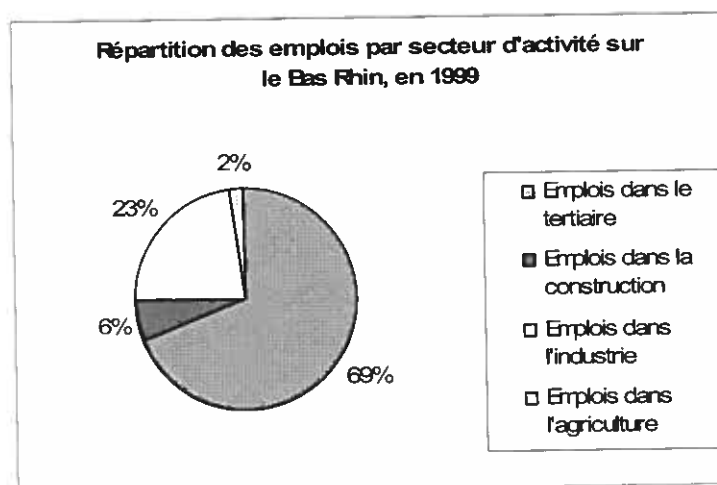


Figure 25 : Répartition des emplois par secteurs dans le Bas-Rhin en 1999

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

	Tertiaire	Construction	Industrie	Agriculture
Hoffen	67%	21%	3%	9%
Keffenach	50%	0%	0%	50%
Memmelshoffen	25%	50%	25%	0%
Retschwiller	64%	0%	0%	36%
Schoenenbourg	68%	11%	16%	5%
Soultz	56%	5%	37%	2%
Surbourg	56%	8%	33%	3%
Communauté de Communes	57%	7%	33%	3%

Tableau 28 : Répartition des emplois par secteurs dans les communes-membres en 1999 (en %)

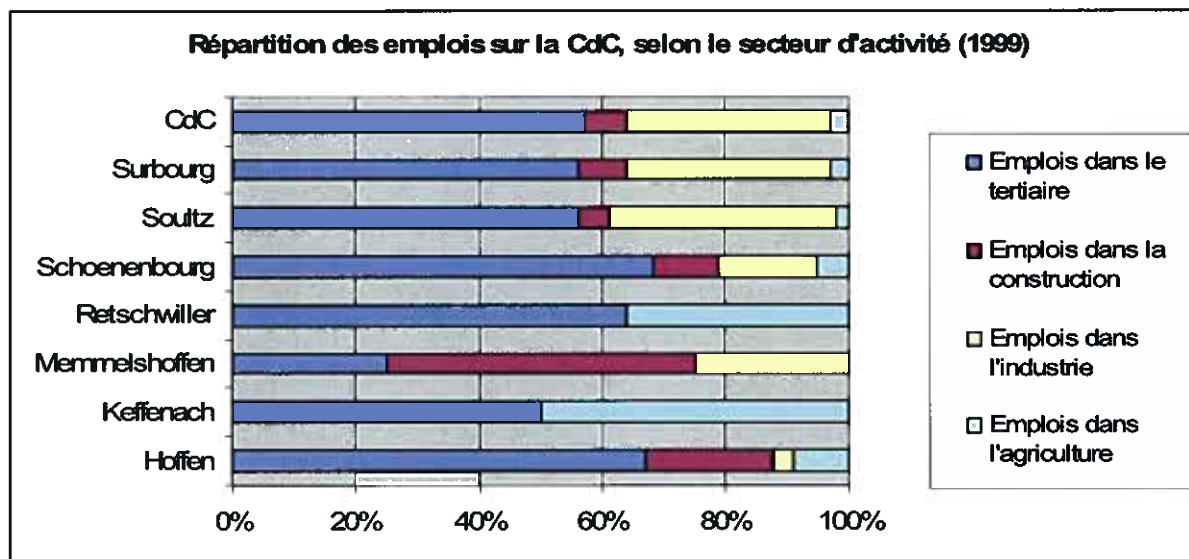


Figure 26 : Répartition des emplois par secteurs et par communes-membres en 1999 (en %)

Le nombre d'emplois est faible sur la commune de Retschwiller, 1 seul selon les sources ASSEDIC en 2007, chiffre qui n'a pas varié depuis plusieurs années. Deux emplois sont identifiés par la CCI en 2009. Le pôle d'emplois très largement majoritaire se situe à Soultz-Sous-Forêts, qui concentre plus de 78% de l'emploi local. Les deux autres pôles d'emplois, quoique dans une mesure bien moindre, sont Surbourg (150 en moyenne) puis Hoffen (130).

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

On précisera néanmoins ici qu'un nombre un peu plus important d'emplois existe sur la commune, répartis entre l'emploi du centre équestre, du garage automobile, du restaurant et des deux exploitations agricoles sur le ban communal. Le recensement de 1999 indiquait d'ailleurs 25 emplois sur la commune, avec 9 emplois dans l'agriculture et 16 emplois dans le tertiaire.

Logiquement, les actifs de Retschwiller travaillent à 90% en dehors de leur commune. Parmi eux, beaucoup sont frontaliers vers l'Allemagne. Les flux principaux s'orientent également vers Sultz-Sous-Forêts (Gunther notamment). Quelques actifs vont travailler à Haguenau ou Strasbourg, mais ils sont rares.

Les résidents de la commune bénéficient des emplois extérieurs notamment ceux de la Communauté de Communes, caractérisés par la forte représentation du secteur industriel, nettement supérieur à ce qui s'enregistre au niveau du département.

2.4.3. Les entreprises

2.4.3.1. Les entreprises au niveau intercommunal

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

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2009
Hoffen	13	18	16	16	16	16	15	18	17	19	18
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Memmelshoffen	2	4	4	3	3	2	2	2	2	10	2
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Schoenenbourg	6	5	4	5	4	5	6	6	6	5	4
Sultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Surbourg	20	24	22	22	24	20	19	20	21	20	27
Total Communauté de Communes	118	134	127	132	137	142	135	144	140	141	147

Tableau 29 : Répartition des entreprises privées entre les communes-membres de la Communauté de Communes depuis 1995

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

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

Tableau 30 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995

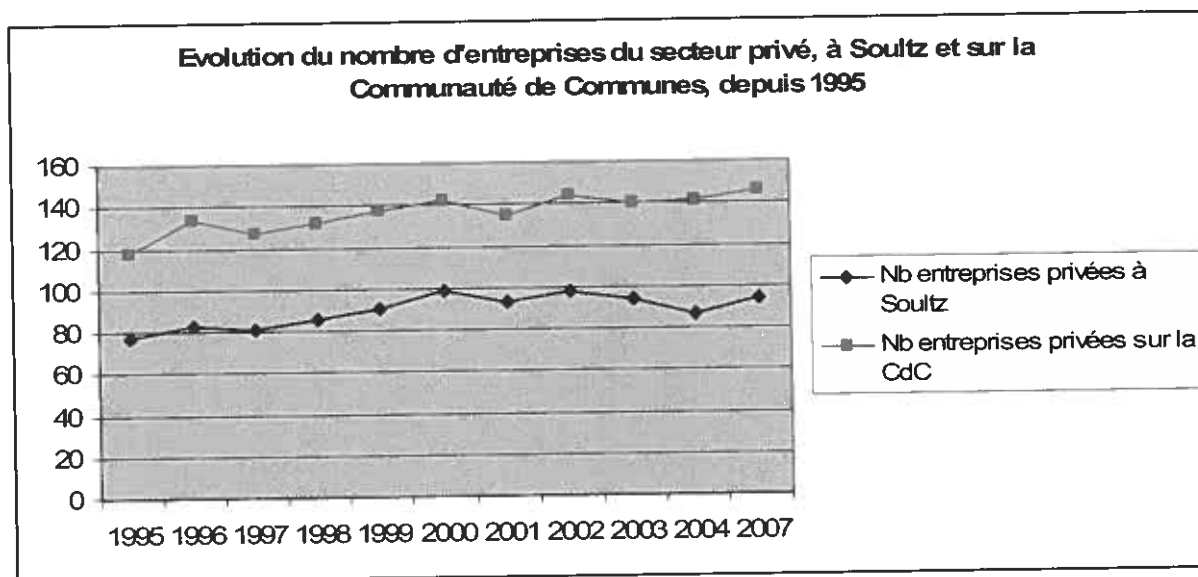


Figure 27 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

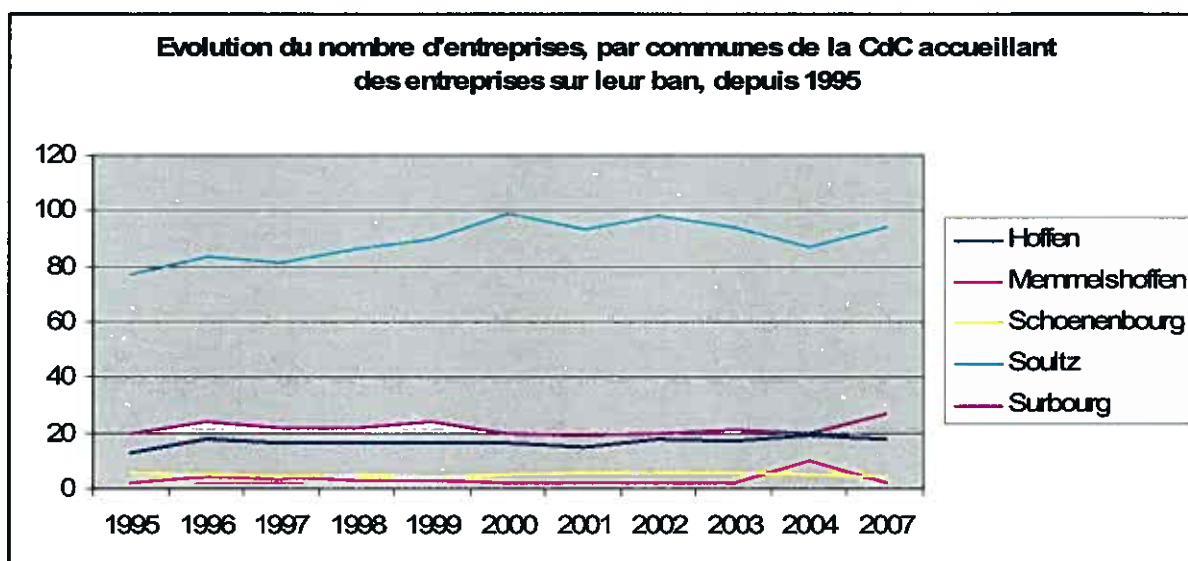


Figure 28 : Evolution du nombre d'entreprises privées par communes-membres depuis 1995

Les entreprises relèvent surtout des activités de commerces, garages et équipementiers automobiles et de l'agriculture. On compte 3 supermarchés à Sultz-Sous-Forêts, pour l'ensemble de la Communauté de Communes.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Les entreprises sont essentiellement des sociétés de taille réduite du point de vue de leurs salariés : il s'agit surtout d'entreprises individuelles pour 48,6% d'entre elles, ou de 1 à moins de 6 salariés, pour 31% d'entre elles. 2 entreprises emploient de 50 à 100 salariés, 1 plus de 100, et une plus de 250.³ Les employeurs les plus importants sont GUNTHER TOOLS et CEFA à Sultz-Sous-Forêts, NIESS à Hoffen et FORBO HELMINTIN à Surbourg.

On comptait 3 Zones d'Activités sur le ban de Sultz-Sous-Forêts en 2004, regroupant 21 établissements pour 625 emplois. Et 3 autres à Surbourg, accueillant 8 entreprises pour 84 emplois.

2.4.3.2. Les entreprises de Retschwiller

On compte 2 entreprises du secteur privé à Retschwiller, chiffre stable depuis de nombreuses années : le restaurant et le garage auto.

2.4.4. L'activité agricole

Le nombre d'exploitations agricoles sur la Communauté de communes est en diminution depuis 30 ans. C'est à Hoffen qu'on compte le plus grand nombre d'exploitations agricoles.

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

Tableau 31 : Evolution du nombre d'exploitations depuis 1979 par commune

³ Chiffres SIRENE 2002

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

En revanche, la taille moyenne des exploitations est en progression constante :

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

Tableau 32 : Evolution de la taille des exploitations (en ha) par commune

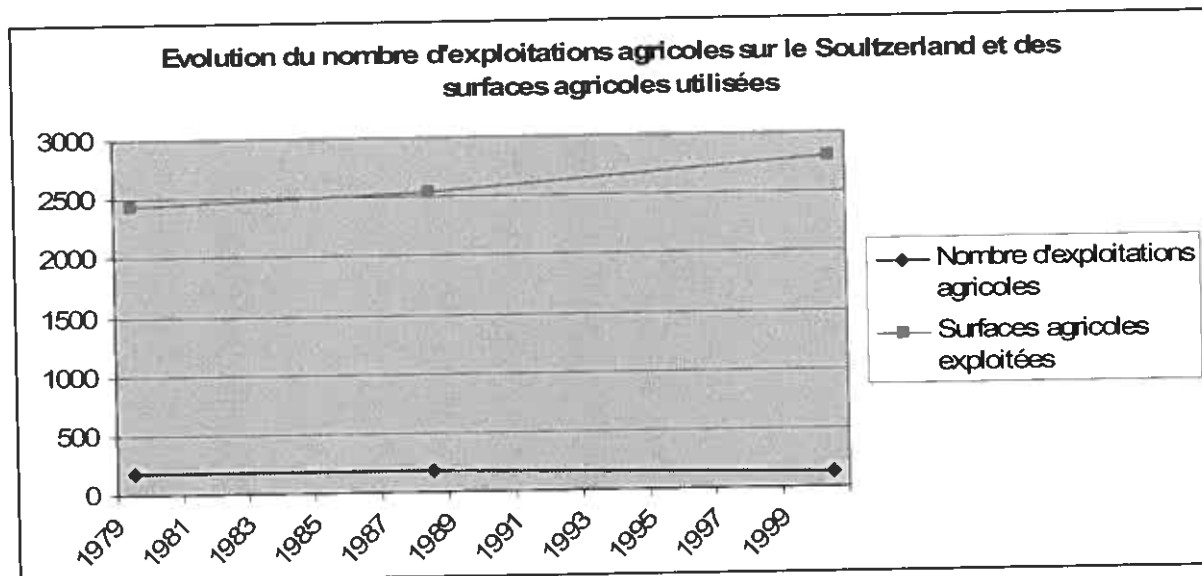


Figure 29 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces agricoles utilisées entre 1979 et 2000

A Retschwiller, on compte aujourd'hui 2 exploitations agricoles (source : mairie) pour une surface agricole de 200ha (source : recensement Général Agricole de 2000).

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

2.4.5. Inventaire des services

2.4.5.1. Commerces alimentaires et artisans

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

Tableau 33 : Tableau de répartition des services par communes au sein de la Communauté de Communes

Conformément à leur taille, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg sont les deux communes qui accueillent le plus d'activités commerciales et artisanales.

2.4.5.2. Tourisme

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

Tableau 34 : Répartition des activités de tourisme par communes-membres

Le territoire est plutôt bien doté en matière de restaurant. En revanche, on ne compte aucun hôtel pour accueillir des touristes sur la communauté de communes, ni d'Office de Tourisme.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

2.4.5.3. Services de santé

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

Tableau 35 : Répartition des services de sante dans les communes-membres

Pour les services de santé, la situation est similaire en termes de répartition entre les villages et Sultz-Sous-Forêts. Cette dernière possède l'ensemble des services de santé disponibles sur le territoire du Sultzerland, à l'exception d'un médecin généraliste installé à Surbourg.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

2.5. Les déplacements

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

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

Sources : INSEE RGP 1999

Tableau 36 : Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999 au sein de la Communauté de Communes

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

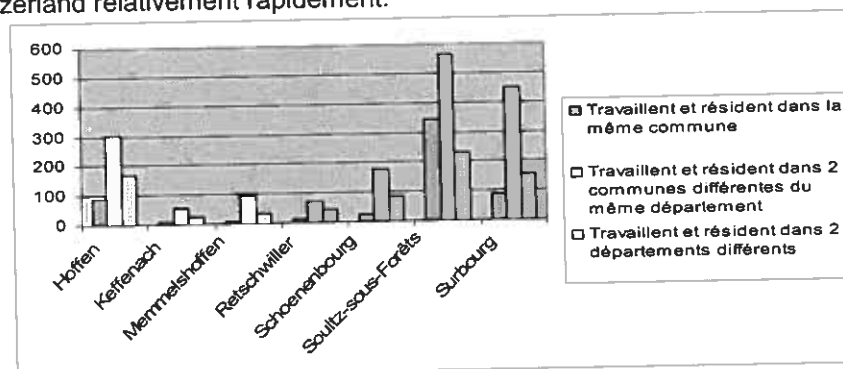


Figure 30 : Navettes domicile - travail de la population active des communes du Sultzerland en 1999 (source : INSEE)

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

Tableau 37 : Lieu de travail des actifs ayant un emploi et résidant dans le Soutzerland (source : INSEE).

En 1999, 18 % des actifs ayant un emploi ne quittaient pas leur commune de résidence pour aller travailler. Cette moyenne cache évidemment de fortes disparités, puisque cette proportion est de 5 % sur Memmelshoffen et de 30 % sur Soultz-Sous-Forêts.

56,6 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans une autre commune du même département, soit :

- à Soultz-Sous-Forêts et Surbourg, c'est-à-dire à l'intérieur de la communauté des communes (environ 9 % des actifs ayant un emploi) ;
- à Haguenau (16 % des actifs) et Wissembourg (15 % des actifs) ;
- dans les industries de la bande rhénane (6 %) et dans le reste du département ; l'emploi sur la région strasbourgeoise reste marginal.

24,4 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans un autre "département", ce qui recouvre, pour l'essentiel, le poids des frontaliers (industrie allemande) dans les actifs du Soutzerland.

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

Tableau 38 : Entrées et sorties journalières liées à l'emploi dans chacune des communes du Sultzerland (source : INSEE)

3 388 personnes se déplacent journalièrement entre leur commune de résidence et la commune où elles travaillent. 302 circulent au sein de la communauté des communes. 2 146 en sortent pour se rendre à Haguenau, Wissembourg ou ailleurs dans le département du Bas-Rhin et en Allemagne. 940 personnes entrent dans le Sultzerland pour y travailler : 52 % des emplois localisés dans les sept communes sont ainsi occupés par des salariés résidant hors de la communauté des communes, ce qui est une proportion habituelle.

La voiture est le mode de déplacement largement majoritaire, de 70 à 86 % des actifs, suivant les communes et ces déplacements se répartissent tel présenté ci-après.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

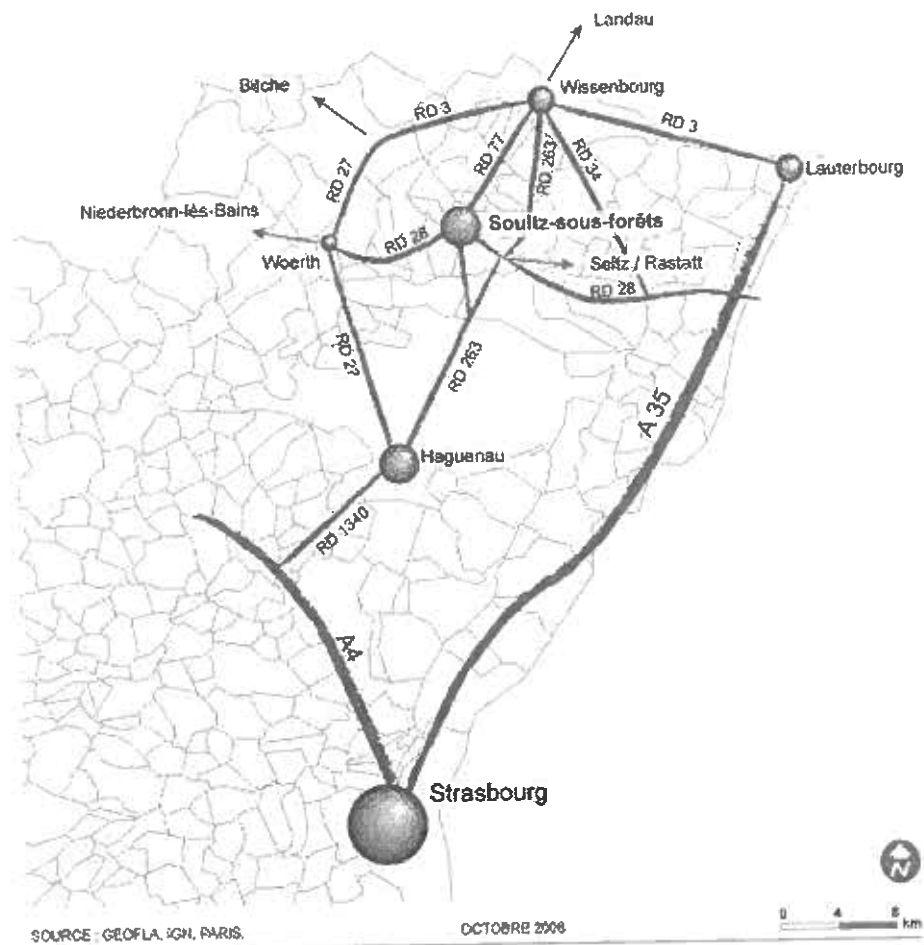


Figure 31 : Localisation de Soultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

Tableau 39 : Débit routier des routes départementales 263, 264 et 28, en nombre de véhicules par jour, en 2005 (source : Conseil Général du Bas-Rhin)

Le réseau des routes départementales est dense, à l'image du semis des villages. L'axe principal est la RD 263 qui relie Haguenau à Wissembourg, avec un trafic de 9 550 véhicules par jour à Surbourg, 6 850 véhicules par jour à Soultz-Sous-Forêts et 6 750 véhicules par jour à Hoffen. L'itinéraire originel (RD 264) conserve 4 000 véhicules par jour à l'entrée Sud de Surbourg, 3 460 véhicules/jour à l'entrée Sud de Soultz-Sous-Forêts et 4 600 véhicules/jour à Schoenenbourg. La liaison Ouest Est est assurée par la RD 28, qui traverse l'agglomération de Soultz-Sous-Forêts. Le trafic à l'Ouest de Soultz-Sous-Forêts est de 4 150 véhicules par jour en moyenne. Il est de 9 200 véhicules/jour à l'Est, ce qui confirme le caractère « d'entonnoir » de Soultz-Sous-Forêts pour les déplacements automobiles et nous permet de prendre conscience du poids de la circulation automobile interne à la ville. La RD 264, qui est l'ancienne liaison, supporte encore un trafic de 2 750 à 4 600 véhicules par jour. Cette circulation est essentiellement alimentée par les déplacements locaux.

Les distances parcourues chaque jour pour les déplacements entre l'habitat et le travail représentent environ 155 300 kilomètres⁴, dont 75 % réalisés en voiture individuelle (environ 116 000 kilomètres). A raison de 6 litres de carburant aux 100 km, cela représente une consommation de près de 7000 litres de carburant par jour.

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

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

Tableau 40 : Distances parcourues chaque jour pour les déplacements pendulaires habitat travail par les actifs ayant un emploi et résidant dans le Sultzerland et par les salariés non résidants mais travaillant dans le Sultzerland – Source : INSEE

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

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

Tableau 41 : Modes de déplacement pour les navettes domicile – travail de la population active des communes du Sultzerland en 1999 (source : INSEE)

Les communes du Sultzerland sont desservies par la liaison ferroviaire de Strasbourg à Wissembourg par Haguenau, avec les gares de Surbourg, de Soultz-Sous-Forêts et de Hoffen. En semaine⁵, la liaison compte 12 allers retours avec arrêt à Soultz-Sous-Forêts, 6 à Surbourg et 5 à Hoffen. La durée du trajet oscille entre 44 et 51 minutes entre Strasbourg et Soultz-Sous-Forêts. Elle est de 13 minutes entre Soultz-Sous-Forêts et Wissembourg.

⁵ Horaire 2007

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Une ligne d'autocar est assurée entre Sultz-Sous-Forêts et Wissembourg, avec des arrêts à Retschwiller, Memmelshoffen et Keffenach, à raison d'une liaison le matin avant 8 heures dans la direction de Wissembourg et de deux liaisons (midi et 17 h30) pour le retour.

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

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

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

Tableau 42 : Nombre de voyageurs comptabilisés dans les trois gares du Sultzerland du lundi au vendredi.

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

Tableau 43 : Effectifs transportés vers le collège de Sultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Soutzterland

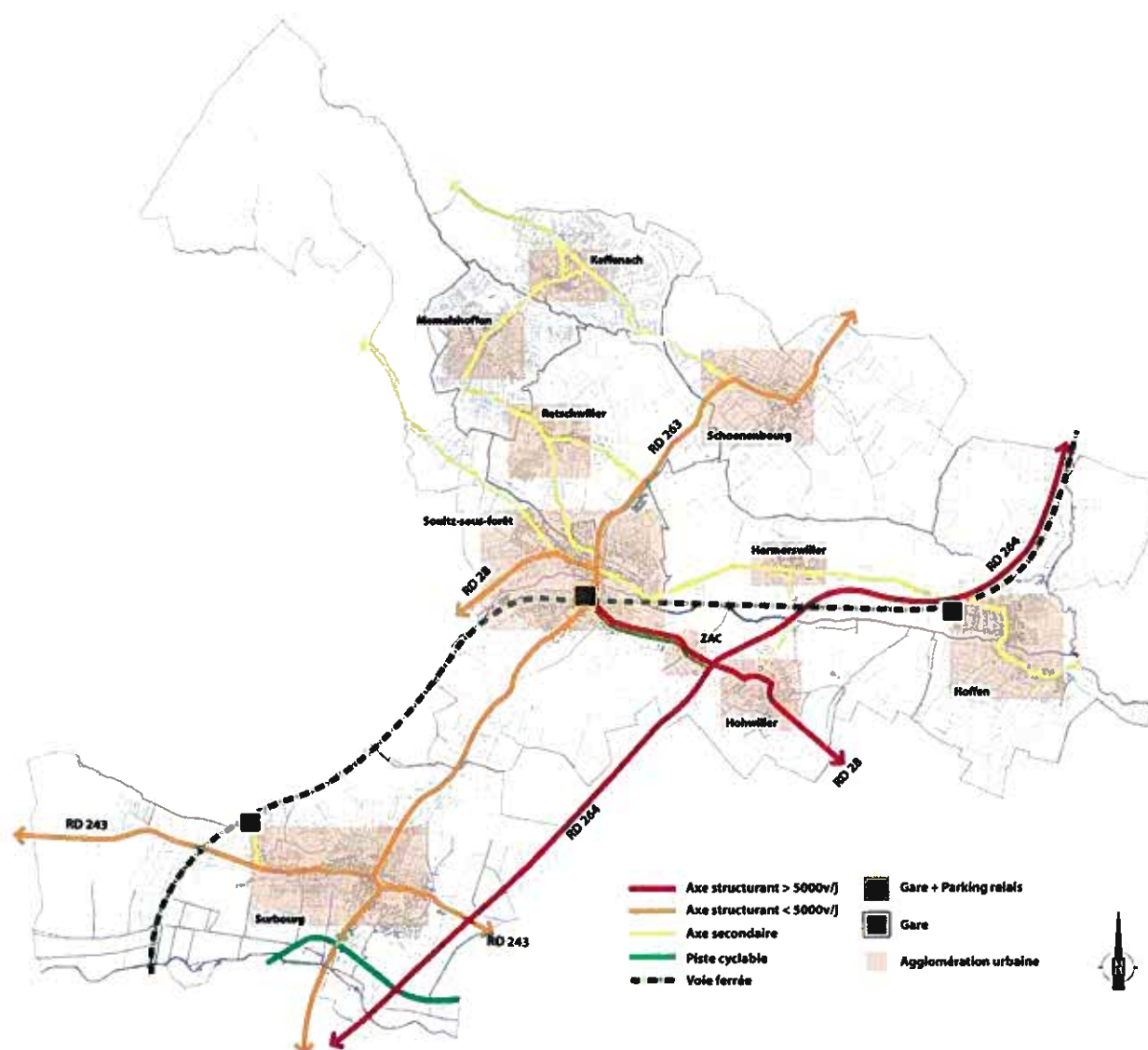
Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

Pour ce qui est des déplacements doux, seule une petite bande cyclable relie Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller en longeant la RD28. Cette bande cyclable, pour le moment relativement insécurisée par rapport à la fréquentation de la RD28, devrait être complétée dans le cadre du développement du réseau cyclable départemental au niveau de Surbourg pour rejoindre Hohwiller. Malheureusement, ce projet n'est pas interne au territoire du Soutzterland. Si le territoire de la Communauté de Communes du Soutzterland présente de nombreuses possibilités de cheminement alternatif aux voies automobiles, celles-ci ne sont pas matérialisées et sécurisées ce qui n'incite pas les usagers à s'appuyer sur ces modes pour leurs déplacements de proximité.

Une piste cyclable a été aménagée sur l'ancienne voie ferrée et relie Surbourg à Betschdorf.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation



3. Analyse urbaine

3.1. Le patrimoine architectural

3.1.1. Résumé historique du Sultzerland

3.1.1.1. La préhistoire

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

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

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

3.1.1.2. L'époque romaine

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

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

3.1.1.3. L'époque mérovingienne

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

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

3.1.1.4. Le X^e siècle

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

3.1.1.5. Le Moyen âge tardif

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

3.1.1.6. Après la guerre de trente ans – la reconquête

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

**sauf peut être des fragments de caves et de soubassements à Surbourg.*

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

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



Photo 1 a, b et c : Maison type vers 1700 à Soultz Maison type vers 1700 à Surbourg Maison type vers 1700 à Hoffen

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

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

3.1.2. La structure historique du village traditionnel

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



*Photo 2 : Maison type vers 1800 à Keffenach
Mommelshoffen*



Maison type vers 1800 à

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

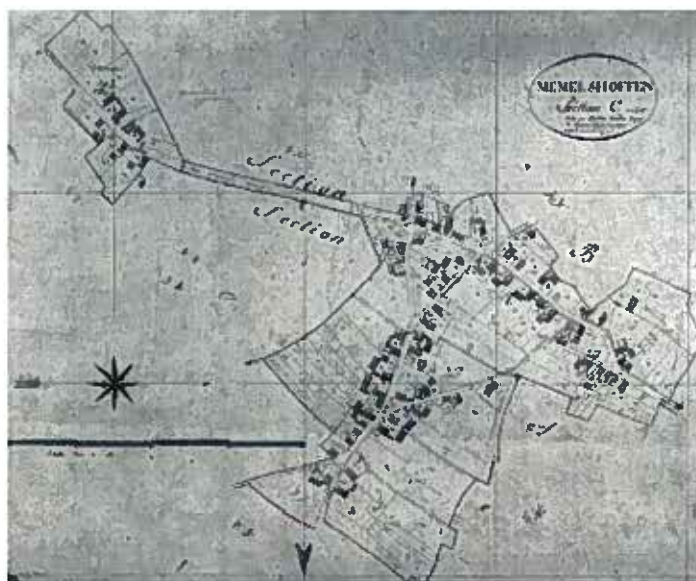


Figure 33 : Cadastre napoléonien de Memmelshoffen

La présence juive est un fait remarquable de la région. Le rabbinat d'abord à Surbourg, qui attire une communauté israélite de plus en plus nombreuse.



Photo 3 : Maisons juives à Surbourg. et à Sultz-Sous-Forêts

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

De nouvelles cultures induisent de nouvelles formes de bâtiments.



Photo 4 : Grange-séchoir à tabac à Surbourg

Encore de nos jours, ce village traditionnel revit en des lieux presque intacts.



Photo 5 : Place du Tilleul

Mairie

et puits à balancier à Hoffen

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



Photo 6 : Allée « monumentale » - parvis de l'Eglise - et potager à Hohwiller

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

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

Les nombreux moulins ont été, pour la plupart, plus ou moins dénaturés. Certains conservent un charme spécifique.



Photo 7 : Moulin à Hoffen



le Seltzbach à Soultz-Sous-Forêts

Les cours d'eau, partout, apportent un génie propre.

Communauté de Communes de Sultzterland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

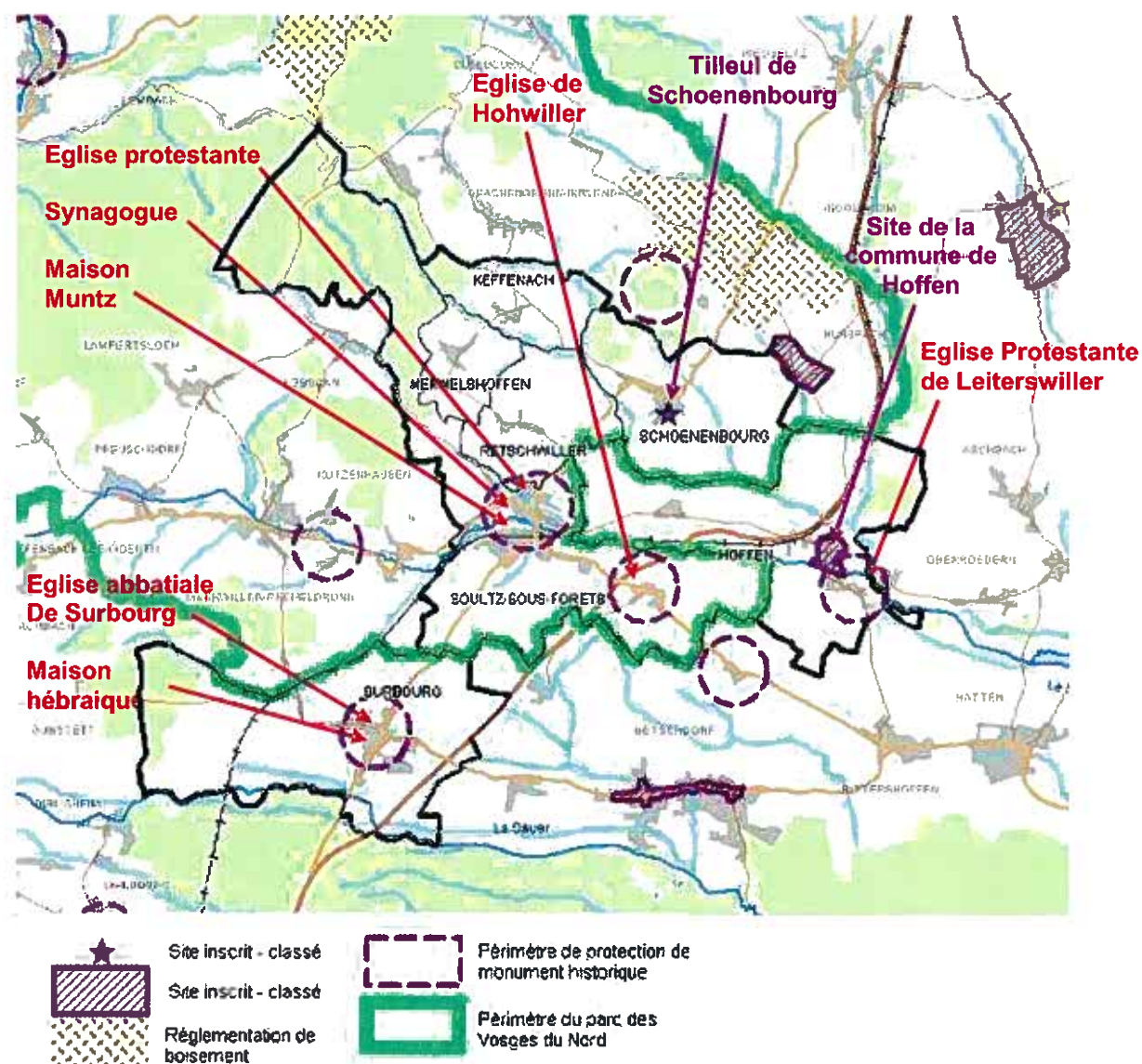


Figure 34 : Les monuments historiques et sites classés sur le territoire du Sultzterland

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

3.1.3. Spécificités de Retschwiller




3.1.3.1. Histoire de la commune

Lieu dit Jägershoffen, au Nord : village disparu hypothétique, ou Geiershoffen, abandonné en 1527.

1274 : 1^{ère} mention ; avec Sultz, Hermerswiller, Retschwiller, Jägershoffen Memmelshoffen, Meisenthal et Lobsann, comme partie intégrante du fief dépendant de l'archevêché de Cologne, inféodé en indivision aux Fleckenstein et aux Puller de Hohenbourg. Depuis, partage le sort de l'ensemble du fief.



Retschwiller n'a jamais possédé d'église, les paroissiens allaient à Sultz ;

3.1.3.2. Les sites et monuments

La Mairie-Ecole	typique de l'architecture de ce type de bâtiments publics, la girouette porte la date de 1891.	
La maisonnette de Garde-Vigne	Vestige de l'exploitation viticole, 18 ^{es} .	
Les maisons de la reconquête	Parmi les exemples nombreux, on peut spécialement remarquer deux maisons quasi jumelles: les auvents côté cour sont soutenus par le prolongement de la sablière du pignon, soulagée par une jambe de force contournée.	

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Les maisons modestes	Retschwiller renferme une incroyable collection de maisonnettes minuscules très bien conservées, bien représentatives du statut d'ouvrier-paysan ;	
Le chemin creux	Caractéristique à Retschwiller, c'est un des plus beaux de la région.	

3.2. Typologie du bâti sur le territoire intercommunal du Soultzerland

En croisant la perception sur site et l'analyse en plan, on peut proposer une typologie du bâti commune à l'ensemble du territoire du Soultzerland. En-dehors des bâtiments d'activités, il se décline en 3 grands ensembles :

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

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

3.2.1. Le bâti traditionnel

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

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

bâti traditionnel dense



et du bâti traditionnel moins dense



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

3.2.1.1. Le bâti traditionnel dense



Figure 35 : Assemblage de photos présentant le bâti traditionnel dense

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

3.2.1.2. Le bâti traditionnel peu dense



Figure 36 : Assemblage de photos de bâti traditionnel peu dense

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

↳ **Implantation sur parcelle**

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

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

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

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

Aspect extérieur des constructions

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

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

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

Fonction urbaine

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

Intégration des nouvelles constructions dans le tissu traditionnel

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

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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



Figure 37 : Assemblage de photos présentant des ruptures d'alignement ou des expositions paysagères importantes

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

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



Photo 8 a et b : Mauvaise gestion de la topographie et typologie du bâti non respectée

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

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation



Photo 9 a et b : Respect de l'implantation en cour et respect des gabarits

La réhabilitation des granges permet non seulement de pérenniser le patrimoine bâti mais également de diversifier l'offre de logements. Ces transformations se développent sur le territoire du Soultzerland.



Photo 10 a, b et c : exemples de réhabilitation de granges en logements

Ainsi, par son homogénéité et la qualité de son architecture, ce tissu urbain traditionnel offre un cadre de vie de qualité aux habitants et participe à l'attrait touristique du Soultzerland.

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

3.2.2. Le bâti de faubourg

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

le bâti de faubourg structuré



et le bâti de faubourg déstructuré



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

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

3.2.2.1. Le bâti de faubourg, structuré



Figure 38 : exemples caractéristiques du bâti de Faubourg

↳ **Implantation sur parcelle**

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

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

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

↳ **Aspect extérieur des constructions**

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

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

↳ **Fonction urbaine**

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

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

3.2.2.2. Le bâti de faubourg, déstructuré



Figure 39 : Constructions caractérisant le bâti de faubourg, déstructuré

↳ **Implantation sur parcelle**

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

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

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

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

↳ **Fonction urbaine**

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

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

3.2.3. Le bâti isolé sur sa parcelle

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

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

bâti isolé sur parcelle, en diffus



et du bâti isolé sur parcelle, planifié



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

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

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

3.2.3.1. Le bâti isolé sur sa parcelle, en diffus

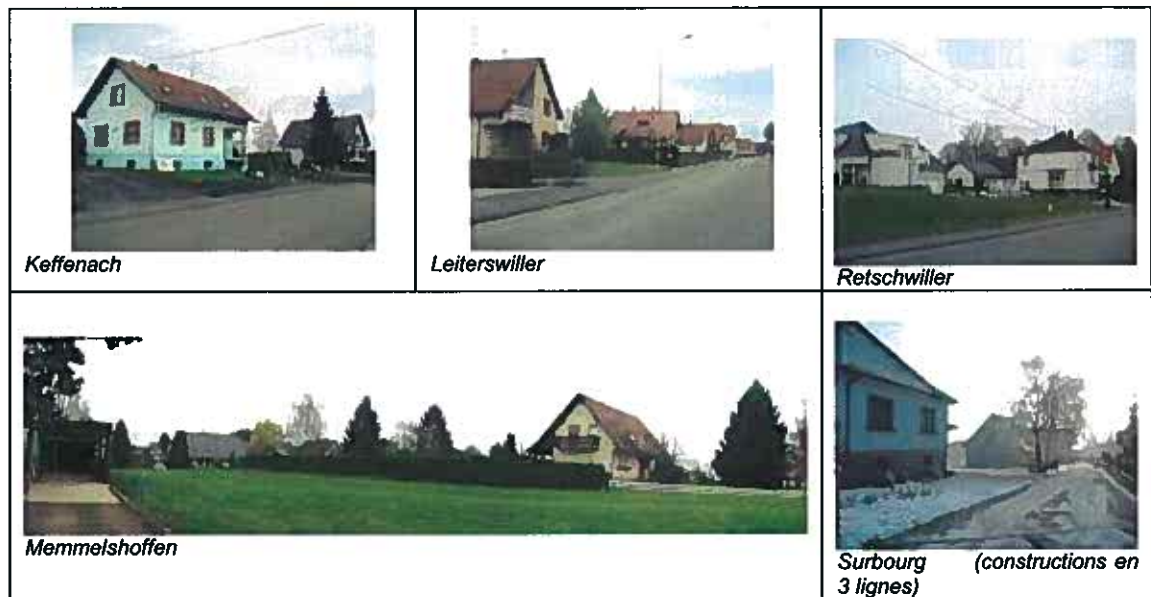


Figure 40 : Exemples du bâti isolé sur sa parcelle

↳ **Implantation sur parcelle**

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

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

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

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

↪ **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Les toitures peuvent être à 2 ou 4 pans, de pentes variées. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux, plus rarement de petits collectifs. Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent typés par leur date de construction et peuvent ainsi présenter une grande variété sur un même secteur quand l'urbanisation s'est faite sur plusieurs décennies.

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

↪ **Fonction urbaine**

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

3.2.3.2. Le bâti isolé sur sa parcelle, planifié



Figure 41 : Quelques exemples de bâti isolé dans le cadre d'une opération – planification

↳ **Implantation sur parcelle**

Cette urbanisation, dont la logique est d'adapter le parcellaire à une demande de terrains adaptés à des maisons individuelles, peut être organisée pour quelques constructions ou pour tout un nouveau quartier. Dans ce dernier cas, elle nécessite alors une nouvelle voirie spécifique qui permet d'éviter les extensions linéaires.

L'emprise au sol peut être plus ou moins faible, selon la taille des parcelles ; elle reste cependant inférieure à celle du tissu traditionnel et la structure des voies est moins perceptible. Ce n'est qu'un axe de circulation et non plus un espace de vie. Selon le cas, l'intégration au tissu existant est plus ou moins bien faite en termes de raccordement au système viaire et donc de fonctionnement de la commune. De façon générale, cette déconnexion à l'existant peut poser des problèmes d'intégration de la nouvelle population.

Cette urbanisation se fait de façon planifiée mais avec un règlement de construction spécifique plus ou moins sévère ; l'ordonnancement des constructions et la cohérence de l'ensemble sont alors plus ou moins sensibles au regard des alignements par rapport à la rue ou des lignes de faitage.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, du fait de l'implantation en milieu de parcelle, bien souvent, seule la partie arrière est réellement exploitable.

↳ **Aspect extérieur des constructions**

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

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

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

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

↳ **Fonction urbaine**

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

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

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

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



Figure 42 : Assemblage de photos illustrant les surfaces imperméabilisées et la consommation d'espace

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

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

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation



Figure 43 : Assemblage indiquant le non-respect de la topographie

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



Figure 44 : le bâti récent a tendance à déstructurer l'organisation de l'espace

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation



Figure 45 : Des secteurs d'habitat viabilisés récemment

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

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

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

3.3. Caractéristiques de la structure bâtie communale

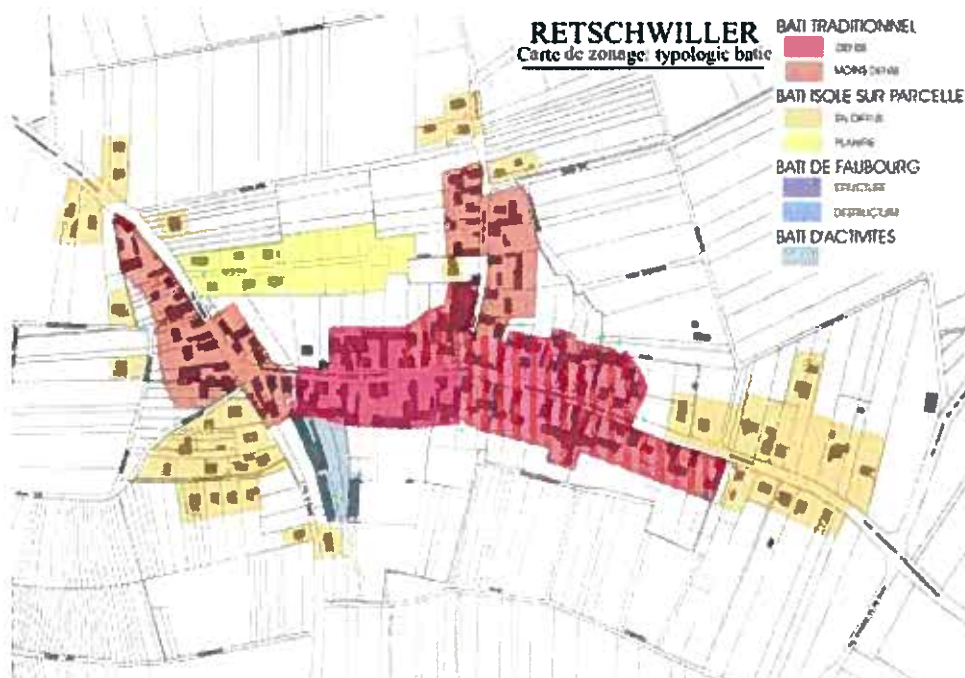


Figure 46 : Typologie du bâti à Retschwiller

Retschwiller s'est construit de façon linéaire sur la ligne de crête, principalement le long de la RD170 (Rue Principale) et, le long de la voie communale perpendiculaire en direction du Nord (Rue de l'Ecole). Le centre correspond à l'intersection de trois branches où s'est installée la mairie-école.

Le bâti traditionnel qui compose cette urbanisation a une particularité par rapport au reste du Sultzerland puisque la zone qualifiée ici de bâti « dense » correspond à un ensemble de grands corps de fermes formés par des bâtiments aux volumes imposants.

Ainsi, à Retschwiller la classification change un peu de nature pour s'adapter à une situation spécifique.

Dans la partie Est, on distingue une alternance de bâti traditionnel dense et peu dense qui accentue la richesse visuelle induite lors de la traversée du village.

Les extensions, depuis le milieu du 20^e siècle, se sont faites :

- soit en prolongeant cette logique linéaire, à chaque tenant/aboutissant des deux voies principales ;
- soit en créant un peu d'épaisseur et en essayant de créer un maillage de voies.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

On identifié, en particulier, l'intérêt de la deuxième tranche du lotissement Rue Muntz qui a été conçue dans un souci d'économie de surface foncière et des réseaux, de respect d'implantation par rapport à la rue principale composée de maisons traditionnelle et qui présente déjà des amorces de voies de bouclage vers le réseau viaire existant.



Photo 11 a et b : typologie de grande cour et de petite cour

Pour une si petite commune (240 habitants au recensement de 2005, la deuxième plus petite commune du Soultzerland), le tissu traditionnel ancien de Retschwiller présente une urbanité assez forte. Les bâtiments à deux niveaux sont relativement nombreux et la continuité bâtie est marquée par des bâtiments et des murs de clôture à l'alignement.

En comparant les deux tranches du lotissement de la rue du Tilleul, on constate que sur une longueur de voie quasiment équivalente, on dénombre 6 parcelles en tranche 1 et 10 parcelles en tranche 2. Le rapport à la rue qui en découle est plus fort, aussi bien en termes de densité que d'orientation des pignons. A alignement égal par rapport à la voie, le terrain libre est plus exploitable en tranche 2.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation



Tranche 1



Tranche 2



A l'entrée de Retschwiller, par la rue de l'Eglise, se dressent des bâtiments agricoles à l'architecture intéressante. L'activité (élevage porcin) qui s'y déroule va bientôt s'arrêter, posant la question de leur affectation.

Photo 12 : le bâtiment agricole situé à l'entrée de Retschwiller

3.4. Les équipements publics

3.4.1. Les équipements scolaires

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

Tableau 44 : Répartition des établissements scolaire sur le territoire de la Communauté de Communes

La commune de Retschwiller accueille une école primaire, comptant une classe aujourd'hui.

La commune étant en RPI, les autres écoles se trouvent sur Keffenach et Mommelshoffen.

3.4.2. Les équipements sportifs

La commune dispose d'un stade extérieur, d'un terrain de football extérieur et la construction d'un terrain multisports dans le cadre de la Communauté de Communes est en cours.

3.4.3. Les équipements culturels

Les équipements culturels du territoire du Sultzerland se concentrent à Soultz-Sous-Forêts et à Surbourg.

Soultz-Sous-Forêts dispose du relais Culturel « La Saline » et d'une médiathèque.

Quant à Surbourg, elle dispose d'un centre socio-culturel.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

3.4.4. Les autres équipements

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

Tableau 45 : La répartition des services publics et des services à la population au sein de la Communauté de Communes.

A l'exception de Hoffen, chaque commune dispose au minimum d'un dépôt d'incendie. La commune dispose de l'ensemble des équipements, est, logiquement, Soultz-Sous-Forêts. Surbourg dispose en outre d'un bureau de poste.

3.4.5. Les équipements et offres touristiques

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

Quelques itinéraires balisés traversent le Sultzerland, notamment :

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

Un centre équestre est implanté à Soultz-Sous-Forêts, un autre à Surbourg de même qu'un troisième implanté sur le ban de Retschwiller le long de la route départementale menant à Schoenenbourg.

3.5. Le réseau viaire

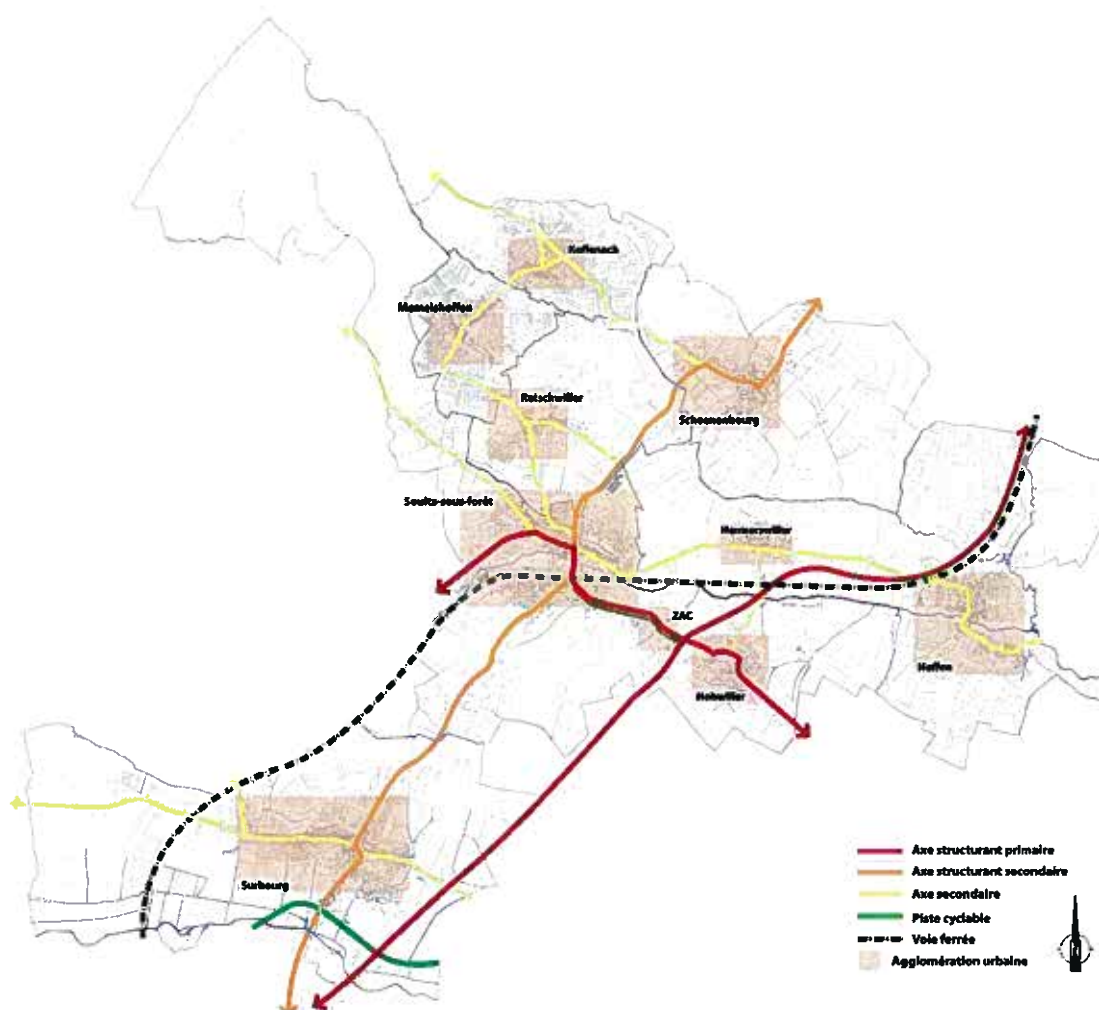


Figure 47 : Organisation du réseau viaire principale sur le territoire intercommunal

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

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

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

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

3.5.1. Le réseau viaire spécifique de Retschwiller



Figure 48 : Organisation du réseau viaire de Retschwiller

Le village de Retschwiller était initialement un village-rue développé au fil de la RD 170. Son axe principal présente ainsi un gabarit relativement important. Ce développement linéaire a été complété par l'urbanisation de chemins ruraux présentant des gabarits moindres et dont les bouclages se font progressivement. Ces voies étant aménagées en courée mixte, elles ne laissent qu'une place secondaire à l'automobile.

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

4.1. Les éléments constitutifs du paysage

4.1.1. La topographie

Adossé au piémont vosgien, le territoire du Sultzerland s'étend sur une succession de collines qui s'élèvent entre 300 et 500 mètres d'altitude. Entre la *Sauer*, au Sud, et le *Seltzbach*, au Nord, ses vallons se placent à des altitudes comprises entre 120 et 200 mètres.

Le territoire de la Communauté de Communes présente un relief contrasté et dont le point culminant est situé à 508 mètres d'altitude à l'extrémité Nord-Ouest du ban communal de Sultz-Sous-Forêts. Son point le plus bas se place à l'extrémité Est du ban communal de Hoffen à 132 mètres d'altitude.

Ce secteur bas correspond au fond de vallon creusé par le *Seltzbach* et dont le tracé est identifiable d'Ouest en Est. Il concerne les communes de Sultz-Sous-Forêts et de Hoffen.

Hohwiller, commune regroupée avec Sultz-Sous-Forêts est placée sur un versant orienté vers le Sud, soit vers l'extérieur du territoire de la Communauté de Communes. La commune de Surbourg est également implantée sur un versant donnant sur le fond de vallée de la *Sauer* (au sud du ban communal).

Les communes de Keffenach, Memmelshoffen, Retschwiller, Schoenenbourg et Hermerswiller (regroupée avec Hoffen) sont situées en grande partie sur des lignes de crêtes, dont les versants Sud rejoignent la vallée du *Seltzbach*, elles sont orientées en direction du bourg-centre de Sultz-Sous-Forêts.

Aussi, en terme de topographie, à l'exception de Surbourg et Hohwiller, les communes du territoire du Sultzerland appartiennent à un même ensemble, celui du bassin versant du *Seltzbach*.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

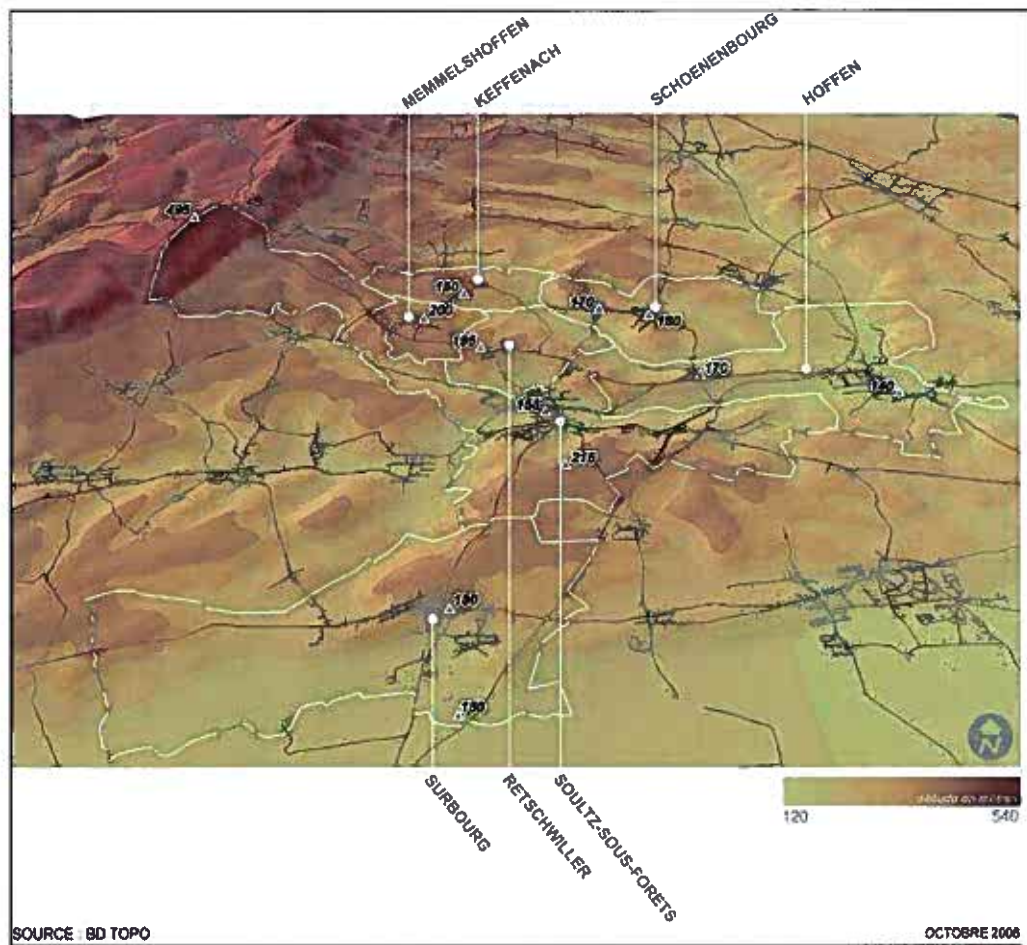


Figure 49 : Topographie et pentes sur le territoire intercommunal (vue en 3d)

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

Tableau 46 : Répartition des altitudes maximales et minimales sur le territoire et par communes

4.1.1.1. Topographie de la commune :

La commune de Retschwiller, située au cœur du territoire du Soultzerland, entre Soultz-Sous-Forêts au sud, Hoffen à l'Est, Memmelshoffen et Keffenach à l'Ouest et Schoenenbourg au Nord, est implantée sur le haut d'une colline qui culmine à 202 mètres d'altitude site sur lequel s'est implanté le village. Le noyau villageois est, en effet, installé sur la ligne de crête et les extensions récentes se sont installées le long des axes routiers, sur les parties hautes des versants.

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

4.1.2. Le réseau hydrographique

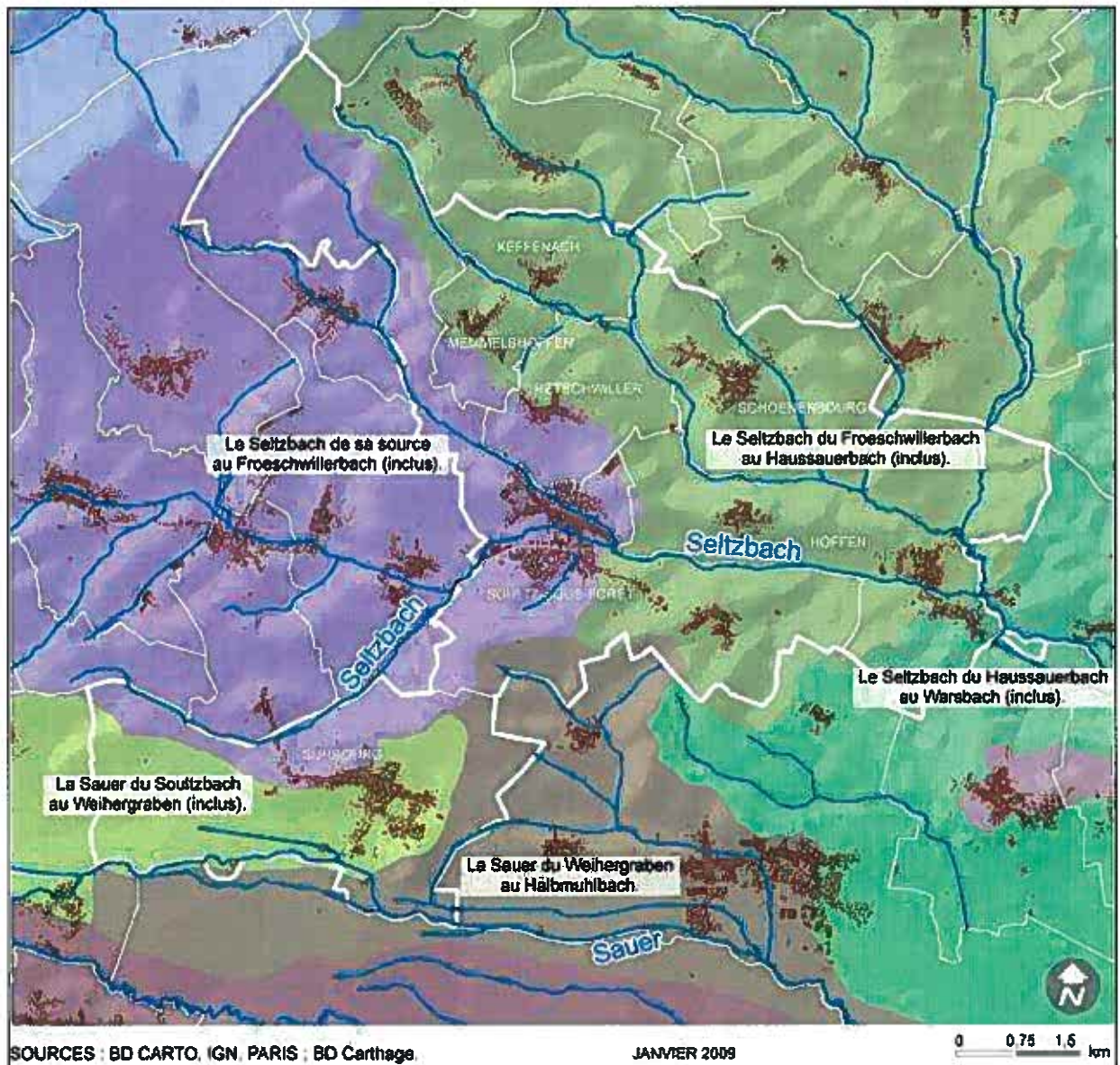


Figure 50 : les bassins versants sur le territoire de la Communauté de Communes

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Sur le territoire du Sultzerland, le réseau hydrographique peut se décomposer en cinq bassins versants élémentaires dont quatre appartiennent au bassin versant du Seltzbach et le dernier appartient au bassin versant de la Sauer.

La commune de Surbourg est rattachée au bassin versant du Seltzbach dans sa partie Nord-Ouest et se rattache au bassin versant de la Sauer pour la partie la plus importante de son territoire.

La Sauer marque d'ailleurs la limite Sud de son ban communal.

Chaque commune du territoire du Sultzerland est irriguée par un affluent du Seltzbach. A Sultz-Sous-Forêts se rejoignent les affluents depuis les espaces forestiers au Nord, mais aussi les cours d'eau qui s'écoulent de l'Ouest depuis la source du Seltzbach à Dieffenbach-les Woerth.

Sur le ban de Hoffen, le Seltzbach recueille les affluents depuis le Nord, le Hausauerbach qui vient d'Oberhoffen les Wissembourg, le Wintzenbaechel de Schoenenbourg, et le Froeschwillerbach qui descend de Retschwiller et traverse Sultz-Sous-Forêts.

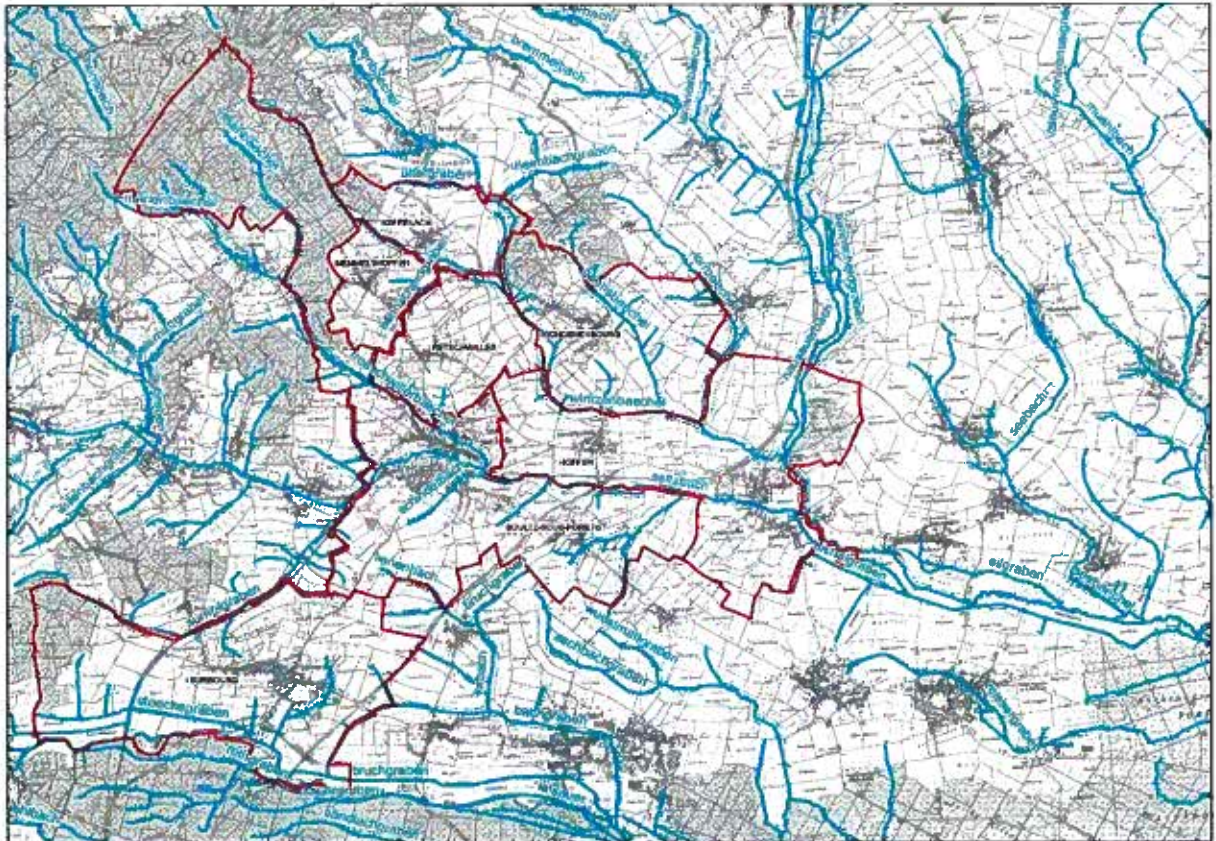


Figure 51 : Le réseau hydrographique du territoire du Sultzerland

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Le territoire de Hoffen constitue l'exutoire du Sultzerland et regroupe le réseau hydrographique de toutes les communes situées à l'ouest, à l'exception de la partie Sud de Surbourg.

La gestion des cours d'eau et des fossés sur l'ensemble du territoire du Sultzerland aura ainsi des conséquences directes sur la commune de Hoffen et les communes situées plus en aval.

Hoffen et Leiterswiller sont davantage concernées que Hermerswiller de par leur localisation en fond de vallon. Il sera donc primordial de veiller à la préservation des lits majeurs et des zones de libre écoulement des eaux en cas de crues.

Le réseau hydrographique se compose essentiellement de petits cours d'eau, trop petits pour introduire une faune aquatique significative. Seule la Sauer et, dans une bien moindre mesure, le Seltzbach, peuvent accueillir des communautés animales inféodées aux eaux courantes. Mais, l'écosystème fluvial, qui s'étend aussi à la ripisylve et aux prairies du lit majeur, concerne également les ruisseaux accompagnés d'une ligne de végétation ligneuse (la ripisylve).

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

Tableau 47 : Répartition des cours d'eau entre les communes-membres

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Les limites de la commune de Retschwiller se confondent avec trois cours d'eau, le Froeschwillerbach au Sud, le Bannscheidgraben à l'Ouest et le Wintzenbaechel au Nord. Aucun de ces cours d'eau ne traverse la zone bâtie.

4.1.3. L'occupation du sol

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

Tableau 48 : Tableau récapitulatif des surfaces des différentes occupations du sol sur le territoire du Sultzerland

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

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

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

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

4.1.4. Les espaces ouverts

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

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

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



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

4.1.5. Les prairies et pâturages

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

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

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

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

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

4.1.6. Les vergers

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

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

Ces quelques vergers occupent une surface totale d'environ 210 hectares.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

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

4.1.7. Les espaces boisés

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

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

Le bois de Hoffen, plus isolé, accueille une diversité spécifique moindre, mais il bénéficie des apports de la ligne de boisements qui accompagnent le rebord du vallon du Hausauerbach. Les Pucidés y sont bien représentés, notamment le Pic mar et le Pic épeichette.

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation



Photo 14 : Le cours d'eau et sa ripisylve

4.1.8. Les cours d'eau et la ripisylve

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Les milieux naturels urbains

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

4.1.10. L'occupation du sol de Retschwiller

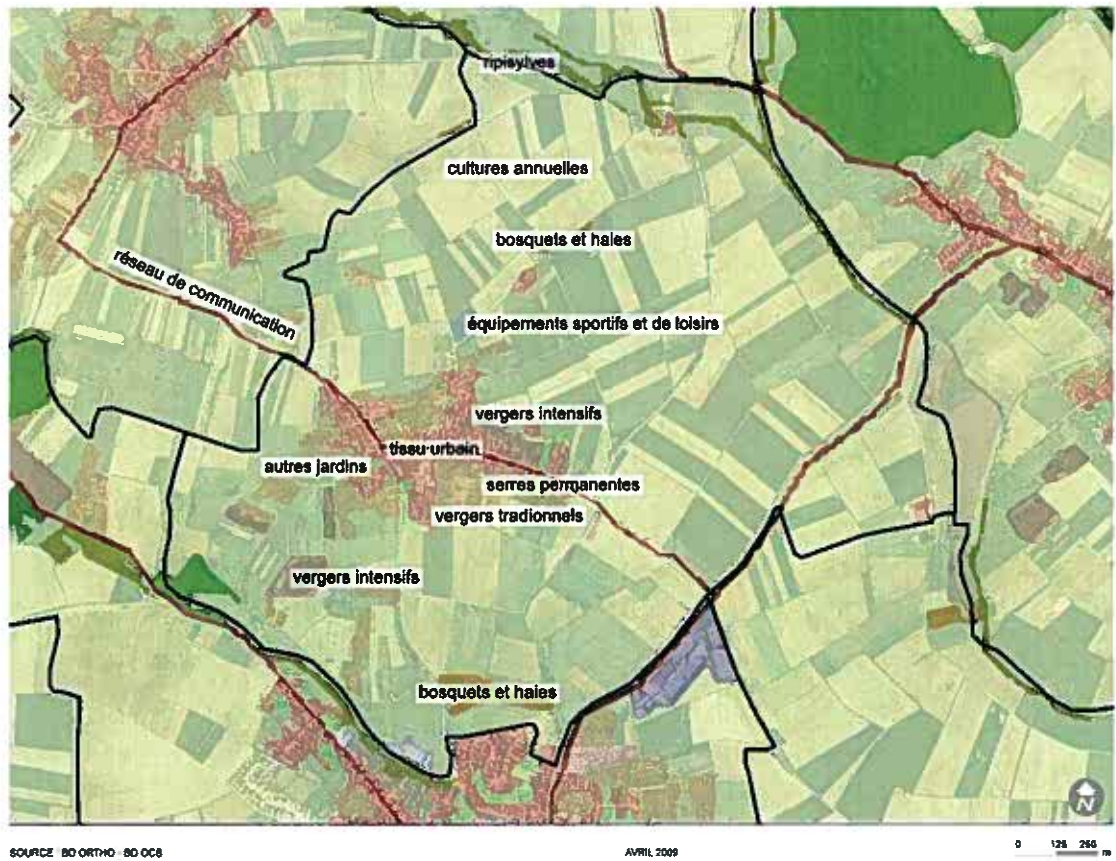


Figure 52 : Occupation du sol du Retschwiller

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

L'occupation du sol de Retschwiller se compose essentiellement de terres agricoles. Les vergers se concentrent autour de la zone bâtie alors que les seuls espaces boisés correspondent aux bords du Froeschwillerbaechel en limite Sud du ban communal.

4.1.11. L'utilisation agricole du sol

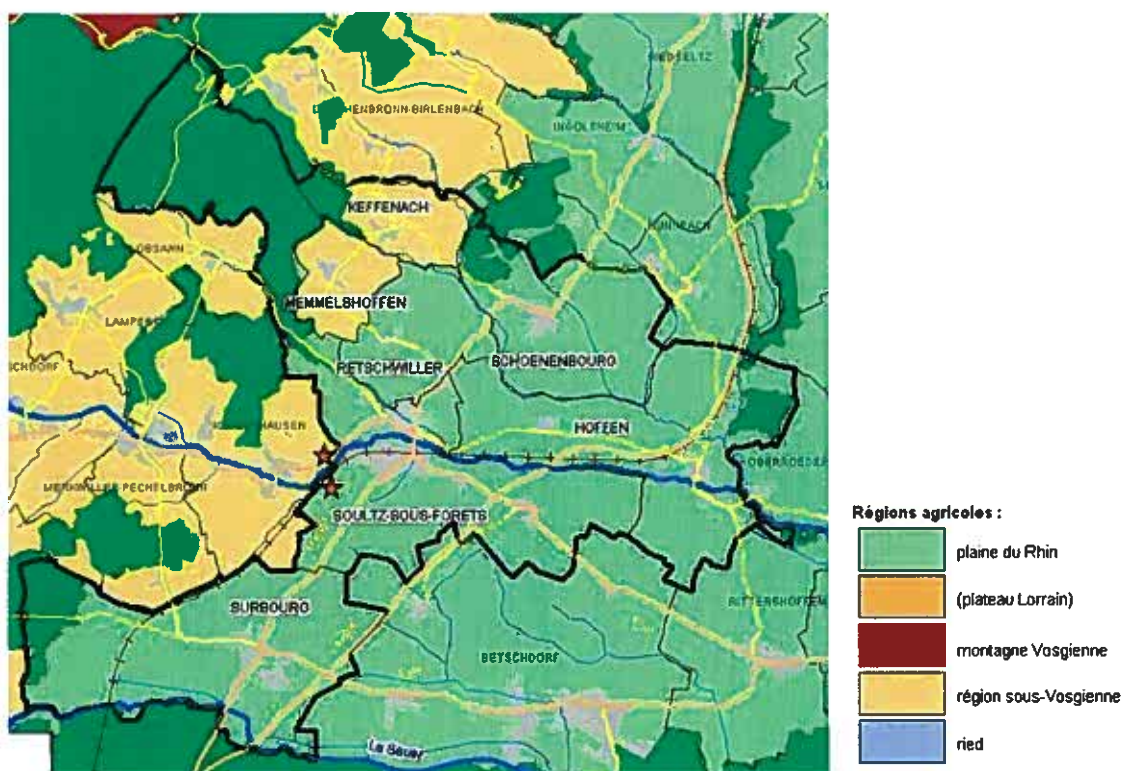


Figure 53 : Carte des types de régions agricoles

En termes de régions agricoles, le territoire du Soutzterland est concerné par deux types de régions : la région agricole de la Plaine du Rhin et la région agricole sous-vosgienne.

Les communes de Keffenach et de Memmelshoffen sont concernées par les pratiques agricoles de la région sous-vosgienne. Cette classification induit des conditions d'exploitations et de productions différentes, notamment en termes de pratiques et de rendements.

La diversité des exploitations agricoles du Soutzterland traduit la diversité des sols.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

A Retschwiller et à Surbourg, l'espace est consacré pour moitié aux prairies permanentes, traduction d'une production à dominante d'élevage. Sur les bords de la Sauer, les terres lourdes et hydromorphes portent des prairies de fauche et des pâturages pour les bovins : en 2000, Surbourg comptait 10 élevages regroupant 580 têtes. A Retschwiller, ce sont trois élevages ovins, réunissant ensemble plus de 1000 têtes, qui exploitent les prés à flanc de colline.

Les cultures saisonnières dominent à Hoffen, Schoenenbourg et Sultz-Sous-Forêts. Le maïs occupe fréquemment plus de 50 % de la surface agricole utilisée. L'activité agricole est plus réduite sur les communes de Keffenach et de Memmelshoffen, qui appartiennent à la région sous vosgienne.

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

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

Tableau 49 : superficies exploitées, en ha, et nombre d'exploitations dans le Sultzerland (source : Agreste 2000)

En 2006, 11 exploitations dont le siège est situé dans l'une des communes du Soutzterland ont des parcelles engagées dans des mesures agri environnementales (CTE⁶ ou CAD⁷), soit 289 hectares répartis sur 234 parcelles.

127 hectares bénéficient d'une gestion extensive des prairies à des fins de préservation des habitats, des espèces animales et végétales où les amendements sont limités voire exclus avec des dates de fauche retardées.

162 hectares de parcelles labourables sont engagés au titre de la protection des eaux (absence d'utilisation de produits phytosanitaires) ou de la lutte contre l'érosion (localisation de la jachère, travail du sol simplifié).

4.2. L'analyse paysagère



Figure 54 : Organisation paysagère du territoire intercommunal

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

⁶ Contrat Territorial d'Exploitation

⁷ Contrat d'Agriculture Durable

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER *Rapport de présentation*

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Les espaces cultivés

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

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

4.2.2. Les fonds de vallon

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

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation



Photo 15 : Vallon du Gaensbaechel à Schoenenbourg. Juillet 2007, A.W.

4.2.3. Les vergers

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

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



Photo 16 : Vergers à l'arrière du front bâti d'Hohwiller. Juillet 2007, A.W.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

4.2.4. Le paysage communal

Le village de Retschwiller se positionne également en ligne de crête et domine de grands espaces agraires situés sur les versants.



Photo 17 : Photographie aérienne de Retschwiller

Le développement récent sur une voie parallèle à la rue principale a permis de préserver une partie des espaces arborés de transition paysagère. Ces espaces participent à l'épaisseur du tissu bâti tout en préservant des respirations végétalisées et visibles depuis l'espace public, qui font la qualité du paysage urbain de Retschwiller.

4.2.5. Les transitions paysagères

4.2.5.1. Hermerswiller – Retschwiller – Memmelshoffen - Keffenach

La commune de Retschwiller présente une ceinture de vergers bien préservée à l'exception des fronts directement desservis par les Routes Départementales traversant les villages.

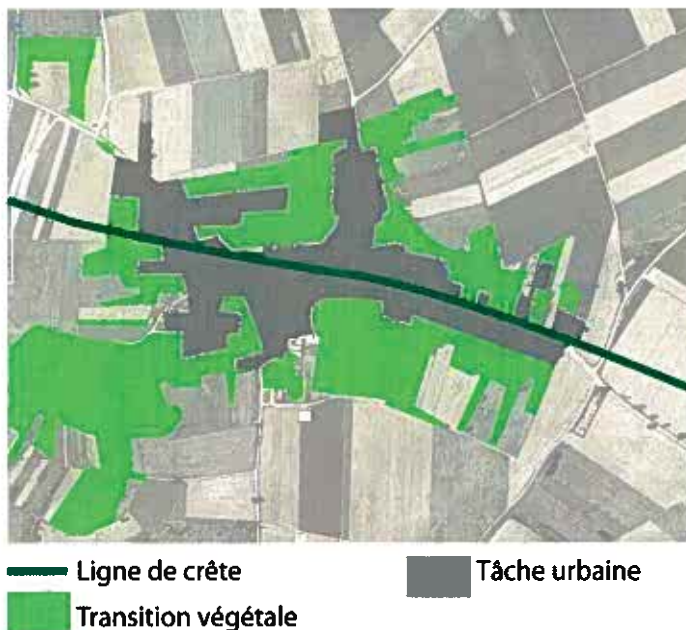


Figure 55 : Organisation paysagère de Retschwiller

4.2.6. Les entrées de villages

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

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

Sur le territoire du Soutzterland, on peut tenter d'analyser les entrées sous différents points de vue :

- des entrées de communes presque préservées,
- des entrées de communes qui perdent de leur qualité,
- des entrées de communes dédiées à l'activité,
- des entrées successives pour une même commune.

4.2.6.1. Des entrées de communes presque préservées

Quand l'entrée dans la commune est proche du noyau ancien, l'implantation de nouvelles constructions est d'autant plus délicate. Le respect de la topographie, de l'orientation des toitures et de l'ordonnancement sur la rue sont importants. De plus, dans le cas de deux communes limitrophes, une attention conjointe est importante.



Photo 18 : Memmelshoffen, depuis Retschwiller (entrée dans Meisenthal)

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation



Photo 19 : Hohwiller, depuis Kuhlendorf – Hohwiller depuis Sultz-Sous-Forêts



Photo 20 : Keffenach, depuis Memmelshoffen



Photo 21 : Hoffen, depuis Leiterswiller.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

4.2.6.2. Des entrées de communes qui perdent de leur qualité

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



Photo 22 : Hoffen, depuis Hermerswiller



Photo 23 : Leiterswiller depuis Hoffen

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation



Photo 24 a et b : Surbourg depuis Sultz-Sous-Forêts et Hohwiller depuis Sultz-Sous-Forêts



Photo 25 a et b : Retschwiller depuis Memmelshoffen et depuis Sultz-Sous-Forêts ou Schoenenbourg

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

4.2.6.3. Des entrées de communes dédiées à l'activité

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



Photo 26 a et b : Sultz-Sous-Forêts depuis Hohwiller et depuis Schoenenbourg



Photo 27 : Surbourg depuis Haguenau



Photo 28 : Surbourg depuis Schwabwiller

4.2.6.4. Des entrées successives pour une même commune

Les extensions linéaires le long des voies, menées en fonction des opportunités foncières ou de la facilité topographique, sont parfois déconnectées de l'urbanisation du village. Depuis la route, les limites urbaines ne sont pas claires et le paysage en devient fragmenté : on peut ainsi être amené à passer une première entrée (ou sortie), puis une deuxième.

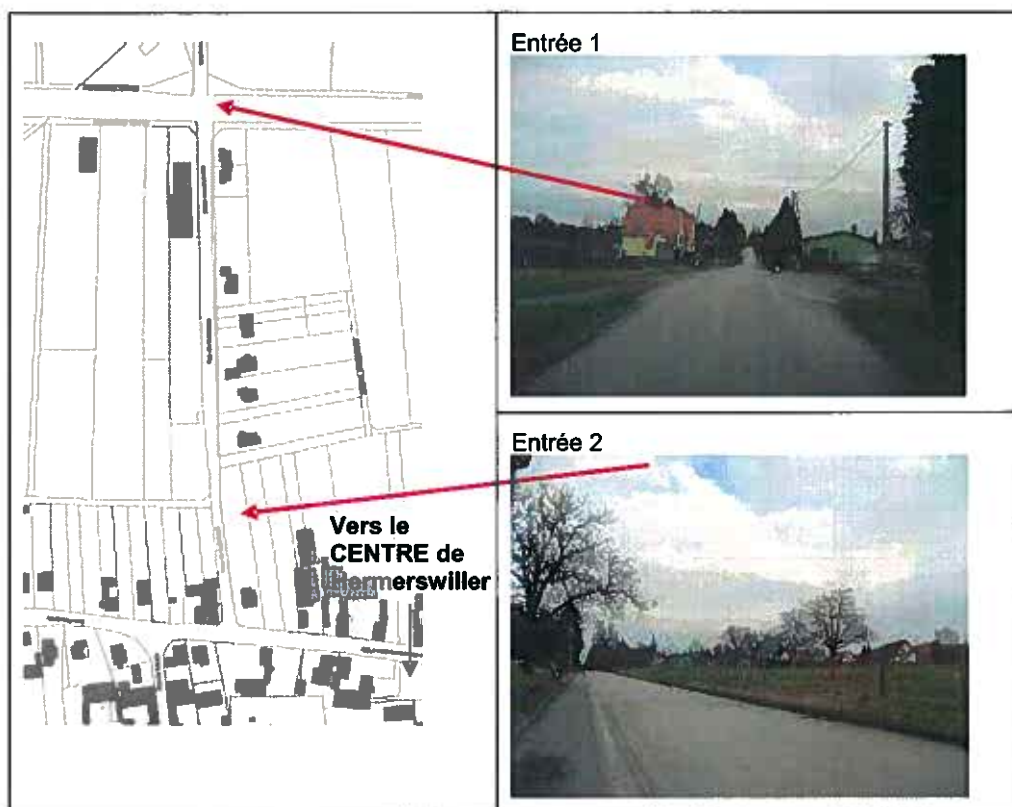


Figure 56 : L'entrée à Hermerswiller s'organise en deux temps

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

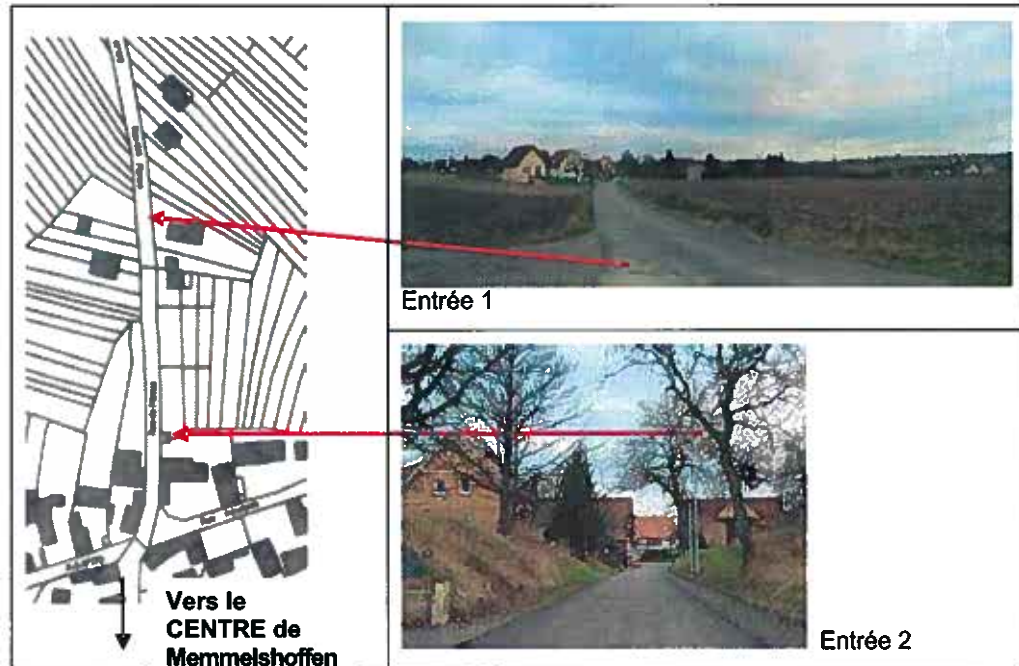
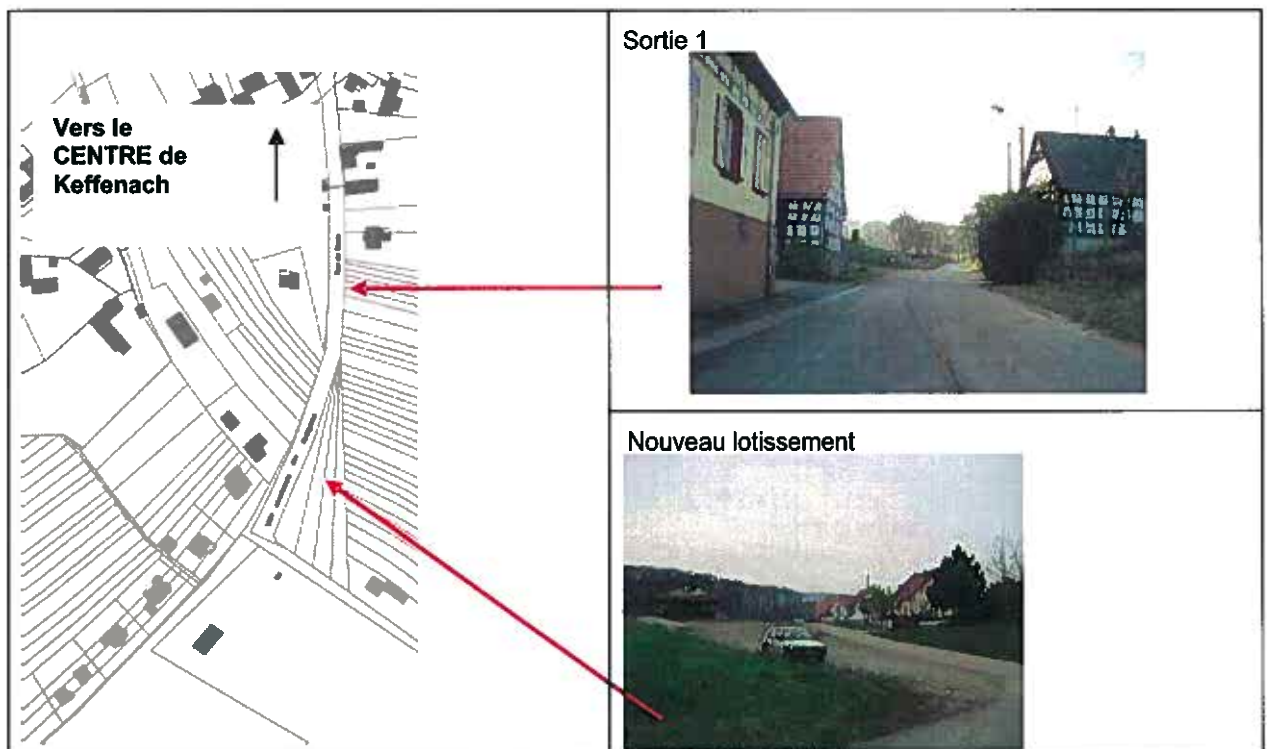


Figure 57 : l'entrée dans Memmelshoffen se fait en deux temps

Figure 58 : L'entrée de Keffenach se déroule en deux temps



Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

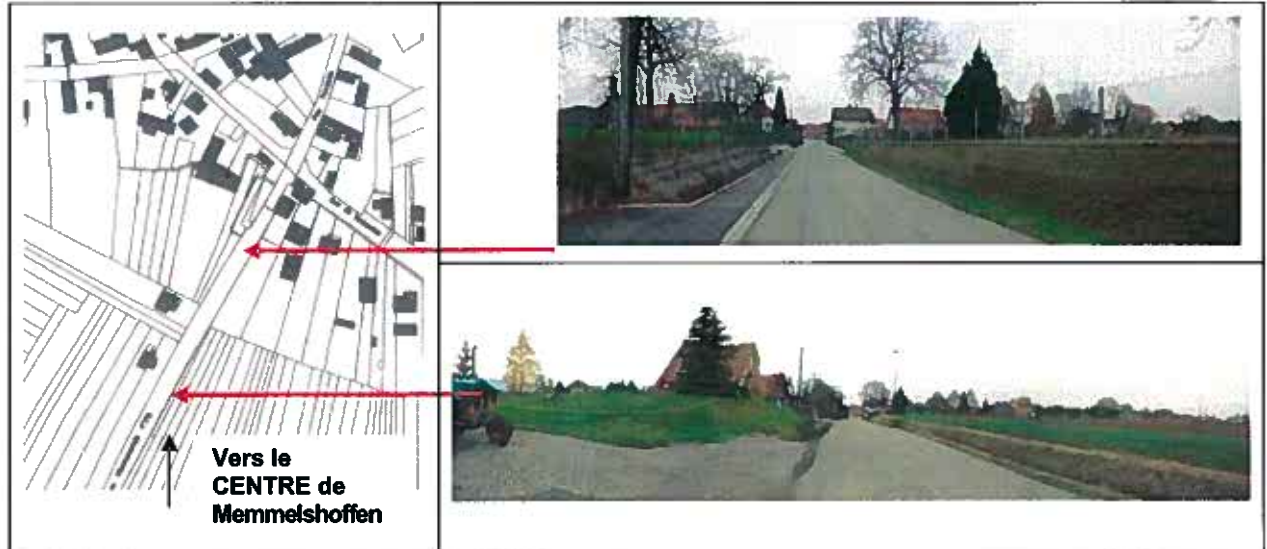


Figure 59 : L'entrée vers Memmelshoffen se fait également en deux temps

4.3. Les milieux naturels sensibles

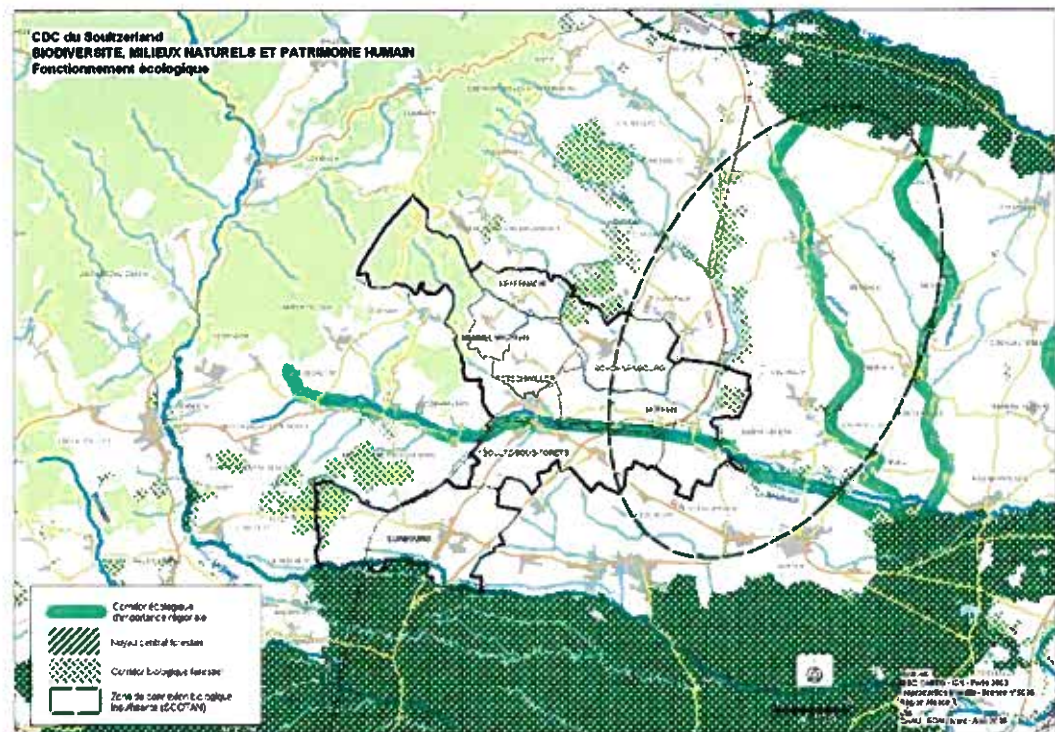


Figure 60 : Carte du fonctionnement écologique du territoire

4.3.1. Le fonctionnement écologique du territoire

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER *Rapport de présentation*

Sur le territoire du Sultzerland, la vallée du Seltzbach et les milieux naturels qui lui sont associés sont identifiés comme un corridor écologique d'importance régionale. D'ailleurs, l'extrémité Nord-Est du ban communal de Hoffen, le long du Hausauerbach (affluent du Seltzbach), est susceptible d'abriter des espèces patrimoniales d'amphibiens.

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

En sus de ce corridor écologique identifié, les espaces forestiers encore existants sur le territoire jouent un rôle important d'espace-relais pour la faune. Ils créent également une diversité biologique des essences présentes sur le territoire.

Il s'agit notamment des espaces forestiers situés en limite Est du ban communal de Hoffen, de l'extrémité Nord-Ouest du ban de Schoenenbourg, et de l'extrémité Ouest du ban de Surbourg.

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

Communauté de Communes de Soutzterland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

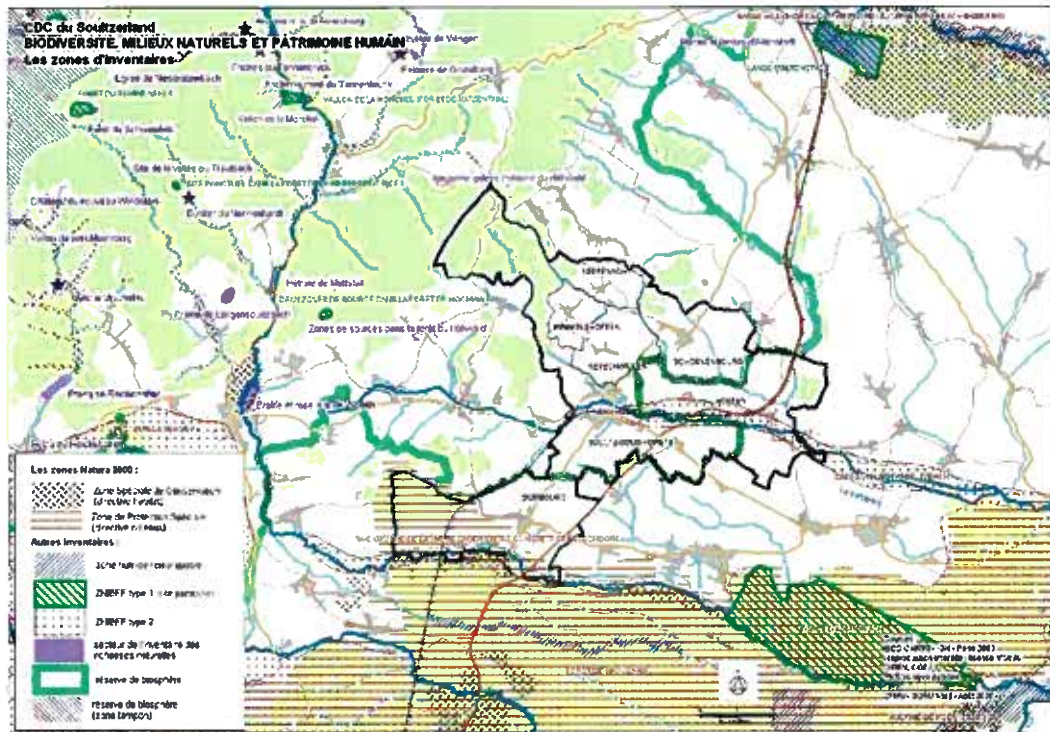


Figure 61 : Les secteurs naturels de qualité identifiés sur le territoire

4.3.2. Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

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

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

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

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

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

4.3.3. La réserve mondiale de biosphère

Les communes du Soutzerland, à l'exception de Surbourg et de Hoffen, de par leur intégration au Parc Naturel Régional des Vosges du Nord sont intégrées à la Réserve de Biosphère.

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

Ces réserves ont trois grands rôles à jouer :

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

4.3.4. Le réseau NATURA 2000

La commune de Surbourg est concernée par le Site d'Intérêt Communautaire de la forêt de Haguenau et par la Zone de Protection Spéciale du massif forestier de Haguenau.

Le réseau "Natura 2000" regroupe les sites désignés en application de deux directives européennes :

- la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" qui prévoit la création de **zones de protection spéciale (ZPS)** ayant pour objectif de protéger les habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle de l'Europe,
- la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 dite directive "Habitats" qui prévoit la création de **zone spéciales de conservation (ZSC)** ayant pour objectif d'établir un réseau écologique. Lorsqu'ils ne sont pas encore validés par la Commission Européenne, ces périmètres sont dénommés "sites d'intérêt communautaire".

La France ayant fait le choix de privilégier la voie contractuelle, pour assurer la gestion d'un site un document d'objectifs (DOCOB) doit être établi par le comité de pilotage du site.

Le DOCOB contient :

- une analyse décrivant l'état initial de conservation des habitats naturels et des espèces,
- les objectifs de développement durable destinés à assurer leur conservation ainsi que la sauvegarde des activités économiques, sociales et culturelles,
- des propositions de mesures de toute nature permettant d'atteindre ces objectifs,
- des cahiers des charges types applicables aux contrats Natura 2000,
- l'indication des dispositions financières pour la réalisation des objectifs,
- les procédures de suivi et d'évaluation des mesures proposées.

4.3.5. La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

Les communes de Hoffen et Sultz-Sous-Forêts sont concernées par la ZNIEFF de type II de la Basse Vallée du Seltzbach.

La commune de Surbourg est concernée par la ZNIEFF de type II de la rive gauche de la Haute Sauer entre Gunstett et Betschdorf.

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

On distingue deux types de ZNIEFF :

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

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

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

4.3.6. Le Grand hamster d'Alsace

La commune de Schoenenbourg est touchée par l'aire de présence récente du Hamster commun (après 1990), elle n'est cependant pas concernée par les mesures de préservation en raison de l'isolement de cette population par rapport aux groupes de populations encore présents dans le Bas-Rhin.



Le grand hamster est un rongeur à mœurs essentiellement nocturnes. Les terriers sont caractéristiques, reconnaissables, au loin, à la terre dégagée qui forme généralement un monticule assez volumineux, légèrement aplati et à l'entrée d'une galerie oblique d'un diamètre moyen de 8 cm. De plus, le hamster consomme les végétaux qui entourent son terrier, laissant apparaître des trous circulaires pouvant parfois atteindre plusieurs mètres de diamètre.

De statut de "nuisible", le grand hamster a acquis celui d'espèce protégée lors de la signature en 1990, de la convention de Berne (annexe II). Ce rongeur fait également partie des "espèces animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte" dans le cadre de la Directive "Habitats" (annexe IV).

Le grand hamster ainsi que son aire de déplacement naturel, ses sites de reproduction et ses aires de repos sont par ailleurs protégés en France par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 qui remplace celui du 10 octobre 1996.

4.4. L'exploitation des ressources

4.4.1. La géologie

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

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

Plus à l'Est (Surbourg, Schoenenbourg, Hoffen et Sultz-Sous-Forêts), les collines reposent sur des marnes argileuses de l'Oligocène (dépôts marins du Tertiaire). Ces terrains ont été recouverts par des loëss, aujourd'hui plus ou moins décarbonatés. Ce sont des sols favorables à la culture des céréales.

Enfin, le Sud de Surbourg, dans la vallée de la Sauer, présente des formations sablo-argileuses d'âge Pliocène (Tertiaire), alimentées par l'érosion des Vosges du Nord. Les sables et les argiles sont recouverts par des alluvions récentes qui portent des sols argileux et hydromorphes, généralement exploités en prairies de fauche.

4.4.2. Les carrières

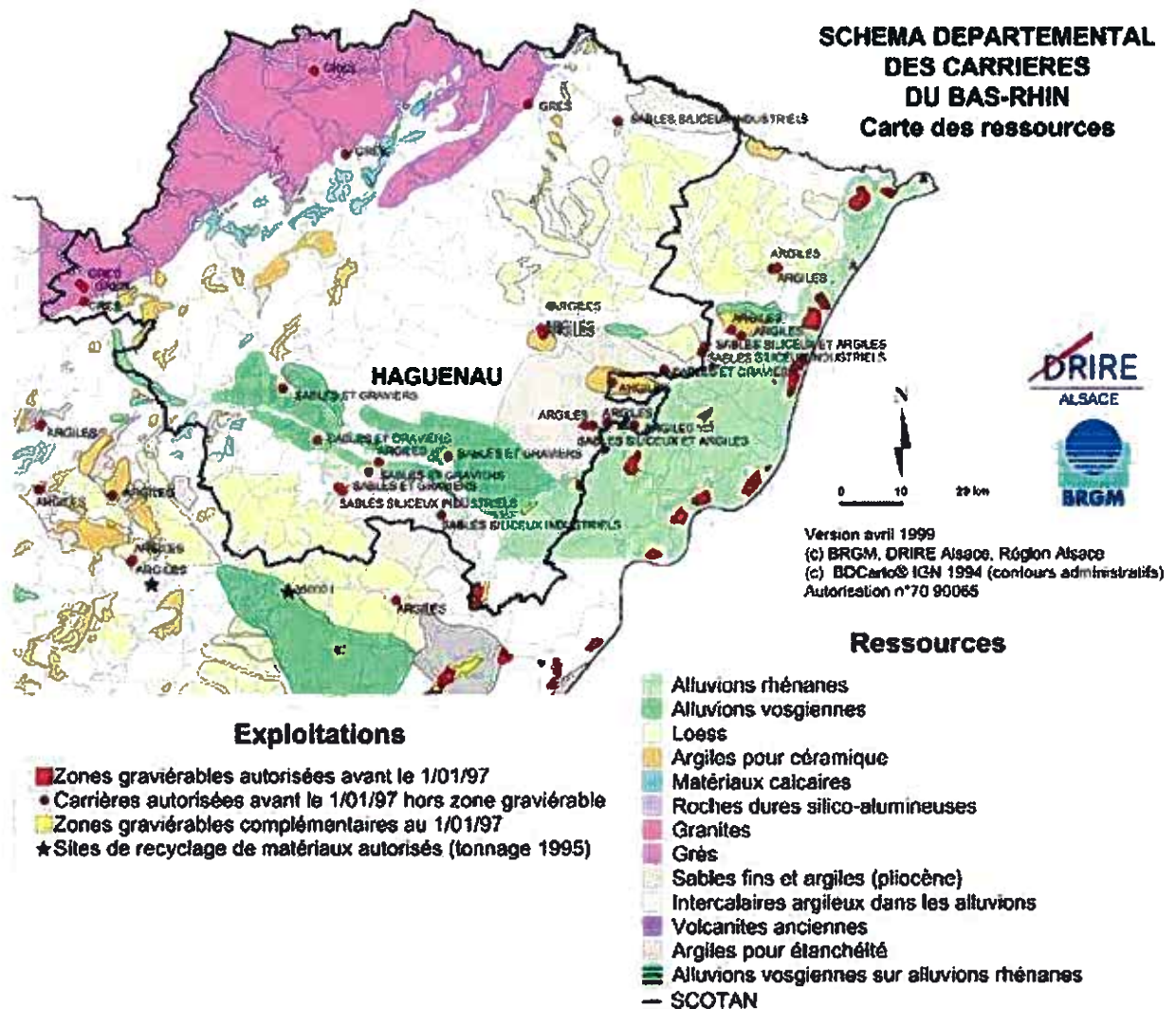


Figure 62 : Carte du schéma départemental des carrières

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

4.4.3. L'alimentation en eau

La majeure partie du territoire du Sultzerland ne comporte aucun aquifère. Deux formations contiennent des eaux souterraines :

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

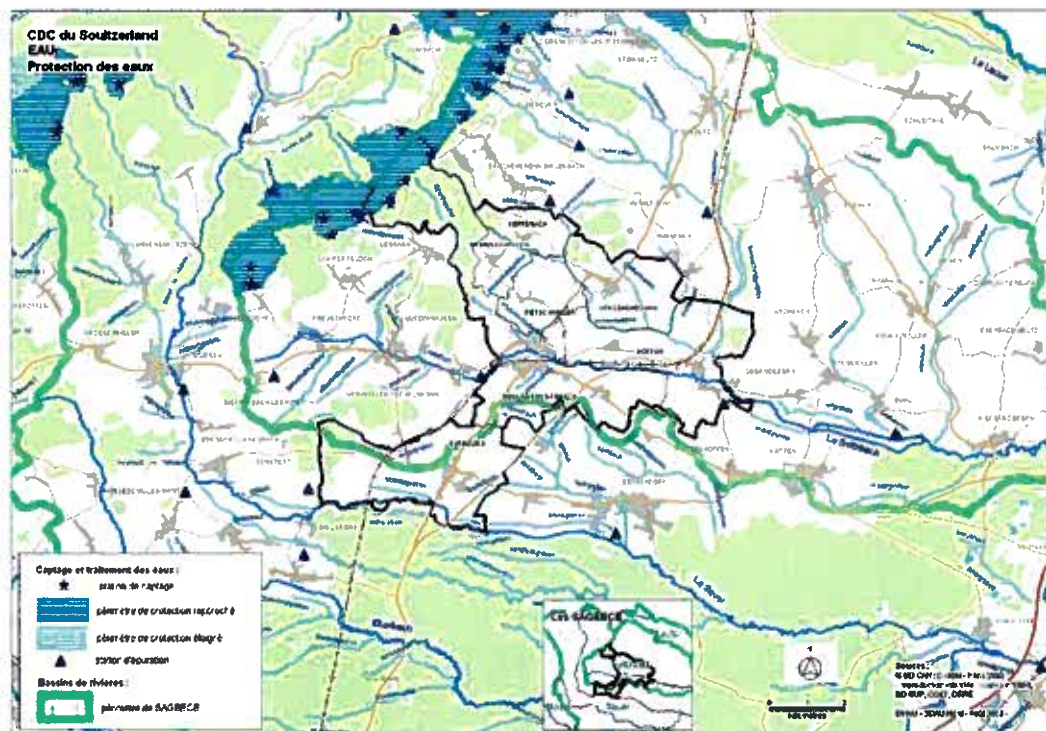


Figure 63 : Carte de localisation des captages d'eau et des périmètres de protection

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

La distribution en eau potable dans le Soultzerland est assurée par le Syndicat des Eaux de Soultz-Sous-Forêts. Celui-ci exploite deux forages dans le massif du Hochwald et capte la source des Sept Fontaines. Les forages produisent 450 m³/jour, soit 164 250 m³ par an. En 2006, les volumes consommés ont été de 659 515 m³ dans l'année. En d'autres termes, les ressources du Syndicat ne sont pas suffisantes : le complément est acheté au Syndicat mixte de Wissembourg.

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

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

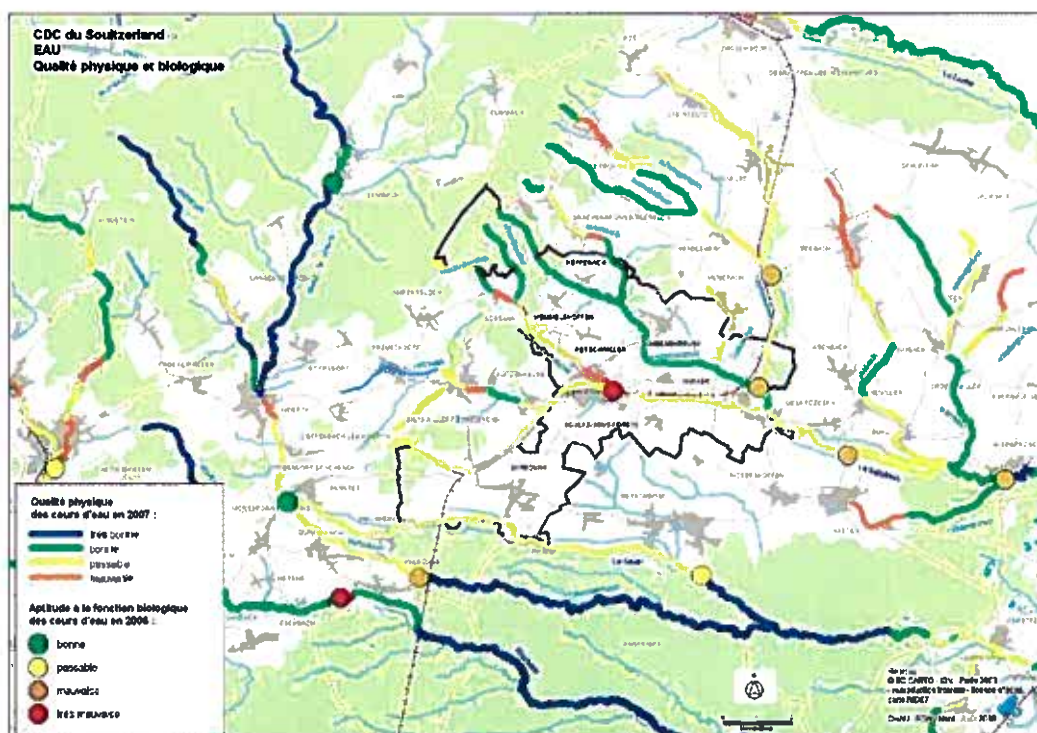


Figure 64 : Carte de la qualité physique et biologique des cours d'eau sur le territoire

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

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

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

4.4.4. L'énergie

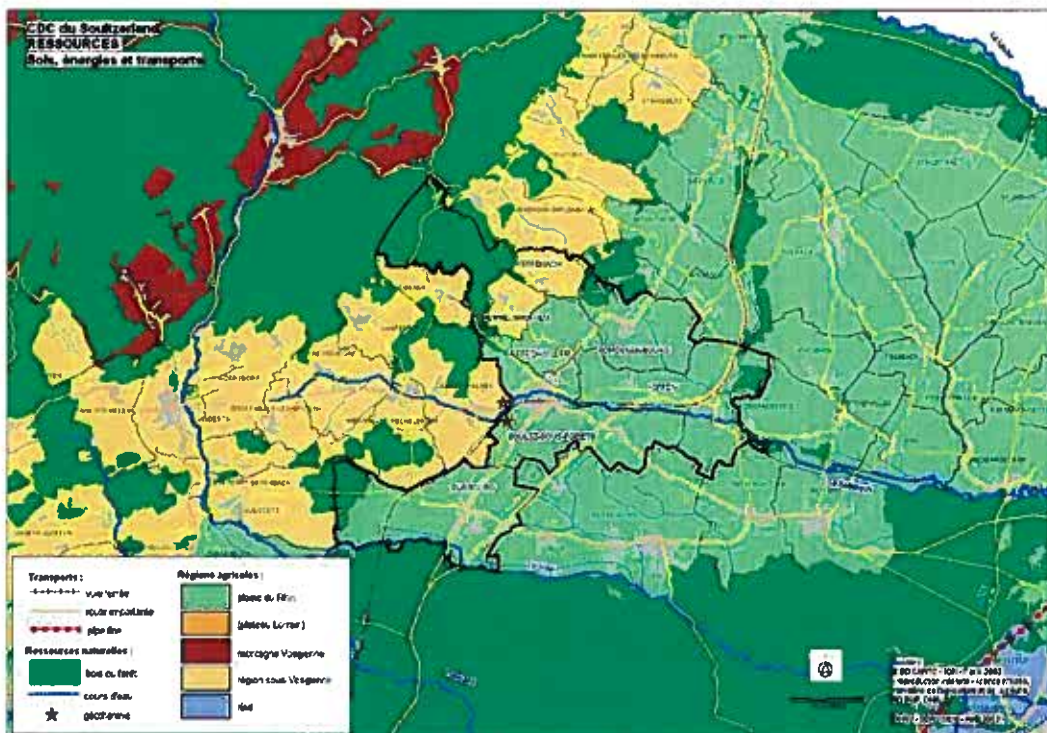


Figure 65 : Carte des ressources naturelles et d'énergie

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER *Rapport de présentation*

Sur le territoire du Sultzerland, seule la commune de Sultz-Sous-Forêts est concernée par la géothermie. Le site est situé en limite Ouest du ban communal. L'utilisation de cette ressource devra cependant se faire de manière cohérente avec l'existant et en fonction des possibilités réelles de développement. La ressource-bois peut également être identifiée comme une ressource naturelle intéressante, la proximité d'espaces boisés et la place de l'industrie du bois dans l'activité régionale garantit un bon approvisionnement de cette source d'énergie. En termes d'énergies exploitables, l'énergie solaire offre des possibilités d'utilisations importantes. Les possibilités d'optimisation de l'énergie solaire dépendent de l'orientation des constructions, de leur implantation et des matériaux utilisés.

4.5. Les nuisances et les risques

4.5.1. L'assainissement

Toutes les communes du Sultzerland sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif. Ce réseau est unitaire dans les quartiers anciens et séparatif dans les nouveaux îlots d'habitations.

Les eaux usées de Sultz-Sous-Forêts, Schoenenbourg, Memmelshoffen, Keffenach, Retschwiller et Hoffen sont dirigées vers la station d'épuration de Hoffen, mise en service en novembre 1990. L'entretien de cette station est assuré par le S.D.E.A⁸ du Bas Rhin. Le milieu récepteur après traitement est le *Seltzbach*. En 2005, la population raccordée s'élevait à 5 706 habitants, ce qui sature, théoriquement, les capacités de l'équipement. Mais la dilution de la charge polluante par des eaux claires permet aux rejets de la station de répondre aux exigences de qualité.

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

Tableau 50 : Capacités nominales de la station d'épuration de Hoffen

Les eaux usées de Surbourg sont acheminées vers une station d'épuration communale mise en service en décembre 2005.

⁸ SDEA : Syndicat des Eaux et de l'Assainissement

4.5.2. Les déchets

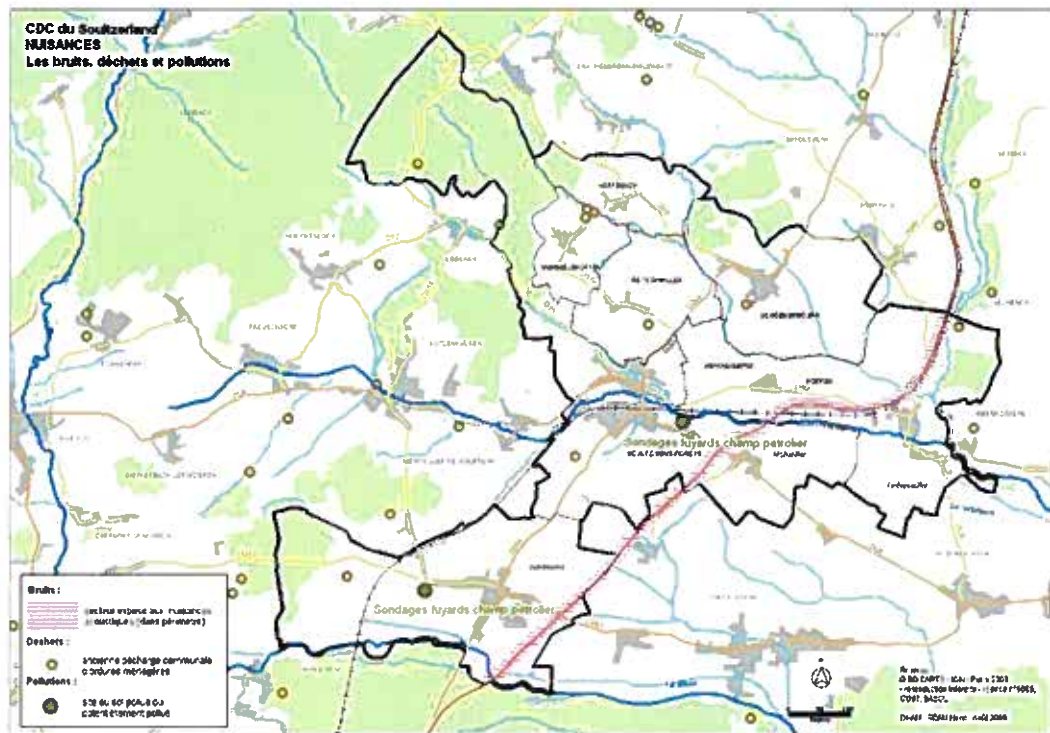


Figure 66 : Répartition des sites et infrastructures génératrices de nuisances (déchets, bruit, pollution)

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM⁹). Les déchets ménagers en vrac sont ramassés une fois par semaine et la collecte sélective (papiers, emballages plastiques et carton) est effectuée toutes les deux semaines. Les déchets sont ensuite traités au centre d'enfouissement technique de Wintzenbach. Une partie de ces déchets est incinérée.

⁹ Créée en 1977, le SMICTOM regroupe 85 communes et 90 000 habitants ; 35 000 tonnes de déchets sont ramassés par an. Le syndicat cherche à accroître le tri et le recyclage et à réduire la production de déchets

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

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

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

Les communes de Sultz-Sous-Forêts, Surbourg, Schoenenbourg, Retschwiller, Memmelshoffen et Keffenach disposent d'anciennes décharges communales situées sur leur ban communal. Il s'agit d'anciennes décharges d'ordures ménagères.

4.5.3. Le bruit

Les localités de Hoffen, Surbourg, de Schoenenbourg et de Sultz-Sous-Forêts sont concernées par le bruit induit par la route départementale 263.

L'arrêté préfectoral du 25 juin 1999¹⁰ classe cette route en catégorie 3.

Voies	Catégorie	Largeur du secteur affecté mètres	L _{Aeq} (6h-22h) dB(A)	L _{Aeq} (22h-6h) dB(A)
RD 263	3	100	70<L<76	65<L<71

Tableau 51 : Classement de la route 263

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

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

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

¹⁰ Pris en application de l'article 5 du décret n°95-21 et conformément aux articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

La RD 264, qui est l'ancienne liaison, supporte encore un trafic de 2 750 à 4 600 véhicules par jour. Cette circulation est essentiellement alimentée par les déplacements locaux.

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

Tableau 52 : Débits routiers sur les principales routes départementales du territoire (en nb de véhicules par jour – en 2005)

4.5.4. Les sites et sols

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

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

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

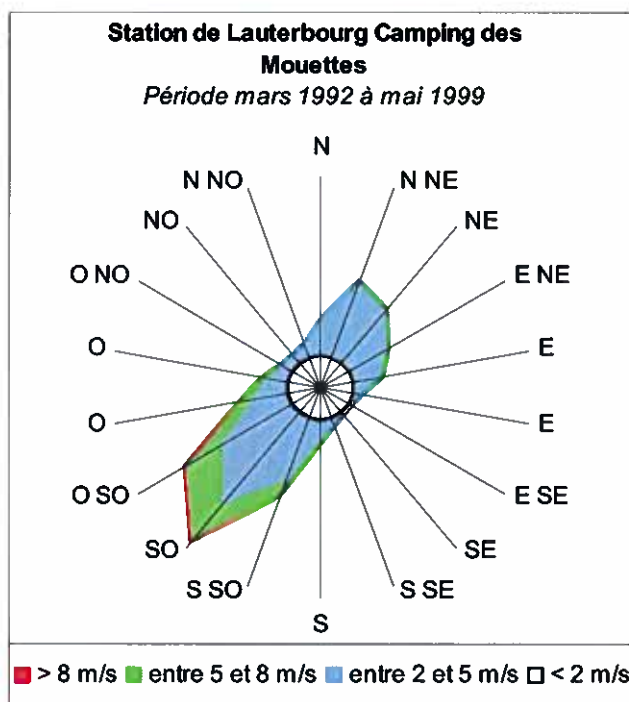
Les communes concernées par ces restrictions d'usage de l'eau, tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008, sont, sur le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland, Memmelshoffen, Retschwiller, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg.

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

4.5.5. Le climat et la qualité de l'air

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

4.5.5.1. Les vents



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

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

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

Figure 67 : Rose des vents de la station de Lauterbourg

4.5.5.2. Les précipitations et températures

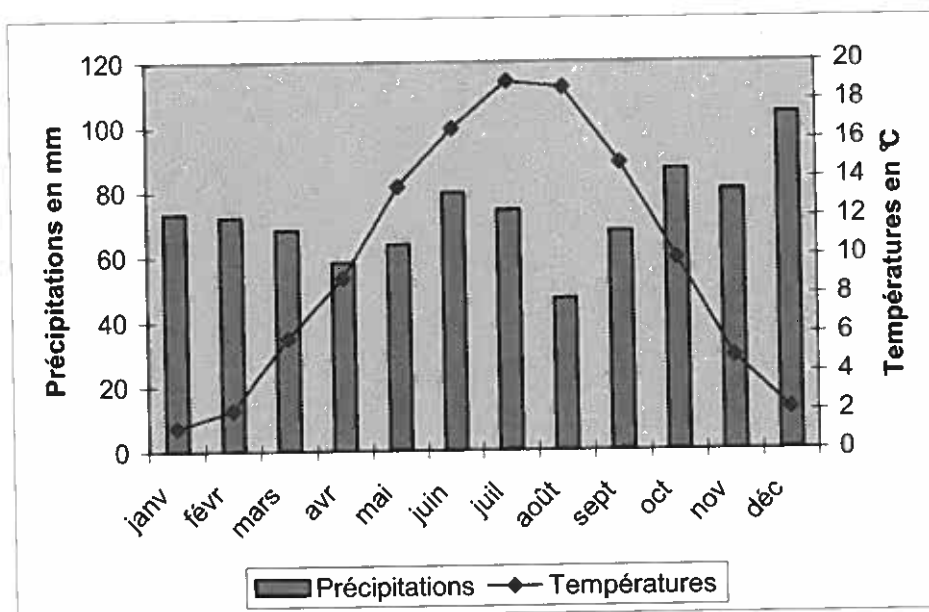


Figure 68 : Diagramme ombrothermique de la région de Wissembourg (station de Wissembourg pour les températures (1969-1999) et pour les précipitations (1987-1999))

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

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

4.5.5.3. La qualité de l'air

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

L'ASPA n'a pas de station de mesure de la qualité de l'air implantée sur le territoire de la Communauté de Communes du Sultzerland, la station de mesure la plus proche est la station Nord-est Alsace (NEA) qui est située sur la commune de Munchhausen à 25 kilomètres de Sultz-Sous-Forêts. Aucune campagne de mesure n'a été effectuée ces 10 dernières années sur le territoire de la Communauté de Communes. Les polluants suivis à la station Nord-est Alsace sont l'ozone (O_3), indicateur de la pollution photochimique, le dioxyde de soufre (SO_2), le dioxyde d'azote (NO_2) et les particules en suspension (PM_{10}).

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
SO_2	8	7	6	5	4	3	4	4	3	3	3
NO_2	27	24	24	24	24	23	23	25	24	24	26
O_3		41	46	45	43	45	44	49	40	39	22
PM_{10}							19	21	17	19	17

Tableau 53 : Evolution annuelle des concentrations de polluants pour la station « Nord-Est Alsace » en $\mu g/m^3$

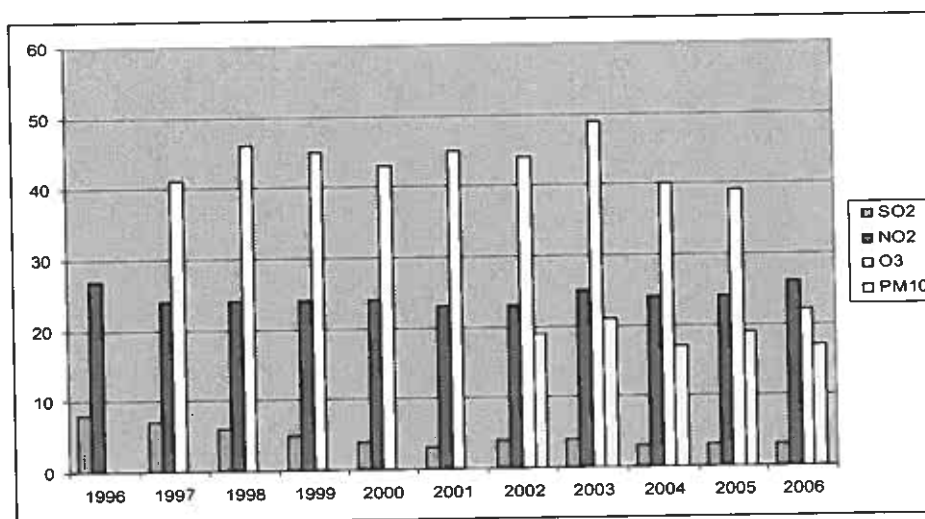


Figure 69 : Evolution de la concentration de polluants

Les concentrations des polluants sont très en deçà des objectifs de qualité et des normes sanitaires. La concentration en ozone la plus forte a été enregistrée en 2003 pendant la période caniculaire. Les teneurs en oxydes d'azote sont restées relativement faibles et constantes pendant les dix dernières années : elles le sont restées même pendant l'été 2003.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

Cette modération est liée à l'amélioration des moteurs (pots catalytiques), qui permet de compenser l'accroissement du parc automobile
Les niveaux d'oxyde de soufre ont diminué de manière spectaculaire depuis la fin des années 1980. Le niveau moyen des particules en suspension dans l'air a peu varié ces dernières années, se stabilisant à des concentrations modestes.

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

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

Tableau 54 : Répartition des émissions de SO₂, NO_x, COVNM¹¹, et des particules entre le transport routier, l'industrie et le résidentiel tertiaire en Alsace (source : ASPA, 2000)

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

¹¹ Composés organiques volatils non méthaniques.

4.5.6. La pollution lumineuse

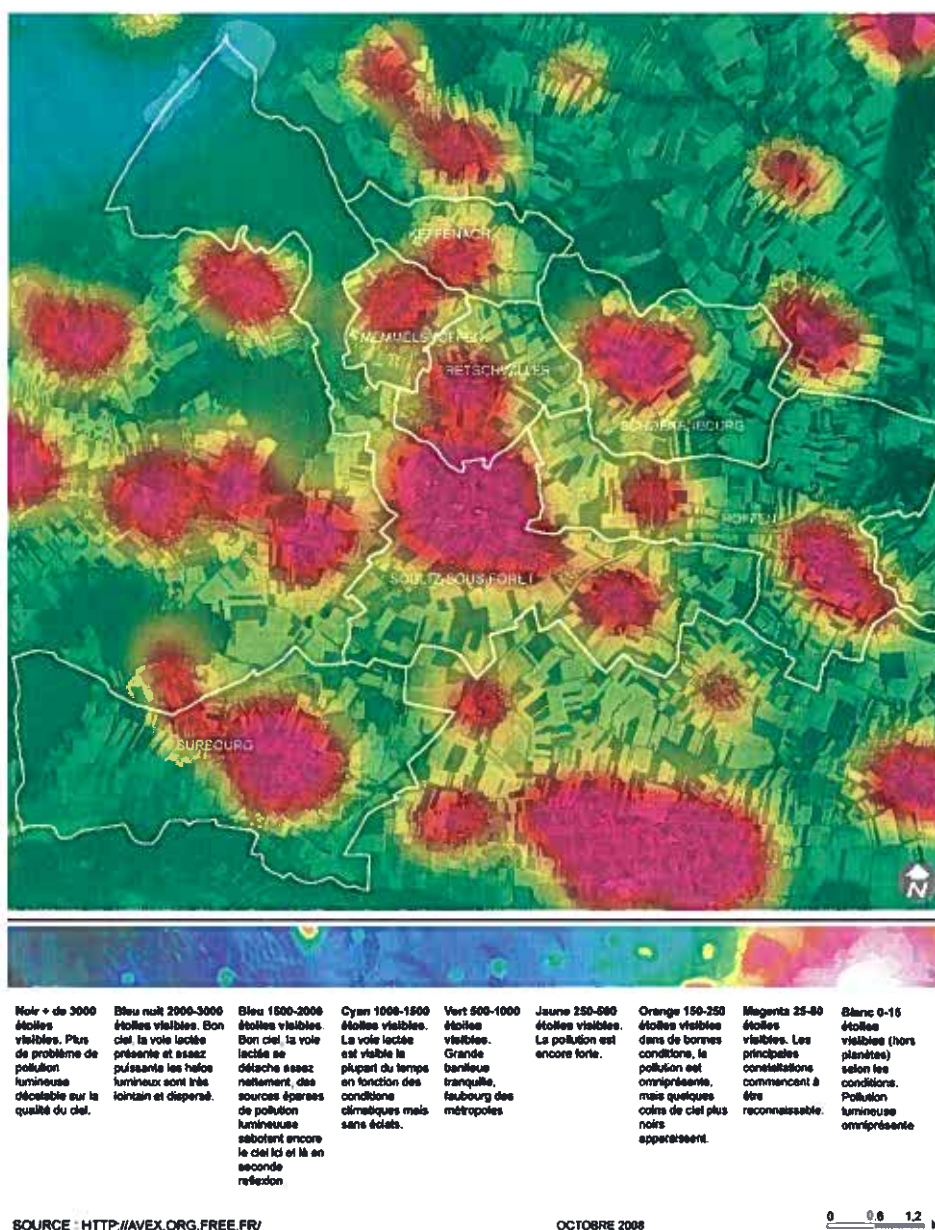


Figure 70 : Carte de la pollution lumineuse sur le territoire intercommunal

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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

4.5.7. Les risques naturels

4.5.7.1. La sismicité

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

4.5.7.2. Les inondations et coulées d'eau boueuse

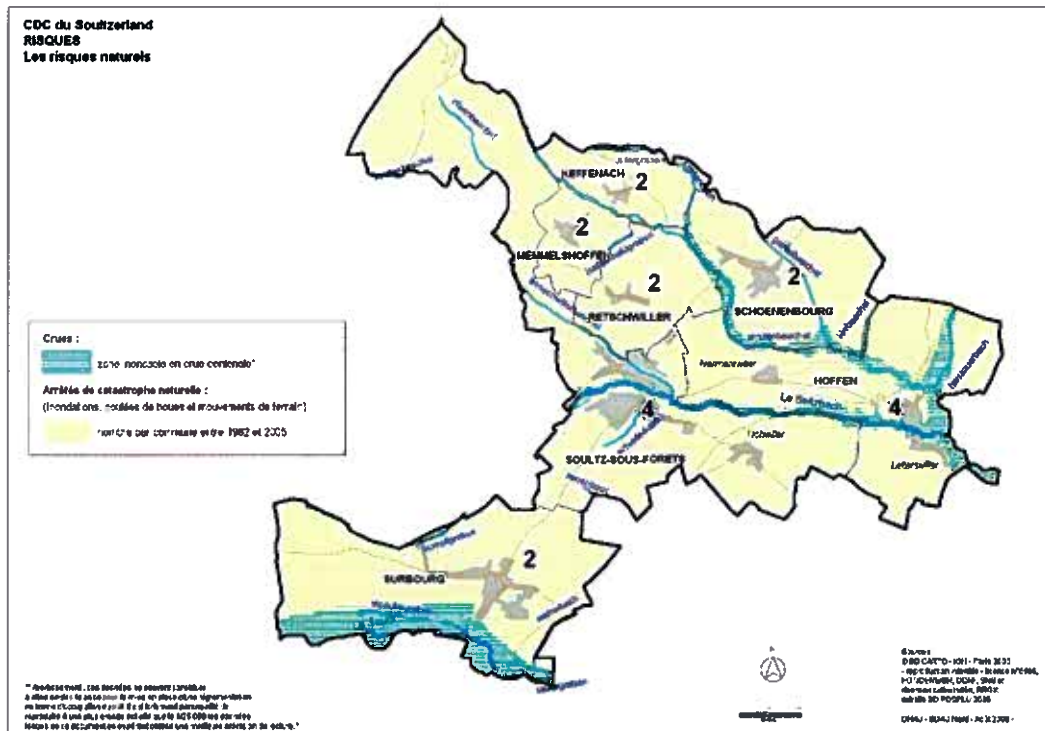


Figure 71 : Carte de localisation des risques naturels sur le territoire

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER *Rapport de présentation*

La majorité des communes est soumise au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Les communes de Schoenenbourg, Retschwiller sont concernées par des débordements de cours d'eau en secteurs non bâtis, alors que Sultz-Sous-Forêts et Hoffen sont concernées par les zones inondables du Seltzbach en zone non bâtie mais également en zone bâtie. Ces communes ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux pour catastrophe naturelle en 1982 et en 1999.

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

Les changements climatiques, les nouvelles extensions urbaines qui modifient l'occupation du sol et le changement des comportements agricoles, notamment avec une terre nue au début du printemps, expliquent aussi l'apparition de coulées d'eau boueuse qui affectent certaines communes du Sultzerland : Sultz-Sous-Forêts, Keffenach, Leiterswiller, Hoffen, Retschwiller et Memmelshoffen. Des bassins de rétention sont envisagés à la suite d'une étude réalisée dans le cadre du SAGEECE du Seltzbach ; la maîtrise d'œuvre est assurée par le SICTEU.

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

La commune de Retschwiller n'est pas spécifiquement exposée au risque de coulées d'eau boueuse. En revanche, la commune est exposée, en partie Sud du territoire communal, au risque d'inondation.

4.5.8. Les risques anthropiques

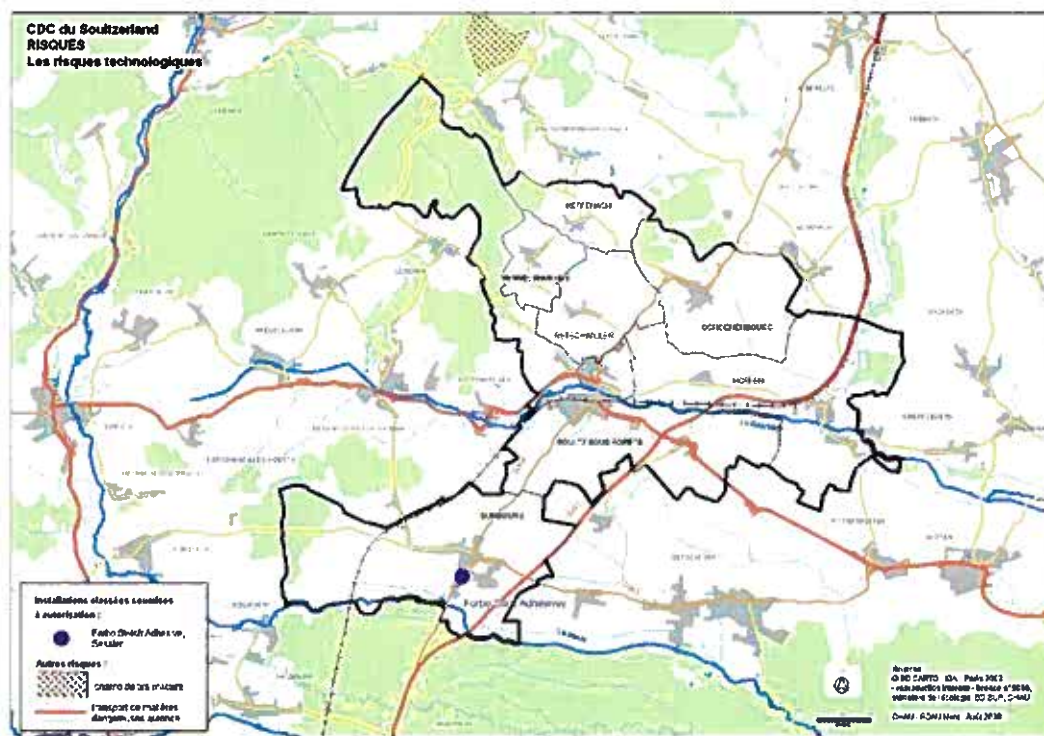


Figure 73 : Carte de localisation des risques technologiques

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER** Rapport de présentation

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

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

Le Soultzerland compte trois établissements soumis à autorisation au titre des installations classées pour l'environnement mais aucune installation Seveso.

	Activités	Localisation
Forbo Helmitin	Fabrication de colles et mastics	Surbourg
Gunther Tools	Travail des métaux, chaudronnerie, poudre	Soultz-Sous-Forêts

Tableau 55 : Installations soumises à autorisation sur le territoire du Soultzerland

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

Les communes concernées par le Transports de Matières Dangereuses sont Hoffen, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg.

Les installations agricoles classées

Sur le territoire intercommunal, plusieurs élevages sont soumis à la réglementation des installations classées, essentiellement en raison des nuisances qu'ils provoquent. D'autres installations relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER** Rapport de présentation



Figure 74 : Carte des réciprociétés agricoles sur la commune de Retschwiller

5. Synthèse des enjeux

5.1. Synthèse des enjeux intercommunaux

Rechercher un développement mesuré du territoire

Le Sultzerland est un territoire attractif avec une pression foncière avérée sur l'ensemble des communes-membres.

En adéquation avec leur taille et avec leurs capacités d'accueil, les communes, à l'exception de Sultz-Sous-Forêts, ne sont pas vouées à permettre un développement urbain important.

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

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

Les perspectives démographiques souhaitées sur le territoire du Sultzerland, sont d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2025, dont 4 000 habitants à Sultz-Sous-Forêts.

Le développement des logements sur le territoire du Sultzerland devra favoriser une répartition solidaire des logements aidés ou adaptés afin de favoriser la mixité urbaine, la mixité sociale et la mixité des populations sur l'ensemble du territoire et non pas exclusivement à Sultz-Sous-Forêts.

Tendre vers une amélioration des déplacements sur le territoire

L'organisation des déplacements est un des enjeux majeurs sur le territoire.

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

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER *Rapport de présentation*

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

Certains axes, secondaires, voire tertiaires sont aujourd'hui utilisés en tant qu'itinéraires-bis et permettent de décharger le trafic des axes principaux. En revanche, ils engendrent une augmentation des risques et des nuisances sur des infrastructures qui ne sont pas adaptées à ce type de trafic. C'est le cas de nombreux chemins permettant de rejoindre rapidement Sultz-Sous-Forêts, depuis Hermerswiller, depuis Retschwiller...

Afin de répondre à un besoin fort en espaces de stationnement pour les poids lourds, la Communauté de Communes pourra également engager une réflexion sur la mise à disposition de secteurs permettant le stationnement de poids lourds sur le territoire. Cette mise à disposition permettrait un désengorgement des rues soumises à un stationnement de poids lourds sur un espace public souvent inadapté.

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

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

S'il est cohérent de prévoir la création de zones d'activités sur le territoire de Sultz-Sous-Forêts, il est également important de permettre le maintien et le développement des entreprises existantes dans les communes du territoire.

Le développement potentiel d'une zone d'activités à Sultz-Sous-Forêts ne doit pas s'opposer à la pérennité des activités réparties dans les autres communes.

Il est également évident que la centralité de Sultz-Sous-Forêts ne devra pas s'opposer au développement ou à l'installation potentielle de services et commerces de proximité dans les autres communes du territoire du Sultzerland.

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

En termes d'équipements et de services, il est évident que chaque commune n'a pas vocation à proposer un degré d'équipement similaire à celui de Sultz-Sous-Forêts. Les équipements simples et à l'échelle de chaque commune pourront être installés et valorisés à l'échelle de chaque commune.

En revanche, les équipements « structurants » n'ont pas vocation à se multiplier sur un territoire donné. La mise en commun permet des économies d'échelle.

Prendre en compte l'environnement et les risques naturels

Qu'il s'agisse de bosquets boisés, de ripisylve, de vergers, de prairies humides ou d'arbres isolés, les éléments naturels encore présents sur le territoire du Soutzerland contribuent fortement à la qualité paysagère du site. Un des enjeux du territoire est de préserver les corridors écologiques, les zones inondables, les secteurs d'épandage de crues ou d'étalement de coulées de boue afin de maintenir la qualité paysagère existante et de ne pas aggraver les risques naturels déjà existants.

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

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

Prendre en compte les objectifs de préservation du patrimoine

Les communes du territoire sont dotées d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et au potentiel touristique du territoire.

Ce patrimoine fait d'ailleurs, dans certains cas, l'objet d'une protection ou d'une identification pour sa valeur patrimoniale au titre des monuments historiques. L'enjeu fort de cette préservation du patrimoine n'est pas de mettre sous cloche tout élément d'un village pour sa rareté ou sa valeur mais bien de veiller au maintien d'une cohérence du bâti et de l'intégration des nouveaux projets dans un contexte bâti particulier.

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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

5.2. Perspectives démographiques

5.2.1.1. Evolution probable de la population dans un futur proche (à l'horizon 4 à 5 ans) :

L'ensemble des projets actés, ou permis de construire délivrés, permettent d'estimer la population de chaque commune et de l'ensemble de la Communauté de communes à moyen terme, dans les 4 à 5 ans.

Compte tenu de ces divers projets, la population devrait croître encore sur la Communauté de Communes, de façon variable selon les communes.

La Communauté de Communes atteindrait **7700 habitants au moins** d'ici 3 à 4 ans. Sultz-Sous-Forêts représenterait 42% de la population totale.

	Population estimée 2010 / 2012
Hoffen	1280
Keffenach	220
Memmelshoffen	335
Retschwiller	290
Schoenenbourg	680
Sultz-Sous-Forêts	3250
Surbourg	1675
Total Communauté de Communes	7730

Tableau 56 : Estimations d'augmentation de population à court terme

Les perspectives de développement de Retschwiller dans un futur proche (à l'horizon 4 à 5 ans) :

- un lotissement est en cours, comprenant 11 lots,
- parmi ces lots, 2 constructions sont terminées et sont déjà habitées,
- il reste donc 9 lots en construction, qui seront habités dans les 2 ans à venir,
- on attend donc une population supplémentaire d'une trentaine de personnes.

La population totale de Retschwiller à l'horizon 2010/2011 s'établirait autour de 285 à 290 habitants.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

La part de la commune dans l'ensemble de la population de la Communauté de Communes sera inchangée, voire légèrement inférieure à 4%, sous l'influence notamment de l'importance accrue de Sultz-Sous-Forêts dans la population totale.

5.2.1.2. Eléments de prospective : volontés municipales en matière de hausse de la population

La commune ne souhaite pas voir sa population croître trop vite, et partant de ce principe, elle n'envisage pas la construction de « gros » lotissement qui apporterait une population nouvelle trop nombreuse rapidement. Le rythme de croissance souhaité par l'équipe municipale est une progression lente, calquée sur ce qui s'est observé ces dernières années. Elle a, cependant, connu des variations différentes selon les périodes depuis 1990, bien que ces variations portent toujours sur de « petits » effectifs. En effet, la population a crû de 8,1% entre 1990 et 1999, a baissé entre 1999 et 2005, pour augmenter à nouveau ensuite. Sur l'ensemble de la période, la population a crû de 9,8% en près de 20 ans. Une évolution similaire dans les 20 prochaines années porterait la population de Retschwiller à 320 habitants environ.

5.3. Synthèse des enjeux de Retschwiller

La commune de Retschwiller se place à proximité immédiate au Nord de Sultz-Sous-Forêts.

Que l'on se place à l'échelle du paysage communal ou à l'échelle du paysage urbain, la commune est dotée de nombreux atouts paysagers qu'il est important de préserver. Il s'agit notamment de valoriser la ceinture de vergers encore présente jusqu'au chemin d'exploitation formant une limite entre l'espace agricole, les vergers et la zone bâtie.

Dans le secteur de bâti ancien, certains ilots de jardins, prés ou vergers jouent un rôle important dans la structure du village.

Ces secteurs pourront être valorisés dans le cadre du développement de la commune, notamment pour le comblement de dents creuses. Des mesures d'accompagnement pourront être mises en place afin d'assurer le maintien du caractère rural dans le développement futur.

Il est, en outre, important de maintenir une enveloppe urbaine à l'intérieur de laquelle le développement urbain sera favorisé. Il en est de même pour l'identification des entrées de ville et de leur qualité.

Les liens piétons, cyclistes entre Retschwiller et les communes voisines pourront être renforcés, soit sur les chemins existants, soit avec un balisage défini. Les bouclages de voies, ou de chemins et sentiers devront également permettre le bon fonctionnement interne de la commune.

Le caractère préservé du patrimoine bâti de Retschwiller est également un atout majeur pour la mise en valeur du village et la préservation de la qualité de vie.

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. Préserver les paysages et l'environnement
3. Rechercher une organisation qui facilite les déplacements
4. Encourager le développement économique adapté du territoire

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 Retschwiller, définit les zones et secteurs suivantes :

↳ **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 du village de Retschwiller.

✓ **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 Retschwiller. Elle comprend un secteur UBd qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

✓ **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 et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

⇒ La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements et à leur développement sur la commune de Retschwiller.

✓ **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.

⇒ La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Retschwiller

↳ **Caractère de la zone IAU**

La zone IAU 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 IAU correspond à un secteur identifié sur le plan de zonage de la commune de RETSCHWILLER.

↳ **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 RETSCHWILLER
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 inclut le bâti isolé et une partie des équipements de loisirs.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

↳ Tableau des surfaces de zones¹²

Intitulé de la zone	Surface concernée (en ha)
Zone U	25.1
UA	8.7
UB	13,5
UE	1.3
UJ	1,6
Zone AU	0.7
IAU	0.7
Zone A	222.1
AA	218.5
AC	3.6
Zone N	78.9
NA	73,7
NH	5.2
Total	327.4

↳ Orientations d'aménagement

Le PLU de Retschwiller comporte des orientations d'aménagement et de programmation pour la zone d'extension inscrite au plan de zonage. Les orientations d'aménagement définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement d'un quartier, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les voies à valoriser ou à créer et les aménagements paysagers.

¹² Les surfaces indiquées sont issues des fonds de plan cadastraux traités sur SIG.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations groupées d'aménagement et de constructions en termes de compatibilité. Les projets de construction doivent ainsi 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.

Dispositions particulières

Le plan de zonage fait apparaître des emplacements réservés qui constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application 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. 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.

Ce document définit notamment des cotes de crues centennales et la limite de la zone inondable pour laquelle des dispositions spécifiques sont indiquées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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.

Communauté de Communes de Soultzerland

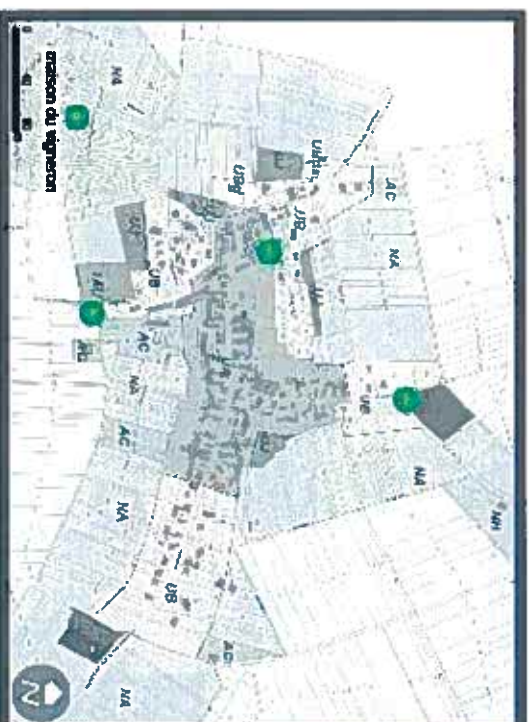
Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

Éléments remarquables du paysage de Retschwiller

Plan Local d'Urbanisme - RETSCHWILLER - décembre 2010

La commune de Retschwiller abrite trois édifices particuliers et le maison du vigneron qui participent à la qualité paysagère du territoire communal, mais surtout à la mémoire collective.

Ces trois édifices, selon qu'ils soient identifiés et décrits sont à préserver.



2. Les objectifs poursuivis dans le PADD

2.1. Tendre vers un développement urbain cohérent

2.1.1. Conserver une organisation cohérente de l'espace

Dans la réflexion sur son développement urbain, la commune poursuit plusieurs orientations et notamment celle de conserver une bonne organisation de l'espace. Petite commune rurale, en structure de village groupé, Retschwiller s'est développé principalement le long de la rue principale et de quelques voies parallèles et perpendiculaires. Le bâti reste et doit rester groupé. Le développement urbain se place de manière à permettre un bon fonctionnement urbain, aussi bien en termes de bouclages que de localisation des zones de projet. Etant donnée la taille de la commune, le développement de l'urbanisation sera mesuré et permettra en outre le comblement des dents creuses. Il facilitera les nouveaux projets dans les secteurs actuellement bâtis.

En termes d'organisation cohérente de la commune, l'engagement dans une réflexion de valorisation et d'aménagement des entrées de communes de manière à allier aménagement qualitatif et sécurité pour engager les automobilistes à ralentir en entrée d'agglomération.

2.1.2. Maintenir et valoriser le patrimoine existant

Un des objectifs de la commune est de veiller à la préservation de son patrimoine, notamment architectural. S'il ne fait pas l'objet de classement au titre des monuments historiques ou d'un inventaire, il n'en présente pas moins des qualités caractéristiques des villages traditionnels alsaciens. Cette qualité doit être préservée voire valoriser et l'instauration du permis de démolir de même que la mise en place du droit de préemption urbain sont deux moyens dont la commune dispose pour assurer cette préservation.

L'intégration des nouveaux projets au sein du tissu urbain existant est un autre élément important pour garantir le maintien de la qualité des formes urbaines et architecturales de ce centre ancien.

2.2. Préserver les paysages et l'environnement

2.2.1. Préserver les éléments remarquables du paysage

La structure communale de Retschwiller présente des particularités paysagères à préserver dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et du développement du village.

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 actuellement en limite de ban communal avec Sultz-Sous-Forêts. Les chemins 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 un village rural.

2.2.2. Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés

Le village de Retschwiller se place en ligne de crête alors que son ban communal se déploie sur deux versants opposés, l'un vers Sultz-Sous-Forêts, l'autre vers Schoenenbourg et Memmelshoffen. Ces deux versants sont relativement préservés de l'implantation de bâtiments isolés, un seul reste fortement visible depuis les limites du village et depuis Sultz-Sous-Forêts. Un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme est ainsi d'éviter le développement d'autres bâtiments isolés, ou le cas échéant, d'encourager leur insertion optimale dans l'environnement par la mise en place d'écrans végétalisés.

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

Alors que le village de Retschwiller est placé sur un haut de versant, le ban communal est également concerné par l'écoulement du *Wintzenbaechel* en partie Nord de son territoire et par un réseau de fossés qui irriguent les versants.

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.

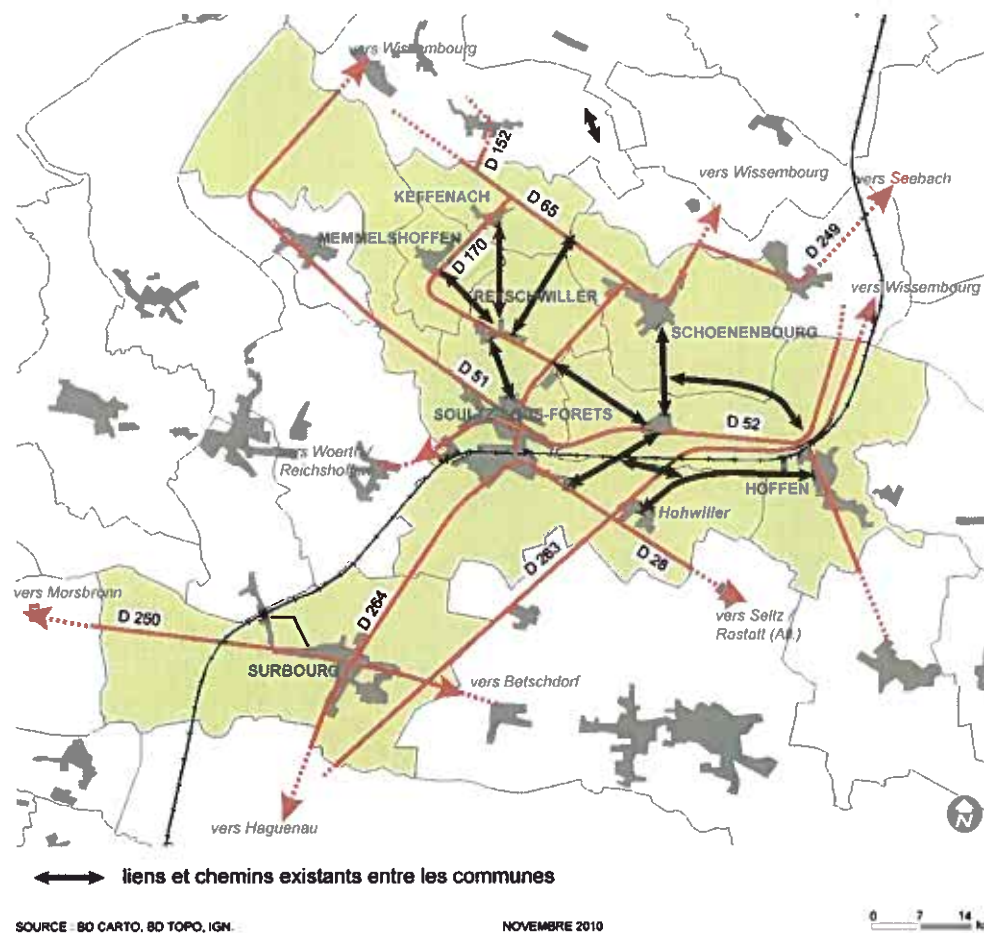
2.2.4. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

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.

2.3. Rechercher une organisation qui facilite les déplacements

2.3.1. Améliorer les déplacements entre les communes

Un réseau de chemin existe actuellement sur le territoire communal et permet de relier les communes du Sultzerland entre elles. C'est notamment le cas du Plattenweg qui relie Memmelshoffen à Sultz-Sous-Forêts en traversant Retschwiller. La commune souhaite maintenir ces liens entre les communes, notamment pour les piétons et les cyclistes. Le réseau de chemins ruraux et chemins d'exploitation remplit bien ce rôle.



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

Cette réflexion sur l'adéquation entre type de circulation et type d'aménagement de voie à mettre en place tient une place particulièrement importante pour les entrées d'agglomération de Retschwiller. En effet, en lien avec la volonté d'améliorer l'entrée 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.

2.4. Encourager le développement économique adapté du territoire

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

Le territoire communal est marqué de manière importante par l'activité agricole encore bien présente et active. Deux exploitations d'élevage sont installées sur le ban communal, une première en limite Est du ban communal, à proximité du ban de Hoffen et une deuxième rue de l'église dans la partie Sud-Ouest de la zone bâtie. L'activité équestre tient également une place importante à Retschwiller. 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.

2.4.2. Prévoir le développement d'activités sur le territoire

Les activités existantes sur la commune sont actuellement installées au sein de la zone urbaine et ne posent pas de difficultés particulières. La commune souhaite pouvoir répondre aux besoins des petites activités sur son territoire. En cas d'implantation recherchée d'activités plus importantes, la commune orientera le pétitionnaire vers la zone d'activité intercommunale développée sur la commune de Soultz-Sous-Forêts.

2.4.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements au sein de la Communauté de Communes

La commune souhaite, dans le cadre de la réflexion sur son développement, prévoir l'opportunité d'installer des équipements propres. Une partie de ceux-ci revêtent, en effet, un caractère communal notamment l'utilisation du terrain multisports. En parallèle, le potentiel de développement dans le cadre d'action et de collaboration intercommunale est à préserver, de manière à optimiser et faciliter la mise en commun des frais de fonctionnement et des investissements.

2.4.4. Offrir un égal accès aux Techniques de l'Information et de la Communication du le territoire

L'accès aux nouvelles techniques de l'information et de la communication sur le territoire est une clé d'entrée et d'attractivité de la commune.
La commune souhaite ainsi permettre, le cas échéant, la mise en place d'équipements complémentaires pour faciliter ces outils.

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 du village de Retschwiller. Certains terrains sont intégrés dans la zone UA même s'ils sont non bâtis.

La zone UA regroupe les constructions situées de part et d'autre de la rue principale et de part et d'autre de la rue de l'école.

Elle intègre des profondeurs de constructions définies selon les principes suivants :

- à l'Est de la rue de l'école, la profondeur de la zone UA est placée à une distance d'environ 60 mètres depuis la limite d'emprise publique,
- cette distance est réduite, le cas échéant, à la limite parcellaire,
- à l'Ouest de la rue de l'école, la zone UA intègre l'ensemble des parcelles situées de la limite d'emprise de la rue aux limites du lotissement de la rue du tilleul,
- pour la partie Nord-Ouest de la rue principale, la zone UA intègre également les parcelles entières jusqu'en limite du lotissement de la rue du tilleul,
- la zone UA définie entre la rue principale et la rue Oberfeld intègre les parcelles bâties qui présentent une organisation en corps de ferme,
- la partie Sud de la rue principale est incluse dans la zone UA jusqu'au chemin d'exploitation ou jusqu'aux limites parcellaires,
- les secteurs bâtis pour les activités agricoles ou d'horticulture sont intégrés en zone AC lorsqu'ils se placent en arrière de parcelles bâties.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

↳ Le contenu du règlement de la zone UA

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 industrielles, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de village
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.
	Les voies qui desservent plusieurs constructions devront présenter une largeur minimale de 4 mètres	Garantir une desserte fonctionnelle et adaptée aux nouvelles constructions à implanter.
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.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 5 mètres	Respecter les alignements existants
	Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50m ² , à l'exception des piscines, devront s'implanter à une distance de moins de 60 m depuis la voie publique.	Eviter l'implantation de constructions importantes à une distance trop éloignée de la voie. Les arrières de parcelles sont ainsi préservés en jardins.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village
	Les légers reculs sont à respecter lorsqu'ils existent sur la parcelle voisine.	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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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.
9	L'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière incluse dans la zone UA.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 14 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	Les talus artificiels sont tolérés uniquement s'ils suivent le sens de la pente du terrain naturel	Faciliter l'insertion des constructions dans la pente, tout en garantissant une implantation respectueuse du bâti ancien existant.
	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les toitures à pans devront présenter une pente comprise entre 45 et 52° Les toitures terrasses ne peuvent représenter plus de 40% de la surface totale de la toiture.	Respecter les constructions traditionnelles du centre ancien en permettant l'introduction d'une certaine modernité et des adaptations en matière d'équipements énergétiques.
	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.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	80% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.
	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Conserver la végétation et les plantations qui participent à la mémoire collective de Retschwiller.

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 récentes qui présentent en majorité un caractère pavillonnaire. Elle intègre ainsi les constructions existantes mais également les terrains desservis qui sont bâtis ou non et intégrés à la zone urbaine groupée.

Dans la partie agglomérée de Retschwiller, les limites de zones ont été fixées selon les principes suivants :

- dans la rue de l'école, entre la zone bâtie ancienne et les équipements de la commune, la zone UB a été définie avec une profondeur de 60 mètres environ depuis la limite d'emprise publique,
- à l'entrée Est de la commune, en partie Sud de la rue principale, la limite de la zone UB a été placée également à une profondeur d'environ 60 mètres,
- à l'entrée Est de la commune, en partie Nord de la rue principale, la zone intègre les profondeurs de zones bâties, avec pour limite le sentier existant sur une partie du secteur,
- dans la rue du tilleul, la zone UB intègre les parcelles du lotissement communal,
- à l'extrémité Nord-Ouest de la rue principale, les constructions récentes sont intégrées à la zone UB sur une profondeur de 60 mètres environ,
- rue Oberfeld, les constructions existantes sont intégrées à la zone UB sur une profondeur de 40 mètres environ. Ce secteur est non desservi par le réseau d'assainissement collectif, d'où une profondeur constructible moins importante,
- rue Oberfeld, rue des vignes et rue de l'église, les constructions existantes et desservies sont intégrées à la zone UB,
- en limite Sud de la commune, la profondeur constructible est également fixée à une quarantaine de mètres dans la rue des vignes. Cette limite permettra de maintenir l'insertion des constructions sur la partie basse du versant,
- rue de l'église, les bâtiments actuellement agricoles, mais implantées en bordure de voie sont intégrés à la zone UB.

Un secteur UBd est délimité sur les parcelles bâties qui ne sont pas raccordées aux réseaux publics d'assainissement collectif. Le raccordement des constructions devra se faire après réalisation des équipements publics dans la voirie qui les dessert.

En limite Sud du ban communal, en conurbation avec la commune de Soultz-Sous-Forêts, les parcelles bâties et desservies sont intégrées à la zone UB.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

↳ Le contenu du règlement de la zone UB

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 industrielles, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de village
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, les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres	Garantir une desserte adaptée, y compris pour les voies privées qui desservent plusieurs constructions.
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.
5	Les talus artificiels sont tolérés uniquement s'ils suivent le sens de la pente du terrain naturel	Faciliter l'insertion des constructions dans la pente, tout en garantissant une implantation respectueuse du bâti existant.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 10 mètres	Respecter les alignements existants
	Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50m ² , à l'exception des piscines, devront s'implanter à une distance de moins de 60 m depuis la voie publique.	Eviter l'implantation de constructions importantes à une distance trop éloignée de la voie. Les arrières de parcelles sont ainsi préservés en jardins.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 mètres, sinon une distance de 3 mètres minimum doit être respectée.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village
	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
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 maintenant le caractère rural et les caractéristiques du village.
10	La hauteur maximale est fixée à 7 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.
11	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les talus artificiels sont tolérés uniquement s'ils suivent le sens de la pente du terrain naturel	Faciliter l'insertion des constructions dans la pente, tout en garantissant une implantation respectueuse 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.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	80% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

↳ Les dispositions spécifiques au secteur UBd

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.

3.1.3. 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. Ils correspondent au cimetière et à son extension en entrée Est de la commune ainsi qu'au terrain multisports situé à l'extrémité Nord de la rue de l'école.

↳ 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 minimale de 3 mètres	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.
5	La création de talus artificiel entourant la construction est interdite	Respecter le terrain naturel et éviter les constructions sur buttes artificielles.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

6	La façade avant des constructions en première ligne doit se placer à une distance comprise entre 0 et 15 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 peuvent s'implanter sur limite	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
10	La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'acrotère et à 14 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.
11	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissé. Les toitures plates peuvent être végétalisées.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, tout en permettant d'intégrer des préoccupations environnementales dans les projets.
	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.
13	Les éléments remarquables du paysage doivent être préservés.	Permettre le maintien des éléments caractéristiques du paysage de la commune.

3.1.4. 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.

Un secteur UJ est défini au Nord de la rue du tilleul, à l'arrière des parcelles du lotissement communal.

Un secteur UJ est créé au Sud de la rue principale en entrée Ouest de la commune et un secteur UJ est également créé à l'arrière des constructions existantes de la rue de l'église et jusqu'au chemin dit « Oberfeld ».

Un secteur UJ est également placé au sud des parcelles bâties de la rue des vignes.

Enfin, un secteur UJ est créé au Nord de la rue principale, à l'angle de la rue de l'école jusqu'au chemin existant.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER 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 50m ² d'emprise au sol et de moins de 4,50 mètres de haut.	Préserver un gabarit de bâtiments compatibles avec le caractère de la zone.
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.	Eviter l'implantation sur limite pour permettre de conserver les ouvertures d'une parcelle à l'autre en espaces verts et de jardins.
	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 par unité foncière	Eviter une trop forte densité d'aménagement sur ces parcelles à vocation de jardins et vergers.
	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 4,50 mètres hors tout.	Préserver le caractère de jardins et de transition végétale
11	La création de butte artificielle est interdite	Préserver le niveau du terrain naturel.
	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir mais non vernissées.	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.

3.2. Les choix retenus pour la zone IAU

↳ La définition des limites de la zone IAU

La zone IAU correspond à une zone de développement futur de l'habitat. Elle se place en limite Sud de la commune de Retschwiller, le long de la rue de l'église et est prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé.

Elle concerne une surface suffisante à la réalisation d'une petite opération, suffisante pour le maintien du dynamisme démographique de la commune en complément du renouvellement urbain et du comblement des dents creuses. Sa localisation, à proximité de réseaux existants et sa desserte par la rue de l'église, offre une exposition au Sud et qui permettrait d'optimiser les dépenses énergétiques des bâtiments.

↳ Les orientations d'aménagement associées la zone IAU

Orientation d'aménagement de la Zone IAU

Plan Local d'Urbanisme - RETSCHWILLER - avril 2010

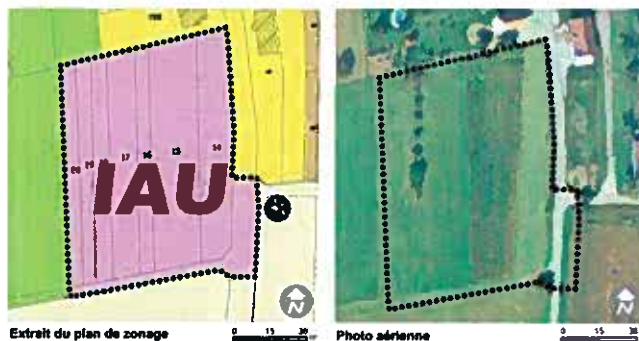
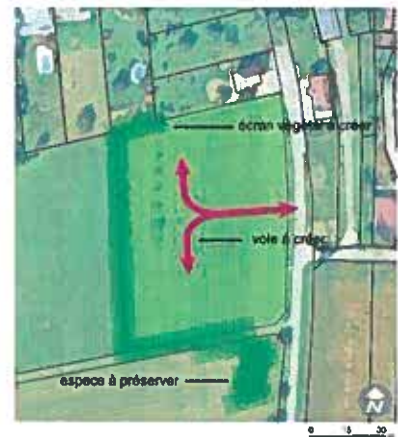
L'opération d'aménagement est prévue en une seule tranche.

Un écran végétal devra être créé en limite de secteur et pourra être intégré aux parcelles privées à condition qu'il soit conservé et entretenu.

Les parcelles situées le long de la rue de l'église disposeront au moins d'un accès piéton à cette rue même si elles sont techniquement desservies par la voie nouvellement créée.

Les constructions présenteront une façade avant en direction de la rue de l'église avec un degré de finition optimal.

L'aménagement de l'opération devra permettre l'optimisation de l'insertion des constructions dans la pente et au sein du paysage existant.



Les orientations d'aménagement définies pour la zone IAU ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant les principes structurants du secteur exposant la volonté communale.

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

L'enjeu principal de l'aménagement de cette zone est de veiller à l'intégration paysagère des constructions à implanter et à faciliter la desserte de la zone par une voie. Les différentes façades des constructions devront être conçues de manière homogène pour une meilleure unité dans la future zone.
L'insertion des projets futurs dans la pente est également un enjeu important pour la commune. Le maintien de la qualité paysagère de ce secteur en dépend.

↳ Le contenu du règlement de la zone IAU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'ouverture de la zone devra se faire sous forme d'opération groupée d'un seul tenant et en respect des orientations d'aménagement	La commune a réfléchi à l'organisation future de la zone et souhaite un développement qualitatif de ce secteur. L'opération d'un seul tenant reflète la taille réduite de la zone d'opération.
	Toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
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.
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 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 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace en maintenant l'aspect village
	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

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 7 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.
11	La création de butte artificielle est interdite	Préserver le niveau du terrain naturel et favoriser l'insertion des constructions dans la pente et en respect de la topographie existante.
	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 Une place est exigée par tranche de 75m ² de SHON créée.	Eviter le stationnement sur l'espace public et optimiser le fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	80% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

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 placée en ceinture de la zone urbaine, le long 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.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

↳ 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	Affirmer la vocation agricole des terres.
	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	Préserver l'exposition des constructions au risque d'inondation.
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.
5	La création de talus artificiel entourant la construction est interdite	Respecter le terrain naturel et éviter les constructions sur buttes artificielles.
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.
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 des constructions est limitée à 50m ²	Eviter l'implantation de constructions trop importantes en zone 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 doivent être préservés.	Permettre le maintien des éléments caractéristiques du paysage de la commune.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

3.3.2. La zone AC

↳ La définition des limites de la zone AC

La zone AC se divise en plusieurs secteurs. Ces secteurs intègrent les sorties d'exploitation existantes sur le territoire communal.

↳ 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. 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.
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 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 5 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 120m 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 d'habitation.

Communauté de Communes de Soutzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

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 ilots 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	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.
	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.
13	Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus	Améliorer l'insertion des bâtiments dans le site
	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 Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
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 vallons qui s'y rattachent. 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 de même que pour y intégrer la présence de vergers. Une partie de la zone NA est concernée par la zone inondable du bassin du Seltzbach et ses affluents, dont le Wintzenbaechel.

↳ 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.	Préserver l'exposition des constructions au risque d'inondation.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire pour toute construction qui le nécessite. 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.
5	La création de talus est interdite	Préserver le terrain naturel et les pentes qui s'y rattachent.
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.
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 fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

9	L'emprise au sol est limitée à 15m ² par unité foncière.	Eviter l'implantation de bâtiments imposants dans l'espace à dominante naturelle.
10	La hauteur maximale est fixée à 3 mètres hors tout.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.
11	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 doivent rester perméables aux eaux pluviales	Eviter l'imperméabilisation des sols
13	Les éléments remarquables du paysage sont à préserver.	Permettre le maintien des éléments caractéristiques du paysage de la commune.

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 villageois groupé de Retschwiller. Il s'agit notamment de l'ancien moulin aujourd'hui centre équestre de la « Gaensmuehl », d'un centre équestre en limite sud du ban communal, rattaché à la partie urbanisée de Soultz-Sous-Forêts et d'un centre équestre implanté dans le prolongement de la rue de l'école, en partie Nord-Est du village.

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.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

↳ 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 150m 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 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 urbain en évitant les lignes aériennes.
5	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.
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 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 5 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 faîtière 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.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER Rapport de présentation

11	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 éléments remarquables du paysage sont à préserver.	Permettre le maintien des éléments caractéristiques du paysage de la commune.
	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 Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de **RETSCHWILLER**
Rapport de présentation

3.5. Les dispositions particulières

3.5.1. Les emplacements réservés

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Largeur d'emprise recherchée	Surface concernée (en ares)
1	Extension du cimetière	commune		29,2

Un seul emplacement réservé est inscrit au plan de zonage a pour objectif de permettre l'extension du cimetière situé en entrée Est de commune.

3.5.2. 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 de l'article L.123-1-5 al.7 du code de l'urbanisme, qui identifie et localise les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de RETSCHWILLER
Rapport de présentation

3

Les incidences des choix sur l'environnement

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.

L'intégration d'une zone à urbaniser dans la réflexion communale est de surface très limitée puisqu'elle représente moins d'un hectare.

La zone urbaine, incluant la zone d'équipements et les zones de jardins représente 10% seulement de la surface du ban communal.

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 favorisent également les économies d'espace.

Les espaces agricoles et naturels représentent, en outre, 90% de la surface totale du territoire, garantissant ainsi le maintien de la vocation agricole et naturelle des terres.

1.2. L'eau

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 Retschwiller.

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.

L'article 13 du règlement du PLU prévoit 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 la zone IAU, 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 et notamment de l'exposition solaire.

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 végétale autour de la zone bâtie, le long des fossés que par la limitation des emprises au sol des constructions futures au-delà d'une profondeur de 60 mètres depuis la limite des voies 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

Plus de 66% du territoire communal est classé en zone agricole dont 3,7 hectares destinés à la pérennité des exploitations agricoles d'élevage installées sur le territoire communal, ou en limite de ban.

La vocation des terres agricoles est préservée ainsi sur plus des deux tiers du territoire communal.

La présence du réseau hydrographique de fossés et la situation topographique engendrent des surfaces à vocation naturelle importante mais n'interdisant pas les pratiques agricoles.

Les éléments particuliers, vergers, prés ou présentant une diversité d'occupation du sol encore préservée sont identifiés en zone NA, d'où le classement d'environ 75 hectares du territoire communal.

Ainsi, l'espace non destiné aux équipements, à l'habitat ou à l'activité représente près de 90% du territoire communal.

3. Les nuisances

3.1. Le bruit

La commune n'est pas concernée par le classement d'établissements ou d'infrastructures à grande circulation.

Cependant, le règlement de la zone urbaine 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.

Le règlement des zones urbaines exige la mise en place d'espaces de retournement qui permettront aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour pour desservir les constructions.

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

La commune de Retschwiller est concernée par le risque d'inondation. Le SAGEECE du bassin versant du Seltzbach identifie une zone inondable de part et d'autre du Wintzenbaechel, qui marque aussi la limite Nord-Est du ban communal. Cette zone inondable ne concerne aucun secteur bâti du territoire, elle se place essentiellement en zones NA et AA.

Aucune construction n'est recensée sur l'emprise de la zone inondable et les constructions y sont interdites par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

En termes de risques naturels, le village de Retschwiller n'est pas concerné par le risque de coulées d'eau boueuse, contrairement à certaines communes voisines sur le territoire du Sultzerland. Cette absence de risque est due à la localisation en haut de versant de la zone bâtie.