

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

SOULTZ-SOUS-FORETS

Elaboration
Modification n°1
Modification n°2
Modification n°3
Modification n°4
Modification simplifiée n°1

06/09/2012
21/12/2016
19/09/2018
20/03/2019
14/11/2020
01/12/2020

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision allégée n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 09/07/2025

A HOHWILLER

LE PRESIDENT



PAUL HEINTZ



Orientations d'aménagement

Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS

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

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

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

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

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

L'imperméabilisation des surfaces non bâties devra être minimisée.

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

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

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

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

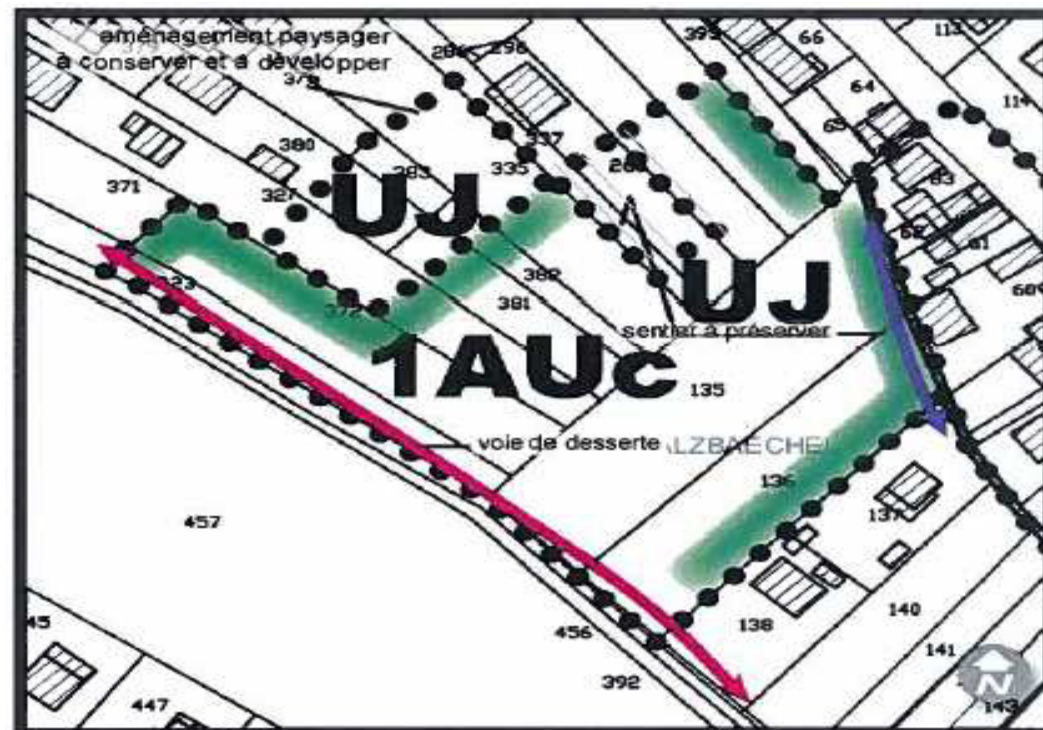
Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Mars 2012

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

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

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

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

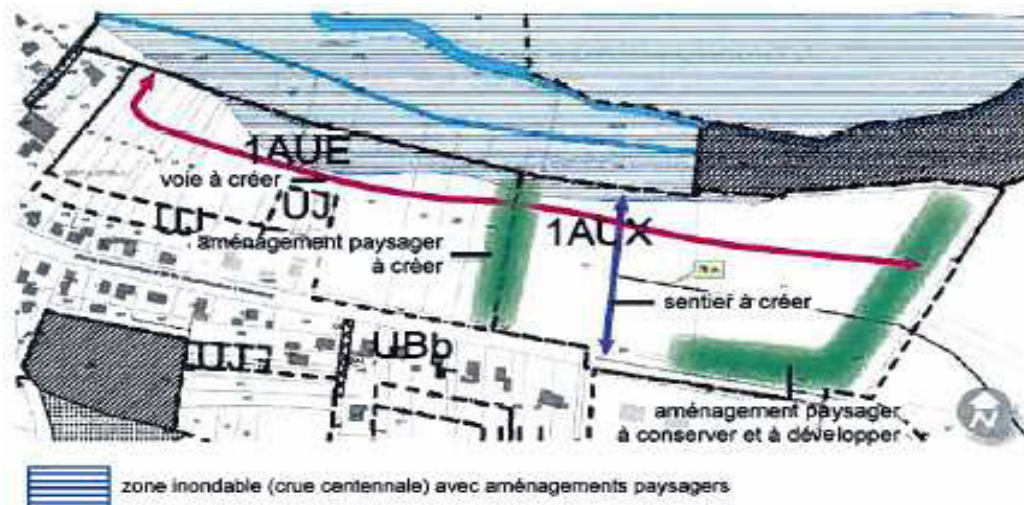


Orientations d'aménagement - lieu-dit « Hohwiller Strasse »

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

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

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



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

Le fonctionnement en cour urbaine sera privilégié.

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

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



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

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

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

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

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

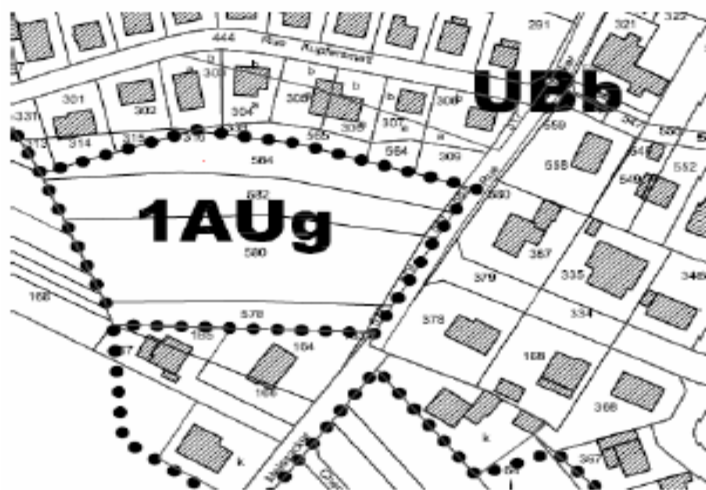
L'écran végétal créera un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole en limite de zone urbaine.



Orientation d'aménagement de la zone 1AUg au lieu-dit « Meissacker »

Plan local d'urbanisme Soutz-sous-Forêts

La desserte de la zone s'opère par une voie en impasse avec espace de retournement



--- Périmètre de l'OAP



Accès avec aire de retournement

0 20m



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

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

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

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

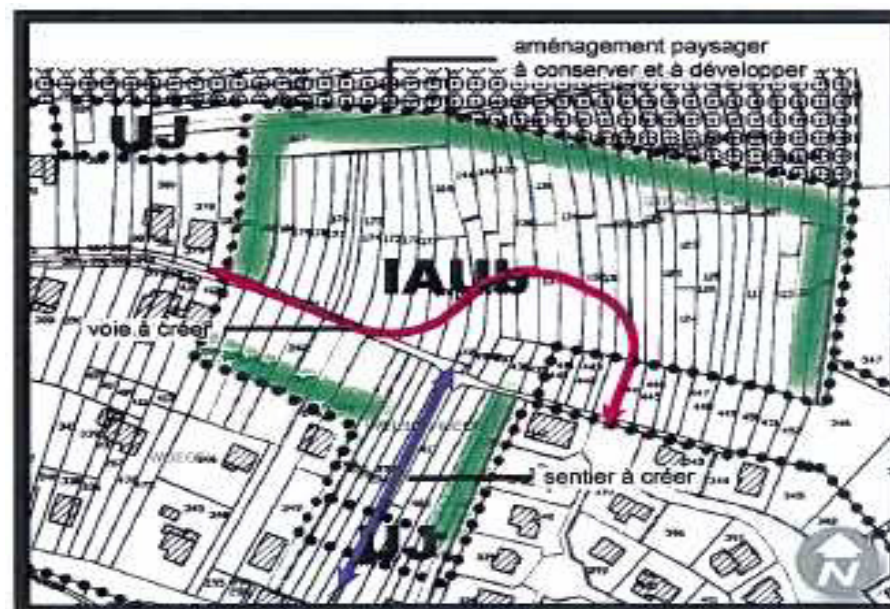
Les voies à créer devront former un bouclage entre la rue du vignoble et la rue des vignes par le lotissement* Plein Sud ».

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

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

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

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



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

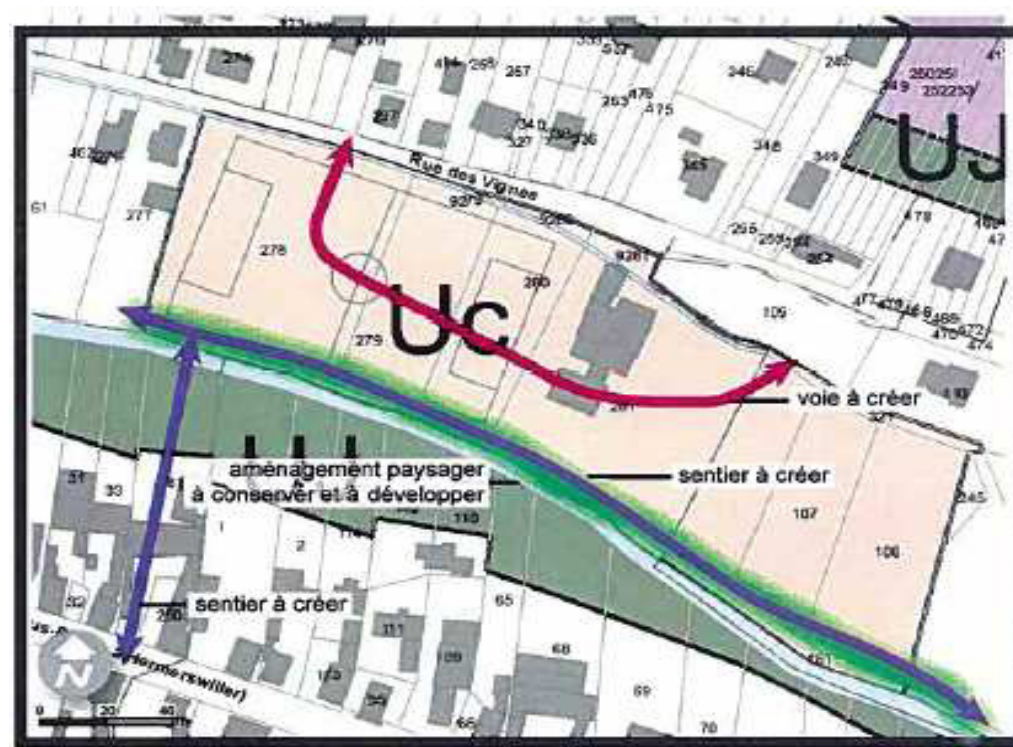
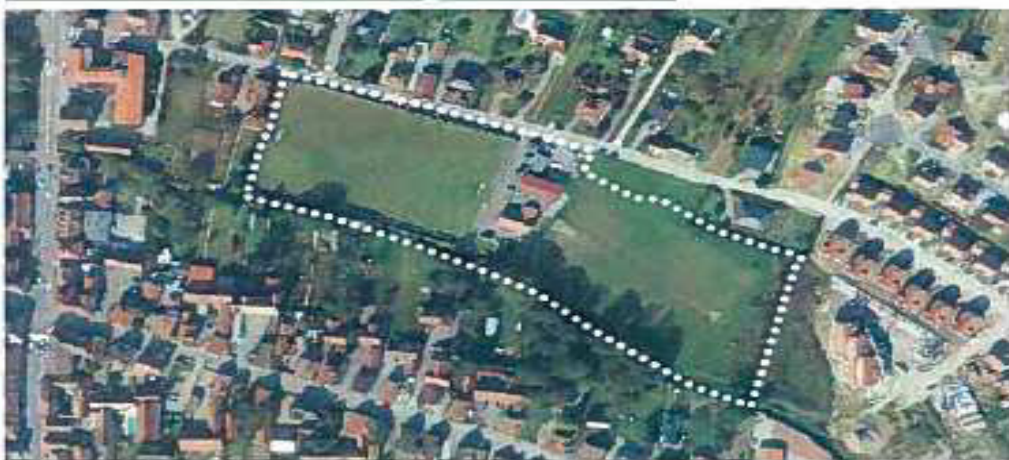
Plan Local d'Urbanisme - SOULTZ-SOUS-FORETS - Décembre 2010

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

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

Un cheminement doux devra être réalisé parallèlement au Froeschwillerbach.

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



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

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

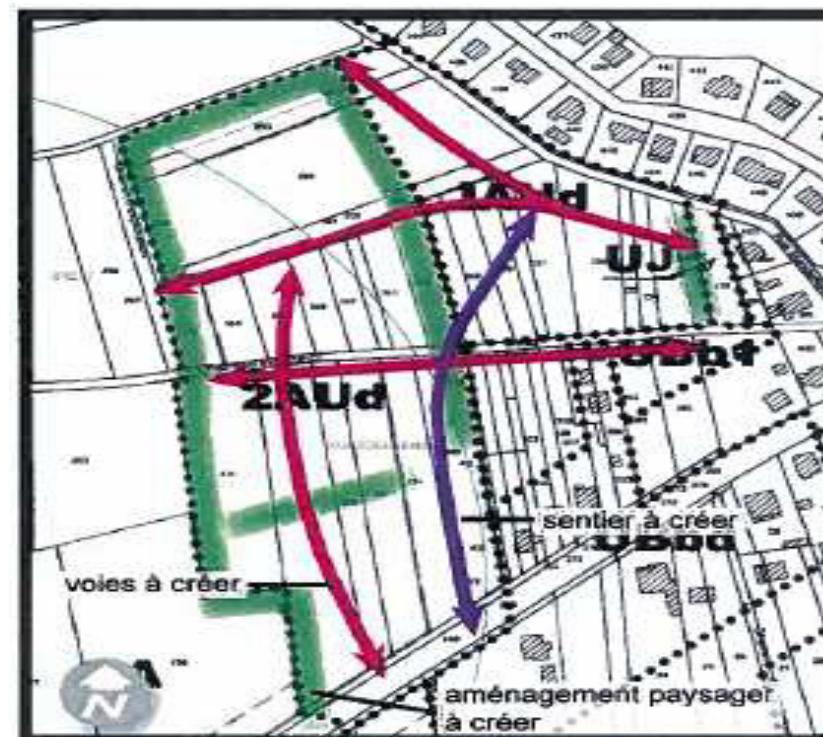
Les constructions les plus au Nord seront desservies par un accès dans le prolongement de la rue Mauerfeld alors que les autres constructions seront desservies par une voie rejoignant la rue de Pechelbronn.

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

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

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

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



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

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

Ce secteur a vocation à être aménagé en plusieurs tranches.

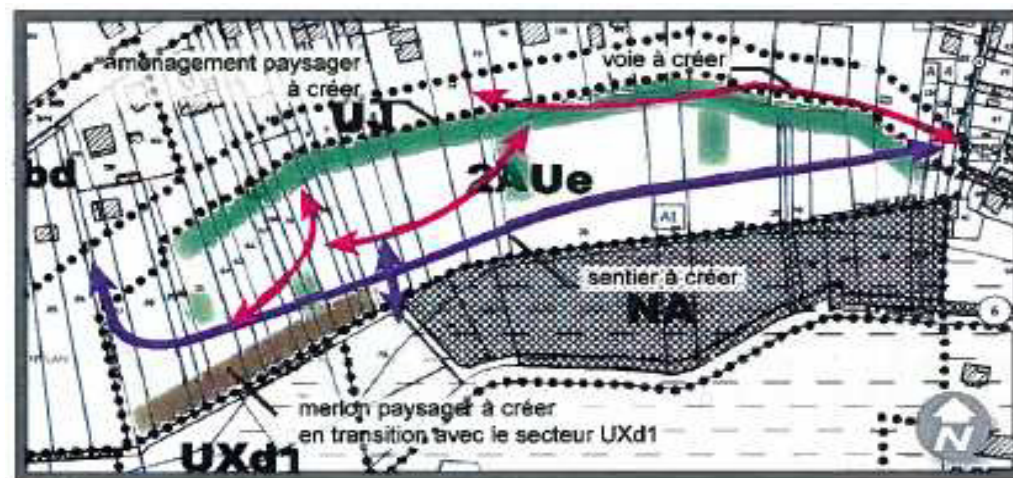
Chaque phase d'aménagement devra être structurée de manière à ne pas porter atteinte à l'aménagement et au fonctionnement futur de la zone.

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

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

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

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



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

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

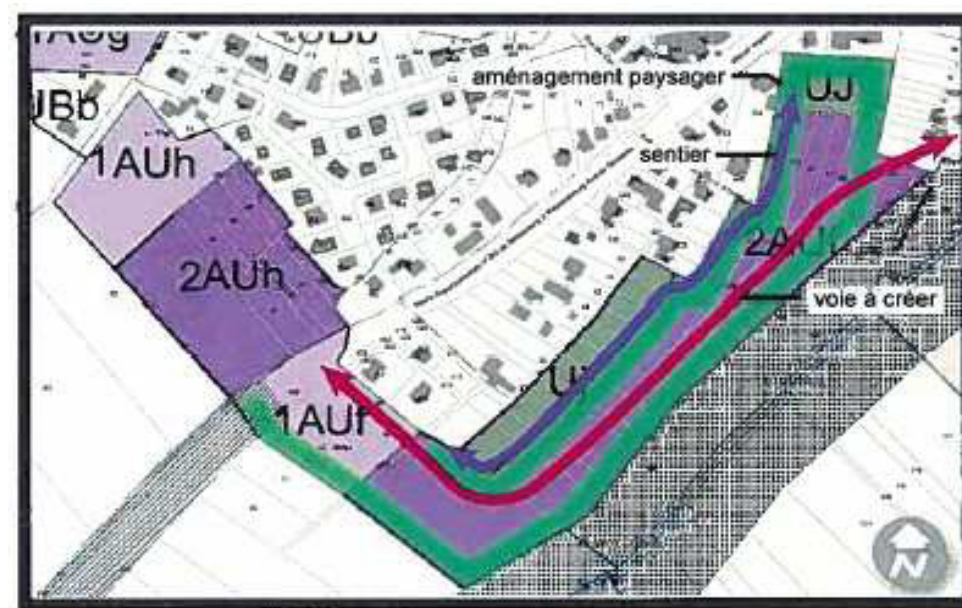
La desserte de la zone devra se faire par une voie parallèle à la rue de Strasbourg.

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

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

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

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



Orientations d'aménagement - « Jardin de la Saline »

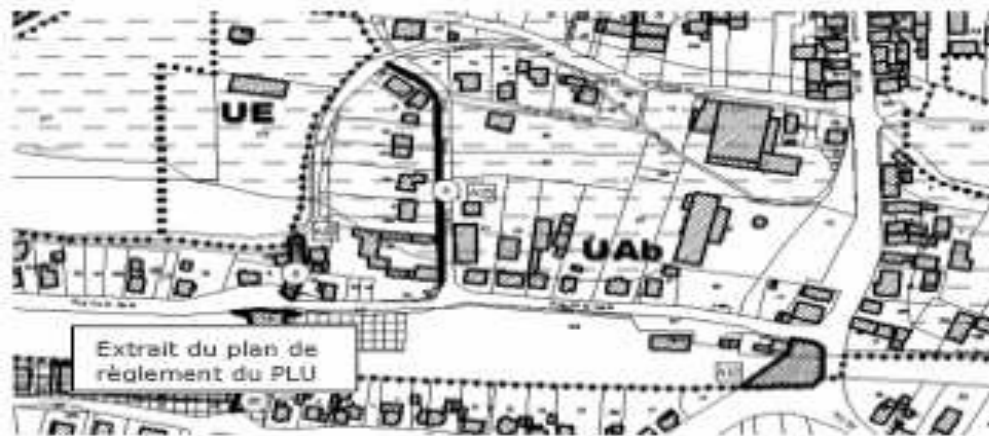
Présentation du site et du contexte :

Le « Jardin de la Saline » est un secteur d'environ 1,5 ha situé en contrebas du centre ancien dans un bassin humide et en partie inondable. Ses limites sont marquées au Nord par le Seltzbach, cours d'eau qui traverse la ville d'Est en Ouest, au Sud par la voie ferrée, le passage de la RD 28 à l'Est et la rue de Saline à l'Ouest.

Le secteur est classé en zone UAb du PLU. Il est desservi en réseaux divers et est en grande partie aménagé.

Le site accueille principalement un supermarché, avec à ses abords des places de stationnement et une station-service. La présence de trois bâtiments d'habitation est également à relever: deux le long de la RD 28 et un sur la partie ouest où le secteur est peu bâti. Le relais culturel de « La Saline », un grand parvis, disposant également de places de stationnement, la gare SNCF et de nombreux autres commerces sont situés à sa proximité directe. Ces éléments structurants confèrent au site un rôle stratégique pour l'attractivité de la commune et du territoire.

Le site se prolonge à l'Ouest vers le parc et des zones classées au PLU en UE (secteurs destinés aux équipements et à leur développement), NA (zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, ...) et NH (zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, ..., comprenant les équipements de loisirs et les constructions non raccordées aux réseaux).



Pour la commune, le « Jardin de la Saline » doit s'inscrire dans le cadre d'un programme de réaménagement globale de son centre-ville, incluant des problématiques de mixité, de densité et de fonctions urbaines. Lors de l'élaboration du PLU, le secteur a fait l'objet d'une servitude de projet pour y limiter les droits à construire et permettre à la commune d'engager une réflexion sur son réaménagement. Ce travail a abouti le 3 juin 2015 à la validation d'un schéma directeur d'aménagement par le Conseil municipal, dont les principales orientations sont traduites ci-dessous.

Programme d'aménagement :

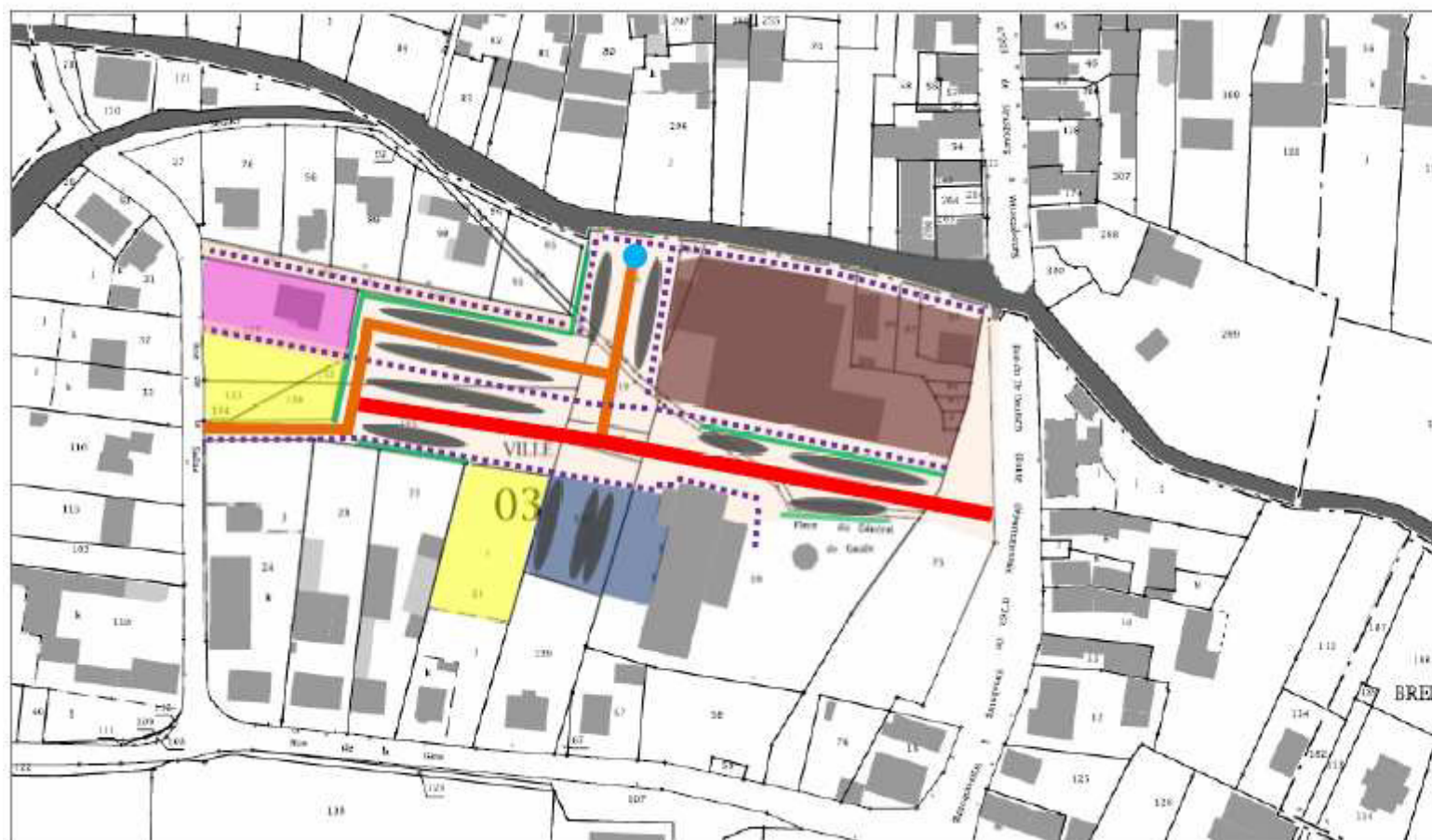
La commune veut rompre avec l'effet de coupure généré par le Selzbach et le passage de la voie ferrée. L'ensemble du site doit devenir le lien central entre le Nord et le Sud de l'agglomération, tout en gardant sa spécificité de bassin humide et inondable, avec la présence de l'eau et du parc. Elle souhaite rendre lisibles et attrayants dans leur unité le parc, le « Jardin de la Saline » et l'espace intermédiaire situé entre les deux. L'ensemble du nouveau quartier doit devenir, par son caractère, sa cohérence et sa complémentarité, un espace d'animation central de la commune, en lien avec le centre ancien.

Plusieurs principes d'aménagements ont été retenus :

- Maintenir un espace largement ouvert pour permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue et amorcer l'accès au parc ; Repenser et hiérarchiser l'espace public pour le rendre plus lisible, à la fois aux véhicules, aux cyclistes et aux piétons ;
- Créer des liaisons piétons/cycles au sein du site et en connexion avec les espaces environnants (centre ancien, gare, parc) ;
- Augmenter le nombre de places de stationnement afin de mieux desservir les commerces et les équipements existants, mais également pour anticiper les besoins de ceux à venir ;
- Manifester l'esprit des lieux (présence du parc, de l'eau et du bassin humide) grâce à la qualité des aménagements paysager ;
- Préserver et valoriser les abords du Seltzbach et sa ripisylve ;
- Maintenir une cohérence architecturale avec les façades existantes le long de la RD28 ;
- Renforcer l'attractivité du secteur grâce à une densification mesurée et à l'identification d'espaces à bâtir aux vocations ciblées :
 - Un espace situé autour de l'équipement commercial existant en vue de son réaménagement et de son éventuelle extension ;

- Un espace à l'arrière du relais culturel de la Saline permettant son éventuelle extension et/ou l'implantation d'un équipement public ou à vocation d'intérêt général complémentaire. Cette espace devra permettre la création de places de stationnements et pourra le cas échéant accueillir des activités de type tertiaire dans le cadre d'un ensemble à vocation mixte ;
- Deux espaces pour des projets à vocation mixte habitat/tertiaire pour permettre à la fois de structurer et de densifier le secteur jusqu'à la rue de Saline, mais également pour renforcer son attractivité ;
- Un espace qui devra permettre soit de compléter l'urbanisation du secteur avec un ensemble à vocation mixte (habitat/tertiaire), soit de maintenir une ouverture vers le parc avec un espace de transition public et non-bâti.

Schéma d'aménagement « Jardin de la Saline »



- Espace public
- Extension de l'équipement commercial existant
- Ensemble à vocation mixte : équipement public ou à vocation d'intérêt général, activités tertiaires
- Ensemble à vocation mixte : habitat et activités tertiaires
- Ensemble à vocation mixte (habitat et activités tertiaires) ou square public
- Voirie principale
- Voiries secondaires
- Axes piéton/cycle
- Parkings publics
- Transitions paysagères
- Espace de retournement

Orientation d'aménagement de la zone IAUT

Plan local d'Urbanisme de SOULTZ-SOUS-FORETS

L'urbanisation de la zone répond à une conception d'ensemble qui porte sur :

- l'accès unique depuis la RD
- la possibilité d'urbaniser au coup par coup chaque secteur disposant chacun d'un accès depuis une voie de desserte établie au sud
- la possibilité préservée d'accès au secteur central par les secteurs est et ouest

Le site de la zone IAUT est couronné par les alignements d'arbres le long de la RD ; la pente est ponctuée de présences de haies.



Orientations d'aménagement de la zone UT – lieu-dit Langenacker

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

Afin de garantir l'intégration paysagère du site et de préserver l'environnement, l'aménagement de la zone devra respecter les principes d'aménagement suivants :

- Une haie mixte composée d'essences adaptées au contexte local, comprenant des arbustes et des sujets haute tige, devra être implantée sur les franges Est et Sud du site afin d'une part de servir d'écran paysager pour limiter les vues sur le site et d'autre part de limiter le risque de coulées d'eaux boueuses.
- L'aménagement devra prévenir tout risque de pollution afin de préserver la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol.



— Périphérie de l'OAP
 ~ Haie mixte