

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



SOULTZ

1. Rapport de Présentation

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



Juin 2016

Sommaire

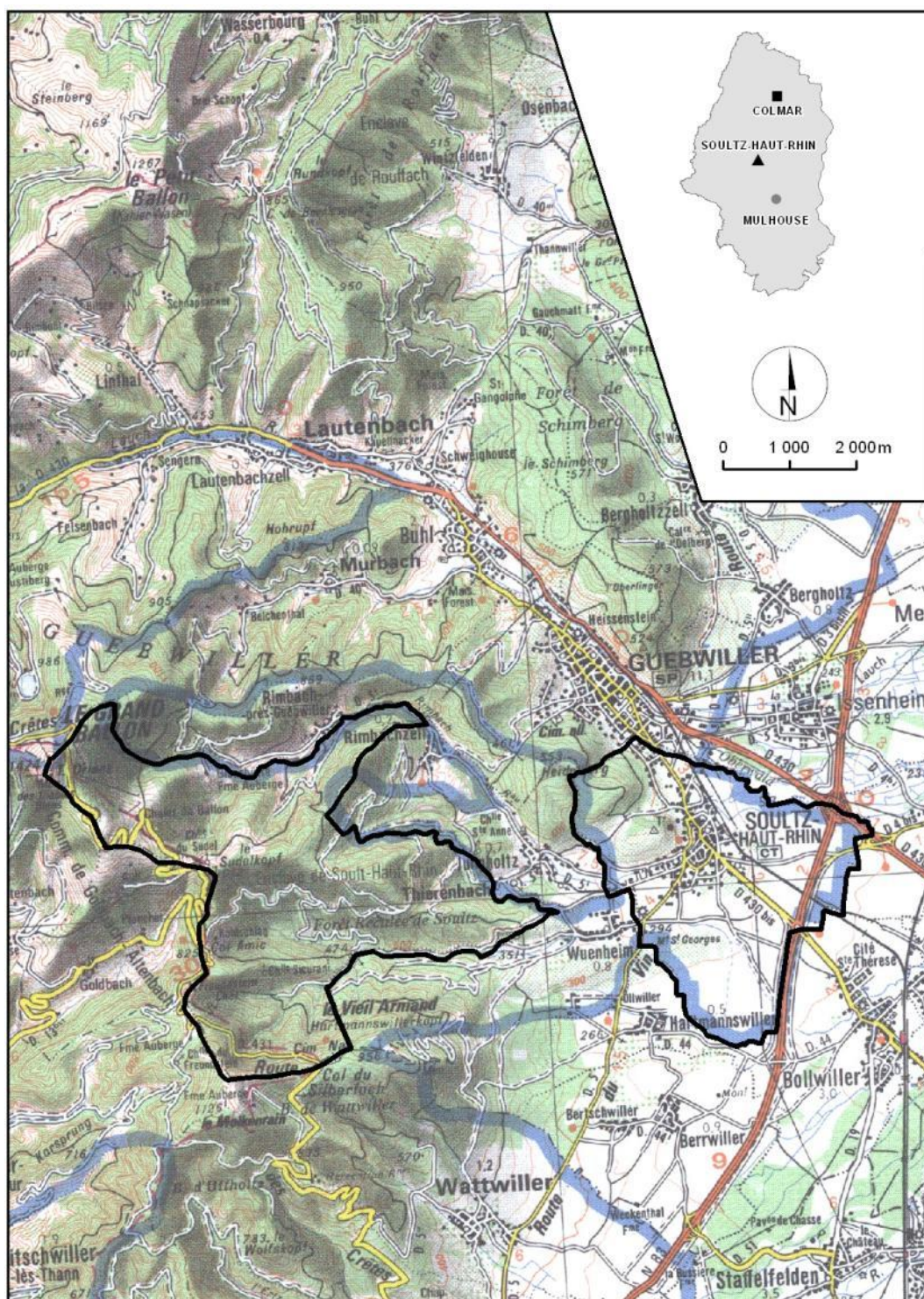
1^{ère} partie : ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE.....	5
A. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	10
1. Le contexte physique	10
1.1. Le contexte climatique	10
1.2. Le contexte topographique, géologique et pédologique.....	11
2. L'eau	16
2.1. Le bassin versant et le réseau hydrographique	16
2.2. Régime et qualité des eaux superficielles	18
2.3. Régime et qualité des eaux souterraines	19
2.4. La consommation et la production d'eau potable	20
2.5. La gestion des eaux usées	22
2.6. Les enjeux	22
3. Les milieux naturels	23
3.1. L'occupation des sols	23
3.2. Les mesures de protection	26
3.3. Le Grand Tétras.....	37
3.4. La Pie-grièche grise	38
3.5. Noyaux de biodiversité et corridors écologiques	39
3.6. L'évolution des milieux naturels.....	40
3.7. Les enjeux	43
4. Histoire et morphologie urbaine.....	46
4.1. Un peu d'histoire.....	46
4.2. Les étapes du développement urbain et les visages successifs de la commune	48
4.3. Les limites de l'étalement urbain	52
4.4. Le patrimoine urbain	54
4.5. Analyse des différents types de formes urbaines.....	60
4.6. L'urbanisation sous l'égide du POS depuis 2001	67
5. Le Paysage.....	71
5.1. Le paysage naturel	71
5.2. Le paysage des entrées de commune	81
5.3. Le paysage urbain	83
6. Contraintes d'aménagement.....	87
6.1. Documents supra-communaux.....	87
6.2. La loi montagne	89
6.3. Servitudes d'Utilité Publique	89
6.4. Risque sismique	90
6.5. Risques technologiques et pollutions	90
6.6. Sites et sols pollués	94
6.7. Autres contraintes.....	97
B. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE et SOCIO-ECONOMIQUE.....	99
1. Population.....	99
1.1. Evolution démographique	99
1.2. Composantes de l'évolution de la population	100
1.3. Structure de la population.....	101

2. L'habitat	102
2.1. Composition du parc de logements	102
2.2. Evolution du parc de logements. Evolutions comparées de la population et des résidences principales.....	105
2.3. Evolution de la taille des ménages	106
2.4. Les enjeux locaux pour le logement	107
3. Activités économiques.....	108
3.1. Population active	108
3.2. Chômage	108
3.3. Catégories socio-professionnelles.....	109
3.4. Les secteurs d'activités.....	110
3.5. Emploi et migrations de travail	111
3.6. L'économie agricole	113
3.7. Le commerce	113
4. Les équipements	114
4.1. Infrastructures de transport	114
4.2. Trafic routier.....	114
4.3. Diagnostic des capacités de stationnement	118
4.4. Le traitement des déchets	119
4.5. Equipements scolaires et périscolaires	120
4.6. Equipements administratifs généraux	120
4.7. Associations de sport et de loisirs	121
4.8. Equipements sportifs et de loisirs.....	122
4.9. Equipements culturels	123
2^{ème} partie : OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.....	125
A. Diagnostic résumé et besoins recensés.....	127
1. L'identification des besoins.....	127
2. Perspectives d'évolution.....	134
2.1. En matière démographique	134
2.2. En matière d'habitat	134
2.3. En matière économique.....	135
2.4. En matière d'équipements et de transports.....	136
3. Bilan du P.O.S.....	137
3.1. Rappel des options d'aménagement du POS approuvé	137
3.2. Bilan des réalisations, analyse de 15 ans de consommation d'espace	137
3.3. Analyse de densification et potentiel résiduel	140
B. Justification du P.L.U. :	142
Exposé des choix et délimitation des zones	142
1. Exposé des choix retenus pour l'établissement du PADD et perspectives de l'évolution de l'environnement	142
1.1. Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et du respect des dynamiques économiques et démographiques.....	142
1.2. Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs pérennisation de l'activité économique	146
1.3. Justification des objectifs du PADD au regard des transports et des déplacements	146
1.4. Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de protection et de valorisation de l'environnement	147
1.5. Justification des objectifs du PADD au regard de solutions raisonnables non retenues	147

2. Exposé des choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation	149
3. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables.....	150
3.1. Les zones urbaines (zones U)	151
3.2. Les zones d'urbanisation future.....	158
3.3. La zone A correspondant aux espaces agricoles.....	161
3.4. La zone N correspondant aux zones naturelles	165
3.5. Espaces boisés classés et éléments du paysage naturel à maintenir	168
3.6. Les emplacements réservés : Motifs de délimitation et évolution des emprises.....	169
3.7. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	171
4. Compatibilité avec les plans supra-communaux	180
4.1. Compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse.....	180
4.2. La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt	181
4.3. La compatibilité avec le Scot Rhin Vignoble Grand Ballon	182
4.4. La compatibilité avec le SRCE	182
4.5. La compatibilité avec les autres schémas.....	182
3^{ème} partie : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU ET MESURES COMPENSATOIRES.....	183
1. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	185
1.1. Le scénario Zéro.....	185
1.2. Evaluation du PADD	186
1.3. Incidences de l'urbanisation future	188
1.4. Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	197
2. Mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables...	203
2.1. Les mesures favorables et d'évitement	203
2.2. Les mesures compensatoires.....	203
3. Critères, indicateurs et modalités	204
3.1. Les indicateurs de suivi	204
3.2. Méthode d'évaluation des incidences.....	205
4. Manière dont il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale	206

ANNEXE : LA FLORE ET LA FAUNE DE SOULTZ

1^{ère} partie :
ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/GH- 01/2013

Avant propos

Le POS

La Ville de Soultz est dotée d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2001.

Par délibération du 28 mai 2003 une modification de ce P.O.S. a été approuvée afin de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°3 destiné à la desserte future du secteur NAa au lieudit "Gaulacker", et pour apporter des précisions au règlement de la zone UB pour les pentes de toitures et les surfaces de stationnement.

Par délibération du 15 Juillet 2004, le Conseil Municipal de SOULTZ a approuvé la modification n° 2 du Plan d'Occupation des Sols de la commune, portant uniquement sur des changements d'ordre réglementaire, pour la plupart motivés suite à des problèmes d'application rencontrés dans le cadre de l'instruction de permis de construire.

Par délibération du 05 juillet 2005, le Conseil Municipal de SOULTZ a approuvé la modification N°3 consistant à :

Classer un secteur NAb en zone UB et supprimer un emplacement réservé

- Classer un secteur NA en NAa et procéder à un ajustement réglementaire
- Inciter à la réhabilitation de sites susceptibles d'avoir été pollués
- Admettre le réaménagement des granges existantes en zone UC

La quatrième modification du POS approuvée le 23 juin 2011 porte sur des adaptations ponctuelles du règlement et du zonage en vue, notamment de l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Les dispositions modificatives concernent également des rectifications mineures du plan de détail couvrant le centre ancien et l'inscription de 4 nouveaux emplacements réservés.

L'élaboration du plan d'occupation des sols sur le territoire de la Forêt Reculée de la commune de Soultz a été approuvée par la délibération du conseil municipal du 14 décembre 2000.

Le 27 septembre 2007, une révision simplifiée du POS de la forêt reculée est intervenue pour un projet d'extension de la structure hôtelière et de restauration gastronomique Les Violettes. A cette même date, la commune a approuvé une modification du POS pour permettre la reconstruction d'un chalet de chasse en zone ND.

Du POS au PLU

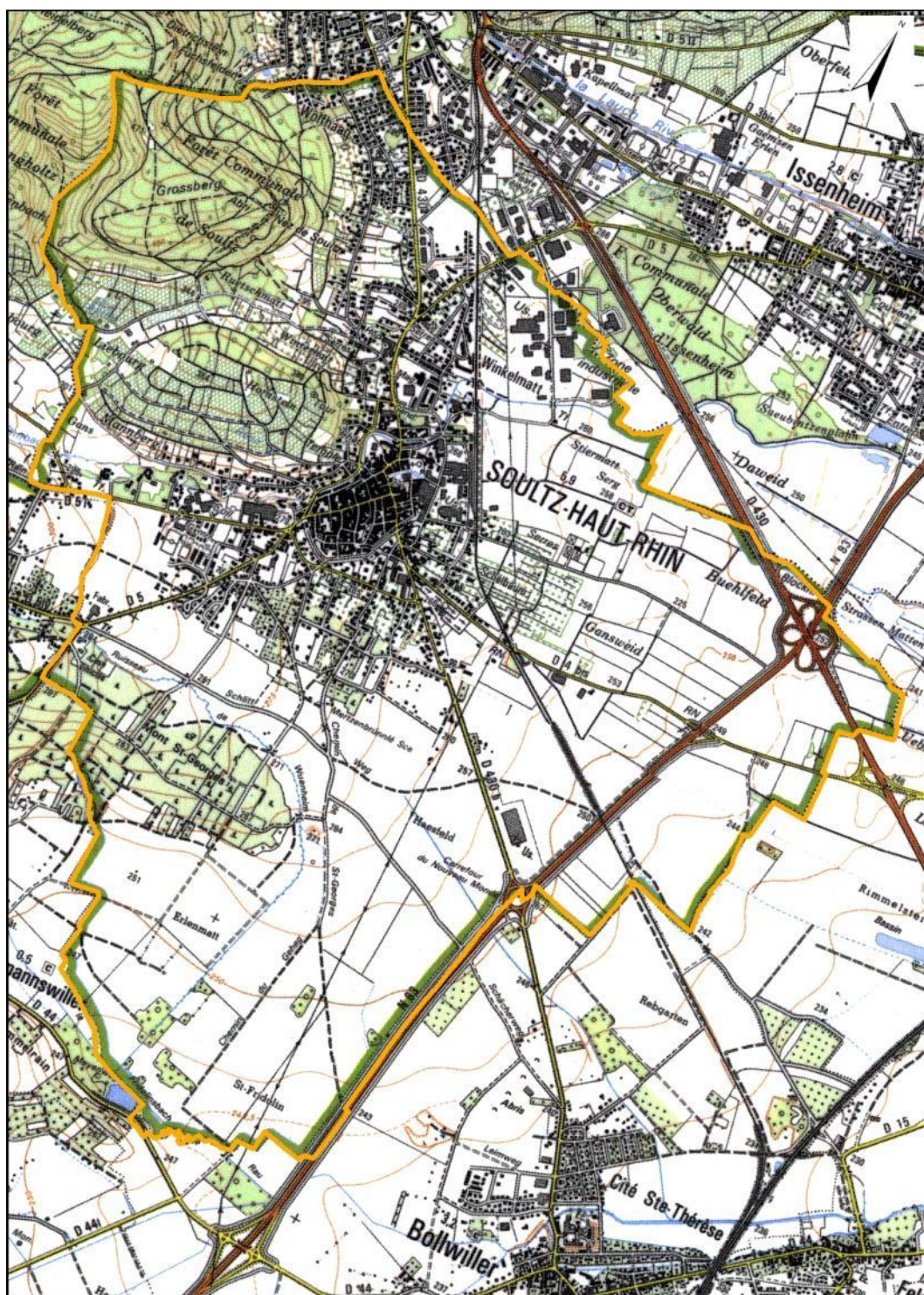
Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire avec son Conseil Municipal.

Elle intègre la forêt reculée de Soultz, qui est sous l'égide d'un POS élaboré distinctement du reste du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document d'urbanisme à caractère réglementaire institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000. Il doit remplir deux fonctions essentielles :

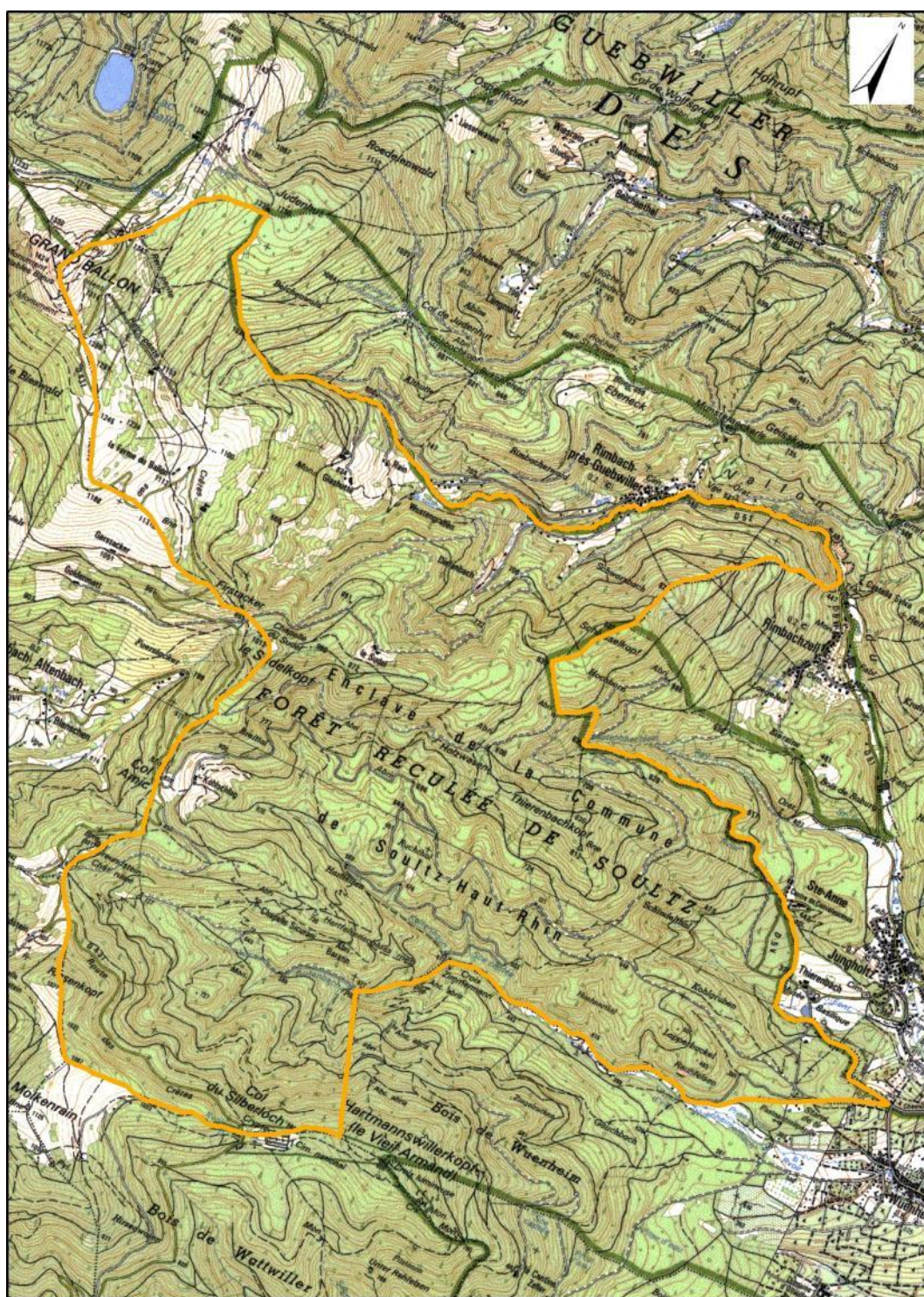
- le PLU est l'expression d'un projet de développement durable et équilibré de la commune ;
- le PLU, à partir du projet de développement, réglemente l'usage du sol.

Situation locale- partie Ville



Source : BD SCAN 25 © IGN France, Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2013

Situation locale- partie forêt reculée



Source : BD SCAN 25 © IGN France, Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2013

A. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le contexte physique

1.1. Le contexte climatique

Le climat de Soultz se partage entre un climat de type semi continental au niveau des collines sous-vosgiennes et de la plaine et un climat des crêtes de type océanique montagnard.

La station météorologique la plus représentative (même zone de températures et de précipitations) du climat de la partie urbaine de Soultz, selon les données du réseau REKLIP, est celle de Colmar Meyenheim (située à 13 km au Nord-Est et à 209 mètres d'altitude). Les précipitations sont modérées, faibles en hiver, et les écarts thermiques sont sensibles entre l'été et l'hiver.

La température annuelle moyenne est de 10,5°C pour la période de 1971-2000. Juillet est le mois le plus chaud (19,7°C) et janvier le mois le plus froid (1,5°C).

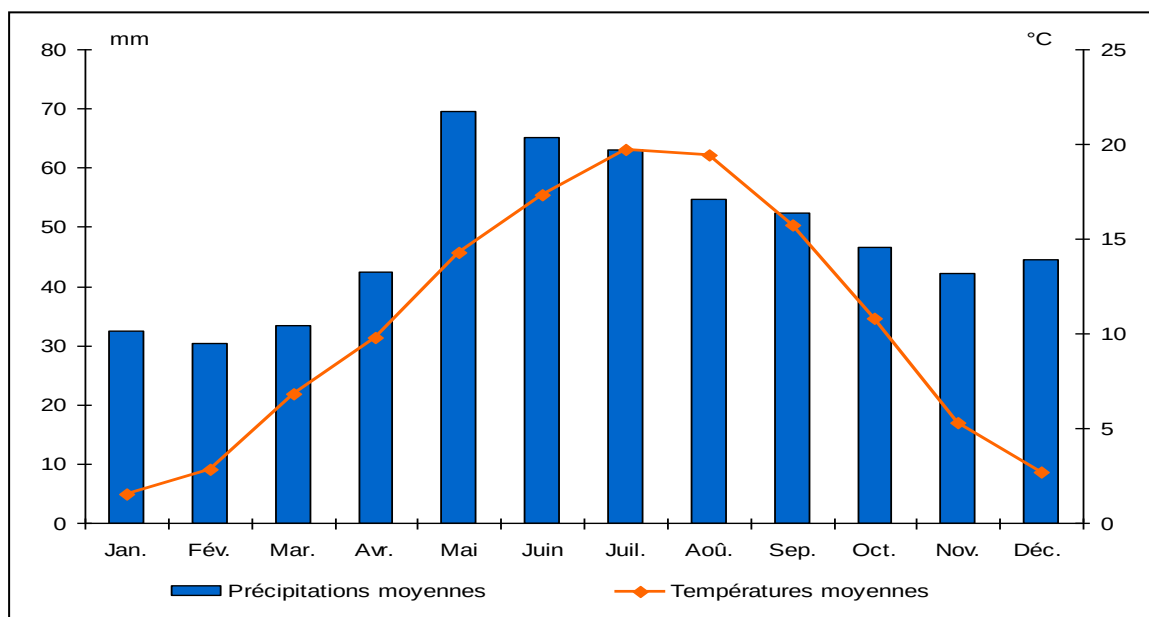
Les précipitations moyennes annuelles sont de 576,8 mm. La saison la moins arrosée est l'hiver (novembre à mars). Les précipitations les plus importantes sont enregistrées en été : elles correspondent à des pluies d'orage.

Températures et précipitations, moyennes mensuelles à la station de Colmar Meyenheim (1971-2000). Source : Météo France.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Température (°C)	1,5	2,8	6,8	9,8	14,3	17,3	19,7	19,4	15,7	10,8	5,3	2,7
Précipitations (mm)	32,5	30,4	33,4	42,4	69,5	65,1	63	54,8	52,4	46,7	42,1	44,5

Diagramme ombrothermique de Colmar Meyenheim de 1971 à 2000

Source : Météo France



Les collines viticoles présentent un microclimat sec et chaud. Trois facteurs expliquent ces conditions : un effet d'abri sous la grande crête, des brouillards rares (situation élevée des collines) et des sols très filtrants (ils emmagasinent la chaleur le jour et la restituent la nuit).

Le climat des sommets est caractérisé par des hivers longs et des étés frais et courts, des vents d'Ouest violents et par des précipitations abondantes et des brouillards fréquents.

La moyenne annuelle des températures au Grand Ballon est en moyenne annuelle, de l'ordre de 6°C avec une moyenne estivale de 10,5°C et pour le moins de janvier une moyenne mensuelle de -4,5°.

Les précipitations moyennes annuelles approchent les deux mètres.

L'enneigement est relativement long et dure environ 6 mois, de novembre à avril, avec un maximum accumulé entre la mi-février et la mi-mars. Au-delà de la cote 1 000, le manteau neigeux peut atteindre jusqu'à 2 mètres d'épaisseur. Les plus grosses chutes ont lieu en février avec une épaisseur supérieure à 30 centimètres.

1.2. Le contexte topographique, géologique et pédologique

1.2.1. La topographie

Le relief est très contrasté entre la forêt reculée située à l'étage montagnard et la partie urbaine de la ville, au pied des Vosges. En effet, le ban communal, d'une superficie de 2955 hectares, se scinde en deux entités distinctes.

La forêt reculée occupe 50% de la superficie communale (1470 ha). Cette étendue s'inscrit entre deux vallées : celle de Guebwiller au Nord et celle de la Thur au Sud. Ce territoire s'étend entre l'étage montagnard et sub-alpin, d'une part, les sommets culminant à 1424 mètres (Grand Ballon), et les fonds de vallon étroits et encaissés (Rimbach, Murbach, Lauch) à 350 mètres d'altitude, d'autre part.

La ville de Soultz est localisée au débouché de la vallée de la Lauch, à 270 mètres d'altitude. Le point haut se situe au Nord de la ville dans la forêt communale, au Grossberg, à 471 mètres d'altitude. Un dénivelé de près de 246 mètres sépare ainsi le point bas, dans la plaine agricole (225 m), du point haut (471 m).

Le piémont viticole présente des pentes plus douces. A l'Est, la plaine présente des variations topographiques très faibles.

1.2.2. Le contexte géologique

La forêt reculée s'étend sur des roches cristallines : un complexe volcano-sédimentaire, fait de grauwackes et de schistes (séries du Markstein et de Thann), et des granites porphyroïdes à biotite.

Les schistes et les grauwackes sont des roches plus fissurées, moins acides, (parfois même basiques par suite d'intrusions calcaires) que les granites. Ils donnent un sol plus épais, à teneur argileuse plus importante, siège d'une activité bactérienne et d'une minéralisation plus grande qu'en milieu granitique.

Le fond des vallons est comblé par des colluvions.

La ville de Sultz, repose sur des terrains d'origine alluviale (cône de déjection de la vallée de la Lauch) du quaternaire. Seule, la partie haute, forestière, est installée sur des granites et des grauwackes.

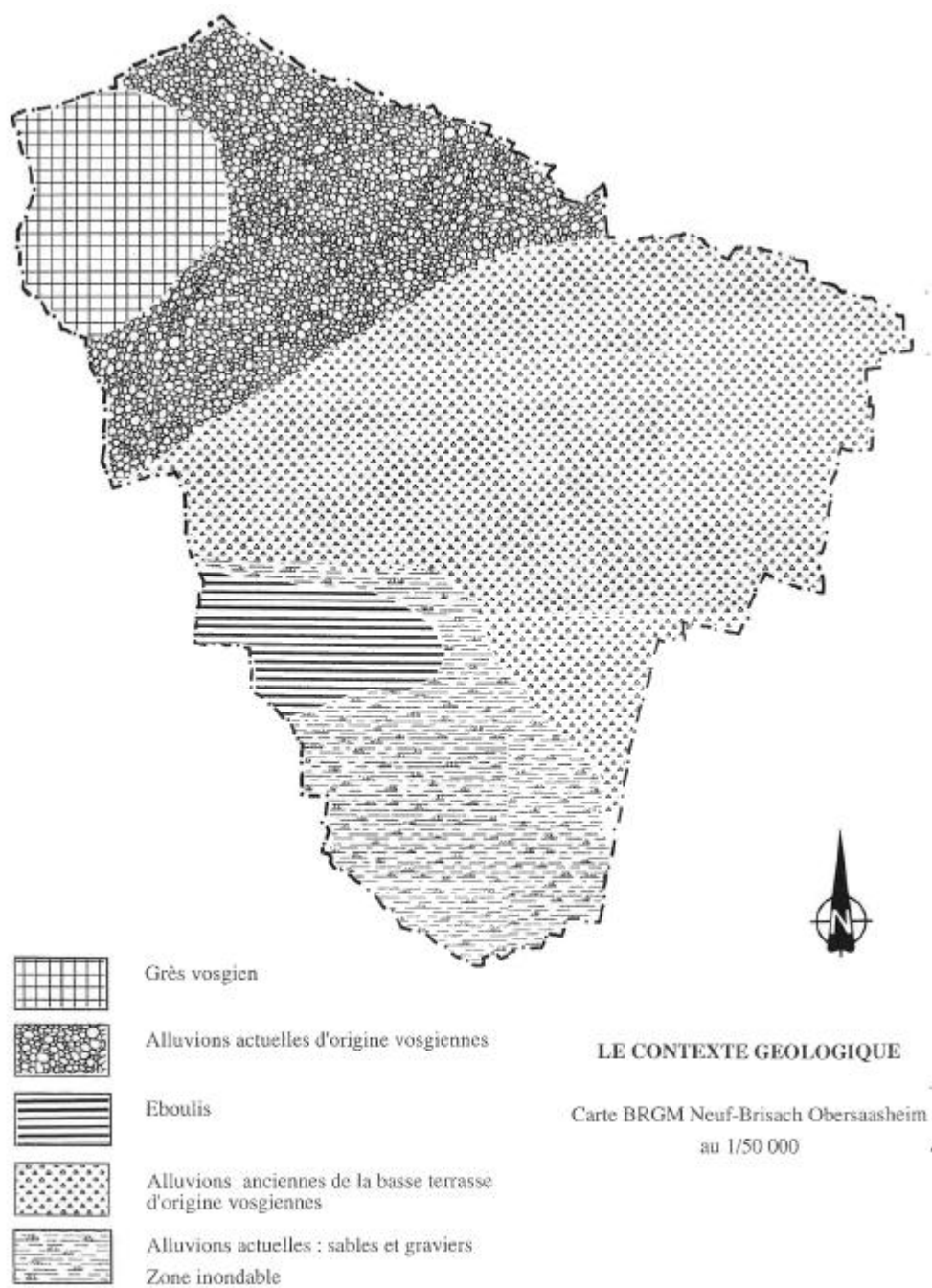
Le vignoble repose sur un substrat constitué de marnes fines (argileuses et gréseuses), de conglomérats à galets et d'éboulis.

La plaine agricole est installée sur des alluvions d'origine vosgienne (épaisseur de 20 à 30 mètres) déposées sur des alluvions d'origine rhénane.

Carte géologique au 50 000^{ème} (source : BRGM)



Code carte	Code couleur	Correspondance géologique
Forêt reculée		
Formations périglaciaires et colluviales des fonds de vallées		
C	jaune	Colluvions : argiles, cailloux, limons et sables mélangés indifférenciés
Formations primaires		
r	gris foncé	Permien : Permien indifférencié des collines sous-vosgiennes : Microconglomérats, arkoses, grès pélitiques et silts argileux rouges à violacés
		Série de Thann (Viséen supérieur) - Complexe volcano-sédimentaire supérieur
Hp2	gris cercles rouges	Tufs rhyolitiques vitreux, pyromérides, ignimbrites, conglomérats volcaniques, grauweekes grossières
		Série de Thann (Viséen supérieur) - Complexe volcano-sédimentaire inférieur (h2b)
	beige	"Brèche de Lorette", brèche sédimentaire et volcanique (labradorites, trachyandésites)
	bleu	"Labradorites", andésites et faciès pyroclastiques du Schlussekopf
	brun orangé	Coulées à texture porphyrique
h2	brun clair	Série du Markstein (Viséen indifférencié)
h2aM	brun	Unité Munster - Aeckerle - Ebeneck (série d'Oderen possible) : Schistes et grauweekes
Formations granitiques		
γ^{1-2}	rose foncé	Granite du Bramont, de la Schlucht et de Goldbach : granites porphyroïdes à biotite, localement à amphibole ou à muscovite
Soultz village		
Formations primaires Carbonifère - Viséen supérieur		
h2b	orangé	Série de Thann - Complexe volcano-sédimentaire inférieur : Grauweekes, lutites (pélites) et conglomérats
Formations secondaires Trias		
t1b	rosé	Grès vosgien
t1c	bleu	Conglomérat principal
t3	orange	Muschelkalk inférieur
Formations tertiaires Oligocène - Latdorfien		
g1	rose	"faciès de bordure" : Conglomérats et marnes interstratifiées à dominante de galets originaires"
e7-g1	rose points bleus	"Conglomérat côtier"
Formations superficielles et quaternaires Holocène-Würm		
CFOE/Jy	vert	Colluvions à dominante de loess remaniés avec indication de la formation recouverte (Cailloutis des cônes de déjection)
CFOE	vert	Colluvions à dominante de loess remaniés
FzV/FyR	bleu clair	Alluvions actuelles et subactuelles d'origine vosgienne sur alluvions d'origine rhénane (Formation intacte (Hardt rouge))
FzV/FyV	bleu clair	Alluvions actuelles et subactuelles d'origine vosgienne sur alluvions caillouteuses des vallées vosgiennes (Fecht, Lauch)
Fzb	blanc	Alluvions actuelles : sables et graviers (zone inondable)
FyV	vert clair	Alluvions anciennes de la basse terrasse vosgiennes
FyL	vert clair points bleus	Faible couverture de limons sableux sur la basse terrasse
F	vert	Alluvions anciennes d'âge indéterminé
E	jaune	Éboulis



1.2.3. Les sols

Dans la forêt reculée, les grauweekes portent un sol de type bun acide, riche en bases, biologiquement actif et à minéralisation rapide (humus doux, couramment dénommé «mull»). Sur granite, le sol est de type podzolique.

En fond de vallée, les sols sont constitués de lentilles de sable, de limon et d'argiles, entrecoupées de bancs de graviers et de cailloux.

Les sols viticoles sont limono-sableux, profonds, hydromorphes sur grès, souvent calcaires, peu à moyennement profonds et caillouteux.

Au Nord, le cône de déjection de la Lauch porte des sols alluviaux, superficiels, sablo-argileux, acides, peu profonds (20-40 cm) et plus ou moins caillouteux.

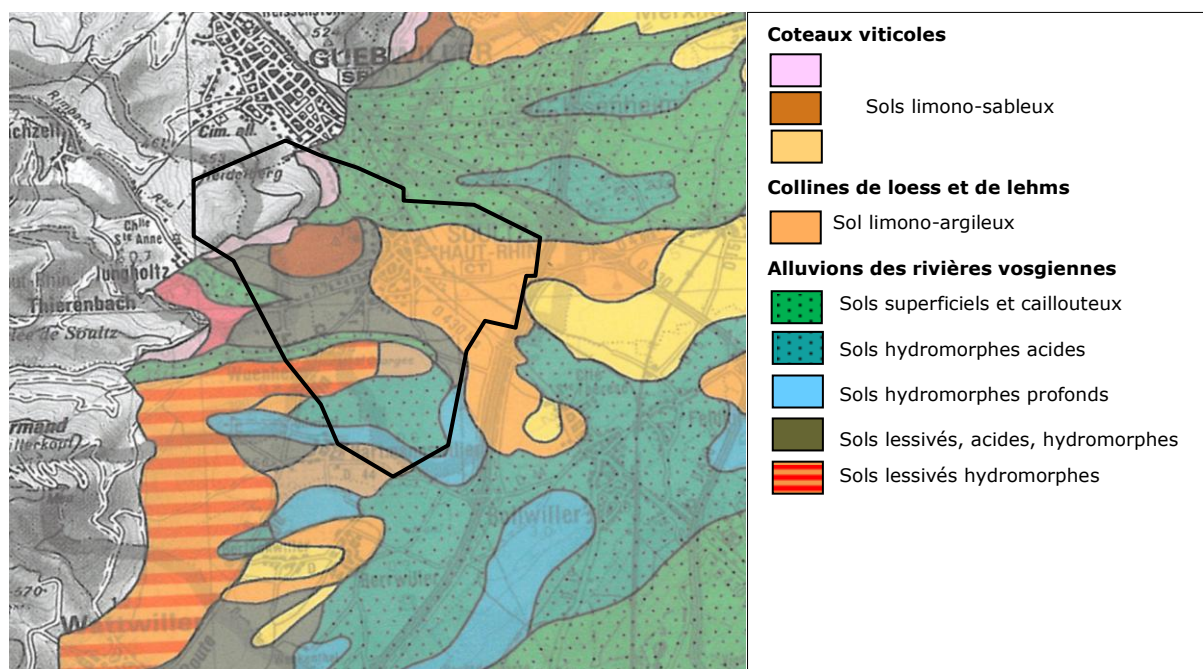
Le Sud Sud-Ouest présente des sols sur alluvions des rivières vosgiennes, hydromorphes, sablo-argilo-limoneux, acides et profonds. Ces sols présentent des potentialités de production favorables à un éventail de cultures (sous réserve d'une amélioration de l'évacuation de l'excès d'eau et d'une irrigation en été).

L'enveloppe urbaine jusqu'à la limite communale à l'Est s'étend sur des sols limono-argileux à argilo-limoneux, décarbonaté, sur limon calcaire moyennement profond (70-100 cm). Ces sols présentent des potentialités de production très favorables aux cultures non irriguées en été.

Autrement dit, les meilleures terres (sols profonds, fertiles, aéré, bien hydraté, de bonne granulométrie et un rapport matière minérale et matière organique bien équilibré) se situent au Nord Est et dans une moindre mesure au Sud Sud-Ouest.

Extrait de la carte du zonage agro-pédologique à Soultz

Source : Guide des sols d'Alsace du piémont haut-rhinois et de l'Ochsenfeld



2. L'eau

2.1. Le bassin versant et le réseau hydrographique

La commune s'inscrit dans le bassin versant de la Lauch et de la Thur. Son territoire est drainé par deux cours d'eau principaux : le Rimbach et le ruisseau de Wuenheim ou Wuenheimerbach. Le Rimbach est alimenté par les précipitations sur le massif du Grand ballon (communes de Jungholtz, Rimbachzell, Rimbach près Guebwiller et enclave de Soultz). L'impluvium du ruisseau de Wuenheim s'étend sur une partie de la forêt reculée, sur le territoire de Wuenheim et partiellement sur celui d'Hartmanzwiller.

Le Rimbach traverse l'agglomération de Soultz. Il se forme à environ 1 000 mètres d'altitude, au pied du Grand Ballon, à environ 5 kilomètres de la ville. Il accueille des affluents secondaires à écoulements intermittents : le Rohrgraben et le Breilgraben. Les eaux du Rimbach gagnent la Lauch à Gundolsheim (environ 10 km en aval de Soultz).

Les sources qui alimentent le Rimbach sont utilisées pour l'alimentation des canons à neiges de la station de ski du Grand Ballon et pour l'alimentation en eau potable de la ville.

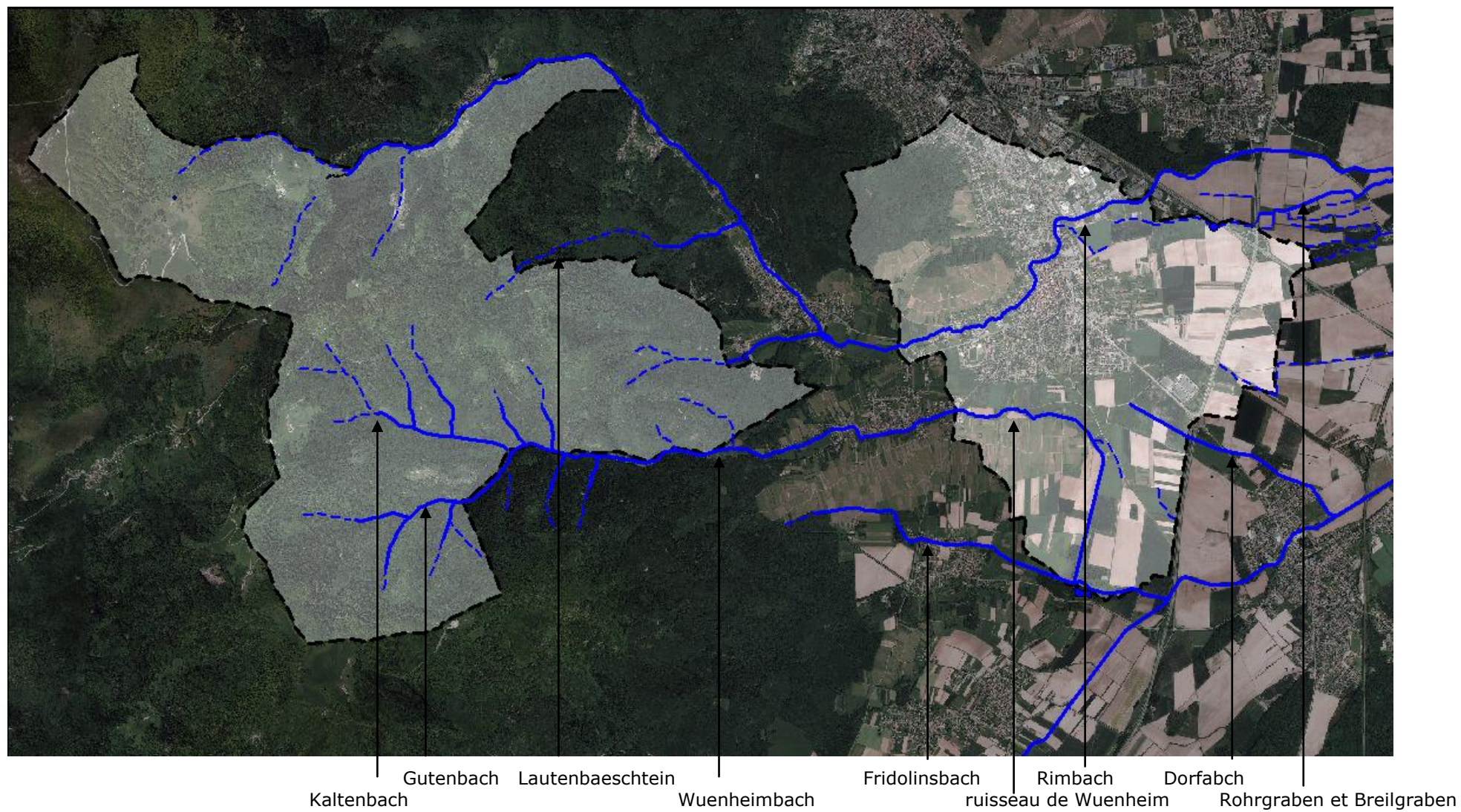
La partie Sud du territoire est traversée par le Wuenheimerbach. Celui-ci naît dans la forêt reculée, à environ 700 mètres d'altitude. C'est un affluent de la Thur.

Le territoire communal ne compte aucun étang, à l'exception d'un petit plan d'eau destiné à assurer l'alimentation des canons à neige du Grand Ballon.

Le Fridolinsbach, le Wuenheimerbach, le Rimbach et le Rohrbach pour partie, sont concernés par une servitude de libre passage sur les berges, impliquant l'absence d'obstacle sur une bande 4 mètres de largeur sur chacune des rives.

Réseau hydrographique de Soultz Haut-Rhin et environs

Source : IGN et Conseil Général du Haut-Rhin



2.2. Régime et qualité des eaux superficielles

Les cours d'eau d'origine vosgienne (Rimbach et ruisseau de Wuenheim) naissent dans des régions particulièrement arrosées et soumises à des périodes d'enneigement, d'où d'importantes amplitudes des débits entre les étiages et les crues.

A titre d'exemple, la Lauch à Guebwiller, cours d'eau au régime comparable à celui du Rimbach, affiche un débit moyen (module) de 1,6 m³/s, pour un débit maximal instantané de 41 m³/s. La commune a prévu de réaliser deux bassins de rétention, le long de la route de Jungholtz (entrée Ouest de l'enveloppe urbaine) et le long de la route de Wuenheim (Sud-Ouest de la ville), pour tempérer les crues du cours d'eau.

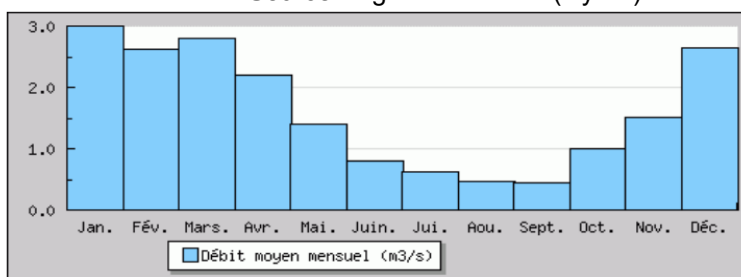
Les eaux d'origine vosgiennes, protégées par la couverture boisée, sont de bonne qualité. Le Rimbach est de première catégorie piscicole (rivière à salmonidés). La qualité de ces eaux se dégrade dans la plaine, sous l'effet de pollutions d'origine agricole (nitrates et pesticides), et urbaine (ruissellements sur voirie, canalisation).

Dans sa traversée de l'agglomération, le Rimbach présente l'aspect d'un canal. Des digues et des murs retiennent sa mobilité. Plusieurs seuils empêchent la circulation des poissons.

La Directive européenne cadre sur l'eau (06/2000/CEE) qualifie l'état écologique des deux cours d'eau (Rimbach et Wuenheimerbach) de moyen, et fixe une échéance pour l'atteinte du bon état écologique à 2015.

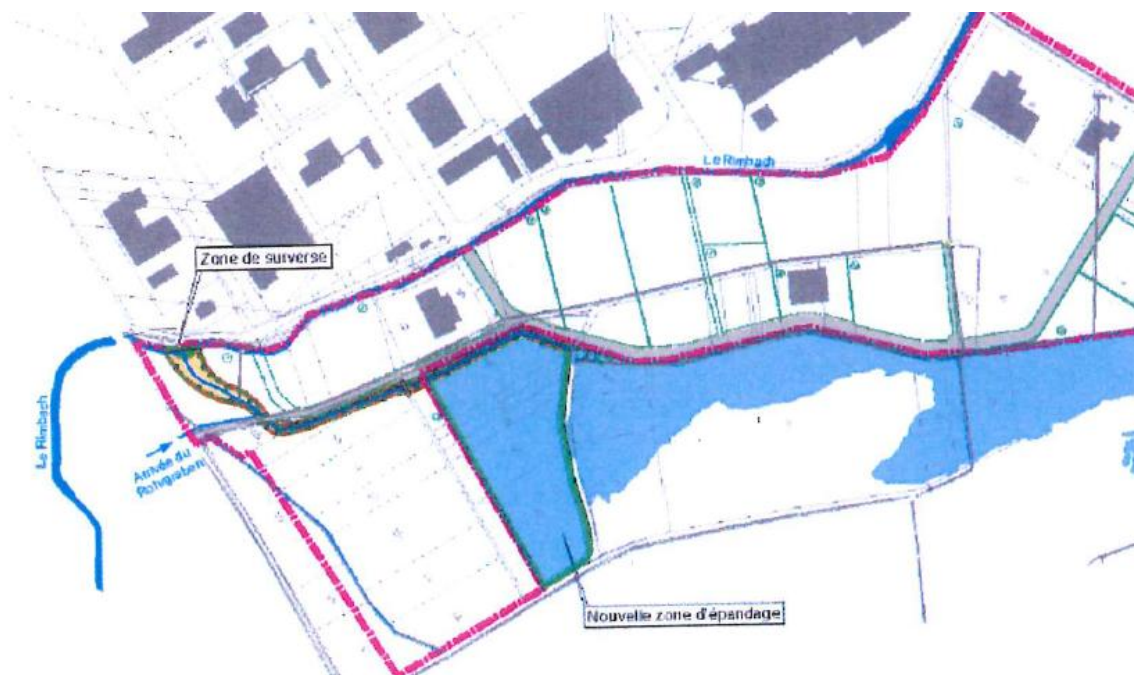
La Lauch à Guebwiller : débit moyen mensuel (1975 – 2012)

Source : Agence de l'eau (Hydro)



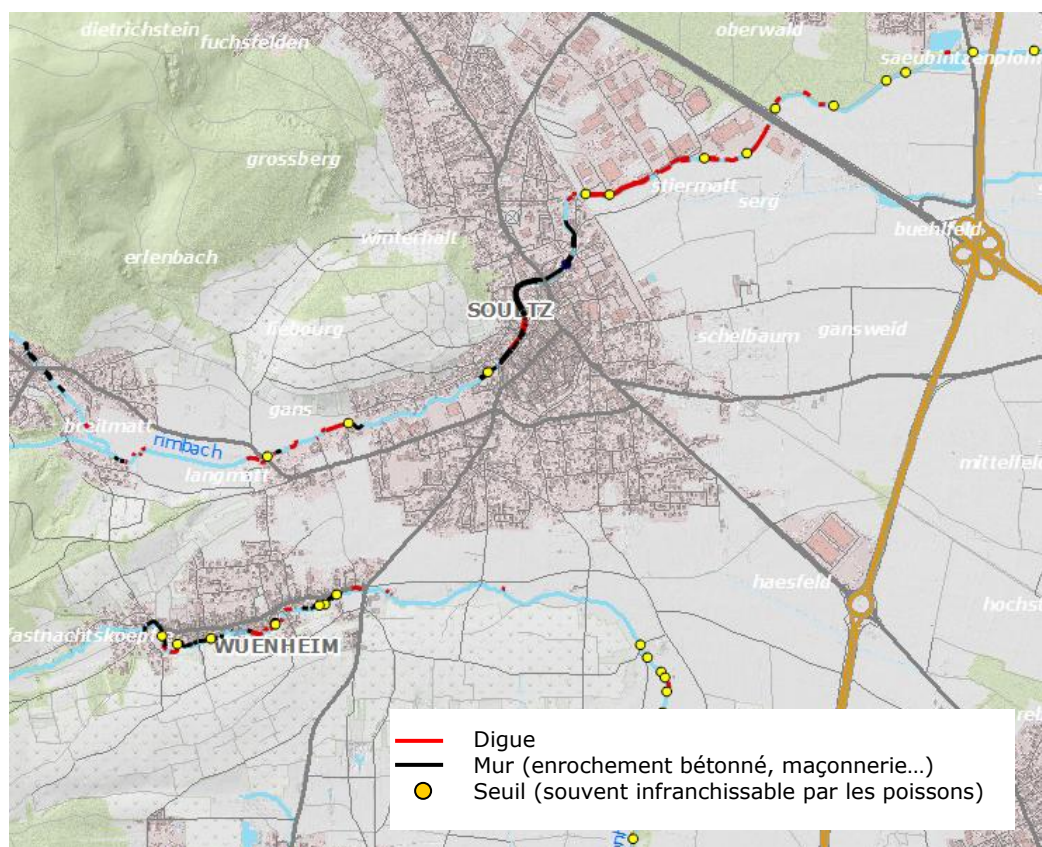
Zone inondable du Rimbach à Soultz

Source : Etude d'incidence Loi sur l'Eau, situation après travaux, 2012



Contraintes de mobilité des cours d'eau de Soultz

Source : Conseil Général du Haut-Rhin



2.3. Régime et qualité des eaux souterraines

Le territoire de Soultz s'étend sur trois masses d'eau souterraine : le socle vosgien, la plaine alluviale et les nappes d'accompagnements des cours d'eau (Rimbach et ruisseau de Wuenheim).

L'aquifère vosgien constitue une réserve d'eau de faible puissance contenue dans les fissures des roches.

Au contraire, l'aquifère de la plaine alluviale est importante. La nappe avance vers l'Est à raison de 1 à 5 mètres par jour. Le toit de la nappe se situe entre 10 et 15 mètres de profondeur, avec un battement annuel de l'ordre du mètre.

Les hautes eaux sont placées sous l'influence des précipitations et de la fonte des neiges. Elles sont hivernales et printanières, tandis que l'étiage intervient en été et en automne. Les orages d'été peuvent néanmoins conduire à des situations de crue. La masse d'eau souterraine «socle vosgien» est de bonne qualité.

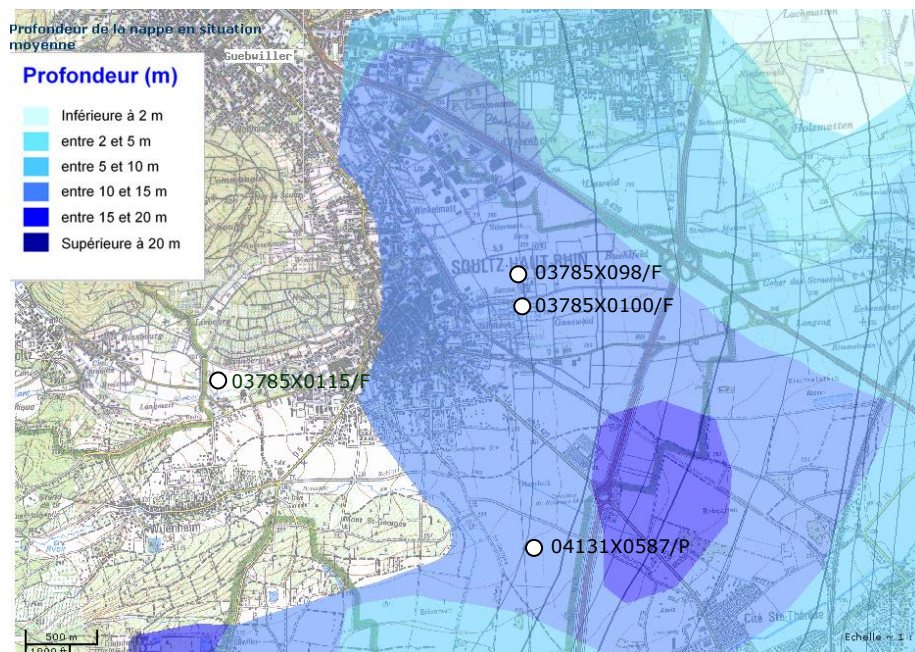
La nappe phréatique rhénane, à Soultz, est particulièrement sensible car elle est de puissance limitée sur ces marges de l'aquifère. Elle est dégradée par des teneurs excessives en nitrates et en pesticides, notamment en provenance du vignoble.

A l'Est de la ville, la banque régionale de l'aquifère rhénan indique des teneurs en nitrates allant de 70 mg/l (BBS : 03785X0100/F) à 140 mg/l (BBS : 03785X098/F). Au Sud du ban communal, les teneurs en nitrates sont de l'ordre de 70 mg/l (BBS : 04131X0587/F). Dans le sous-sol des collines sous vosgiennes (BBS : 03785X0115/F), par contre, l'eau est de très bonne qualité.

Une eau contenant plus de 25 mg/l de nitrates peut être considérée comme atteinte par les activités humaines et la valeur seuil en terme de potabilité est de 50 mg/l.

Profondeur du toit de la nappe d'Alsace. Source : Aprona

Points BBS de qualité de l'eau. Source : BRAR - ADES



2.4. La consommation et la production d'eau potable

L'alimentation en eau potable de Soultz est assurée par la commune (production, adduction et distribution).

L'eau consommée par les habitants de la ville provient de 40 sources et d'une prise d'eau en rivière située dans la partie amont du Rimbach. Quand les sources tarissent, un appoint est assuré par interconnexion avec le réseau de Guebwiller (entre les mois d'avril et d'août habituellement). Le SAGE de la Lauch diagnostique « une capacité de réponse aux besoins de pointe suffisante, mais limite ».

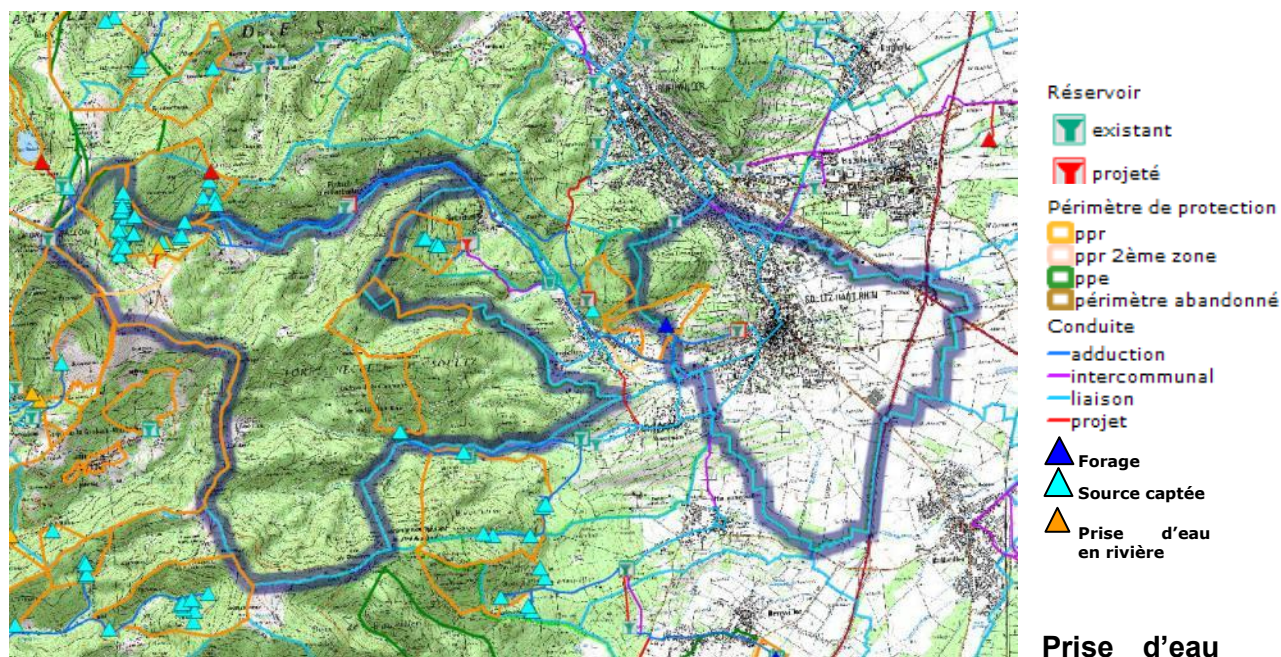
La prise d'eau en rivière est vulnérable, car elle ne dispose d'aucune protection physique. L'eau provenant des sources et des cours d'eau est traitée par javellisation et transite par le réservoir communal (capacité de 1300 m³ dont 120 m³ pour la réserve à incendie). Elle est ensuite distribuée par gravité.

L'eau consommée est conforme aux normes de potabilité.

D'après les services techniques de la commune, en 2011, 531 522 m³ ont été vendus aux administrés (514 926 m³ en 2010), et le rendement de distribution a été d'environ 70 % en 2010 et de 96 % en 2011. La consommation par habitant, en intégrant l'industrie, les services et les pertes, s'élève à 199 litres/habitant/jour, ce qui est élevé au regard de la moyenne nationale (150 litres par personne et par jour). Environ 30 % de cette consommation est imputée à l'activité de l'entreprise Jacob Holm (175 482 m³ en 2010).

Schéma d'alimentation en eau potable de Soultz Haut-Rhin et environs

Source : Conseil Général du Haut-Rhin.



en rivière dans la partie amont du Rimbach à Soultz

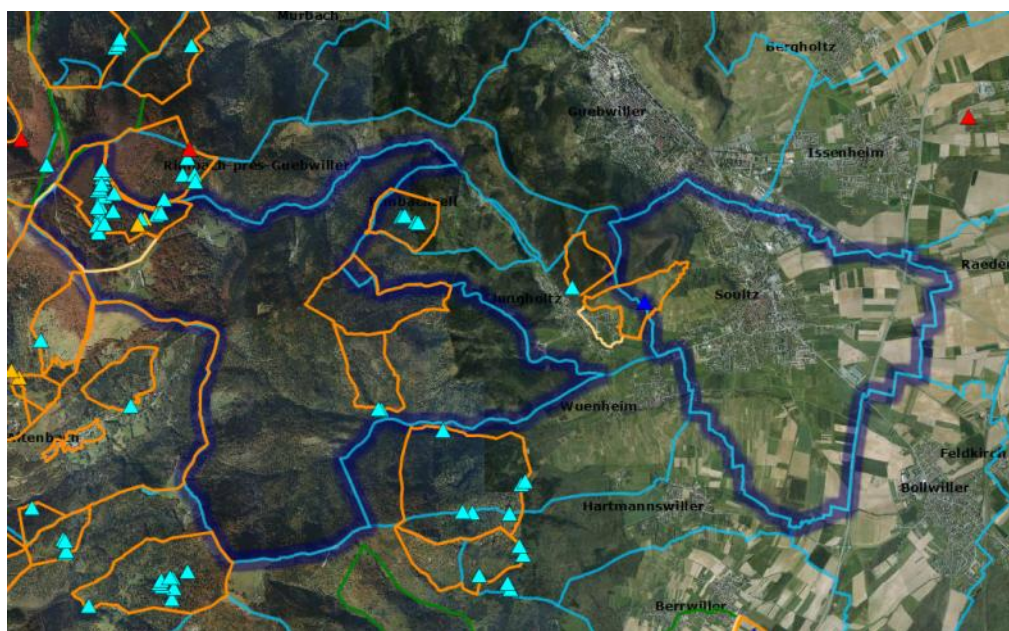
Photographie : CAW



Le territoire de Soultz est concerné par le périmètre de protection éloigné du captage de Jungholtz.

La forêt reculée est touchée par les périmètres de protection rapprochés des sources qui alimentent les communes de Wuenheim, Jungholtz, Rimbach-près-Guebwiller et Soultz.

Localisation des sources et des forages, et de leurs périmètres de protection rapprochés à Soultz Haut-Rhin et environs. Source : Conseil-Général du Haut-Rhin



2.5. La gestion des eaux usées

La commune de Soultz dirige ses eaux usées vers la station d'épuration d'Issenheim, mise en service en 1979. Cette station a été rénovée en 1999, en 2003, puis en 2006. Elle est dimensionnée pour 75 000 habitants, 105 000 en période de vendange. Son débit nominal est de 9 600 m³/j. Elle est équipée de dispositifs de traitement des odeurs, des huiles, de l'azote et du phosphore, d'un bassin d'orage, d'un digesteur biologique (boue activée), d'un clarificateur.

Le réseau de collecte est unitaire, c'est à dire qu'il collecte les eaux pluviales et les eaux usées domestiques. L'écoulement vers la station d'épuration suppose 4 stations de relevage à Soultz.

Les eaux pluviales réputées propres (toiture et terrasse) sont infiltrées.

A Gundolsheim (aval de Soultz), la Lauch présente des teneurs excessives en Indéno (123cd) pyrène, Benzo(g,h,i) pérylène, un polluant des eaux ruisselées sur les surfaces circulées.

2.6. Les enjeux

La sécurisation qualitative et quantitative des approvisionnements en eau potable constitue le principal enjeu dès lors que sont envisagées une croissance démographique et l'implantation de nouvelles entreprises.

La zone inondable du Rimbach en marge de la zone d'activités est à prendre en compte. Le cours d'eau pourrait faire l'objet d'une revalorisation dans sa traversée de l'agglomération.

3. Les milieux naturels

3.1. L'occupation des sols

Le territoire de Soultz se distribue schématiquement sur quatre entités : la montagne boisée, le vignoble, l'espace agricole de la plaine et la ville.

Le territoire communal est recouvert à 62% par la forêt, essentiellement localisée en montagne (91%). Les crêtes sont couvertes de chaumes d'altitudes, naturelles ou résultantes d'un défrichement historiquement précoce.

L'espace agricole représente 27% du territoire composé de 47% de cultures saisonnières, de 37% de surfaces en herbe (prairies, friches, pâturages, prés-bois et landes d'altitudes) et de 14% de vignes ; le reste étant occupé par des vergers (9,37 ha).

L'urbanisation couvre 11% du territoire.

Les vignes occupent les versants Sud et les collines à l'Ouest de la ville, dans les parties les plus sèches et les mieux exposées, sur près de 115 ha, soit 4% du ban communal de Soultz.

Occupation des sols de Soultz

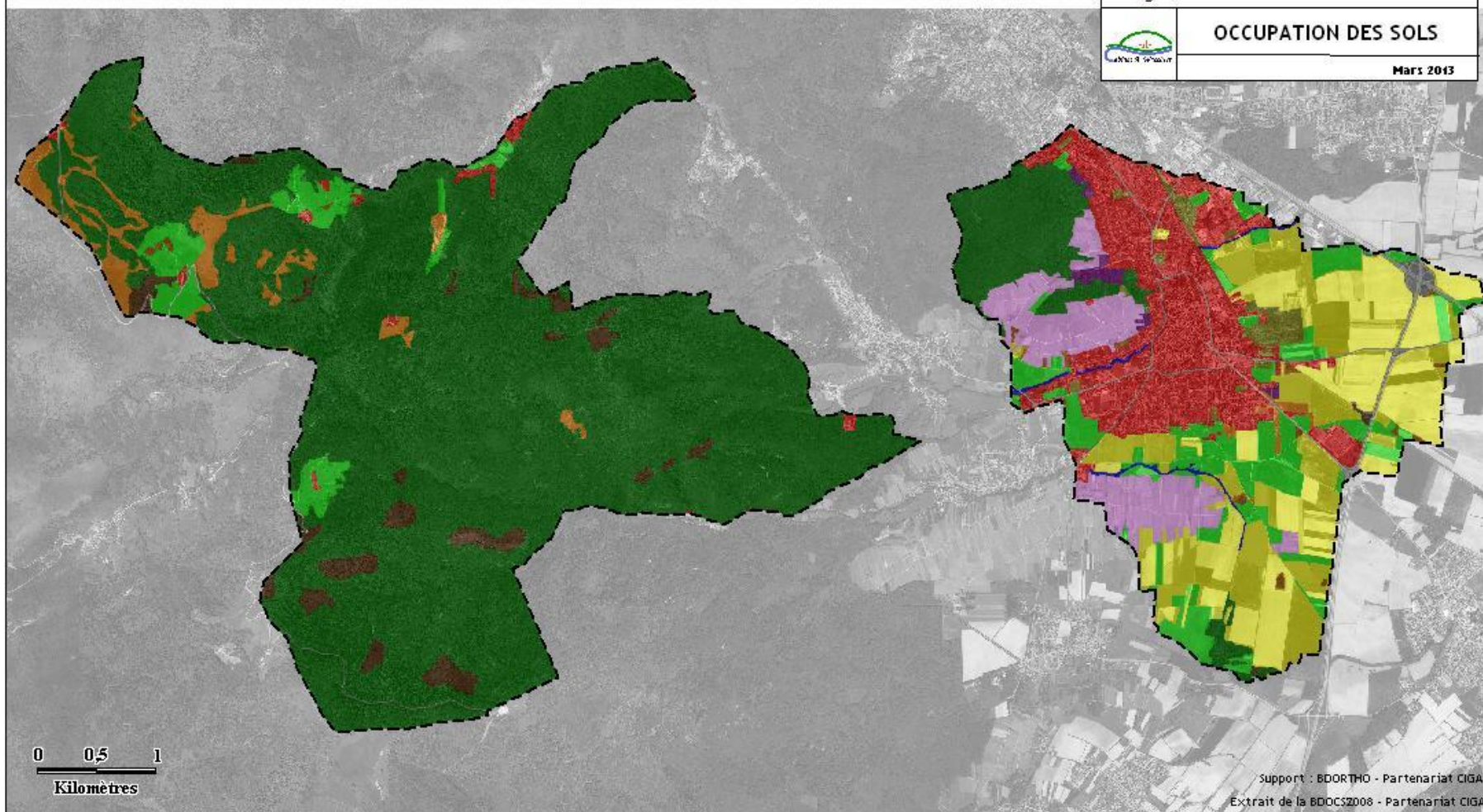
(source : BDOCS-2008/CIGAL)

Occupation du sol	Soultz		Plaine		Forêt reculée	
	Superficie ha	Proportion %	Superficie ha	Proportion %	Superficie ha	Proportion %
Espace forestier (forêt, bosquet, ripisylve...)	1 825,71	61,76	132,17	12,13	1693,29	90,72
Espace agricole	792,22	26,80	650,10	59,67	142,29	7,62
Surface en herbe (prairies de fauche, pâturages, friches, landes...)	292,06	9,88	150,28	13,79	141,80	7,60
Surface cultivée	375,19	12,69	374,81	34,41	0,49	0,03
Vergers	9,37	0,32	9,37	0,86	-	-
Vignes	115,60	3,91	115,64	10,61	-	-
Espace urbain (habitations, voies de communications...)	337,80	11,43	306,86	28,17	31,02	1,66
Eaux libres (étangs, mares...)	0,27	0,01	0,27	0,02	0,00	0,00
TOTAL	2 956,00	100,00	1089,40	100,00	1866,60	100,00



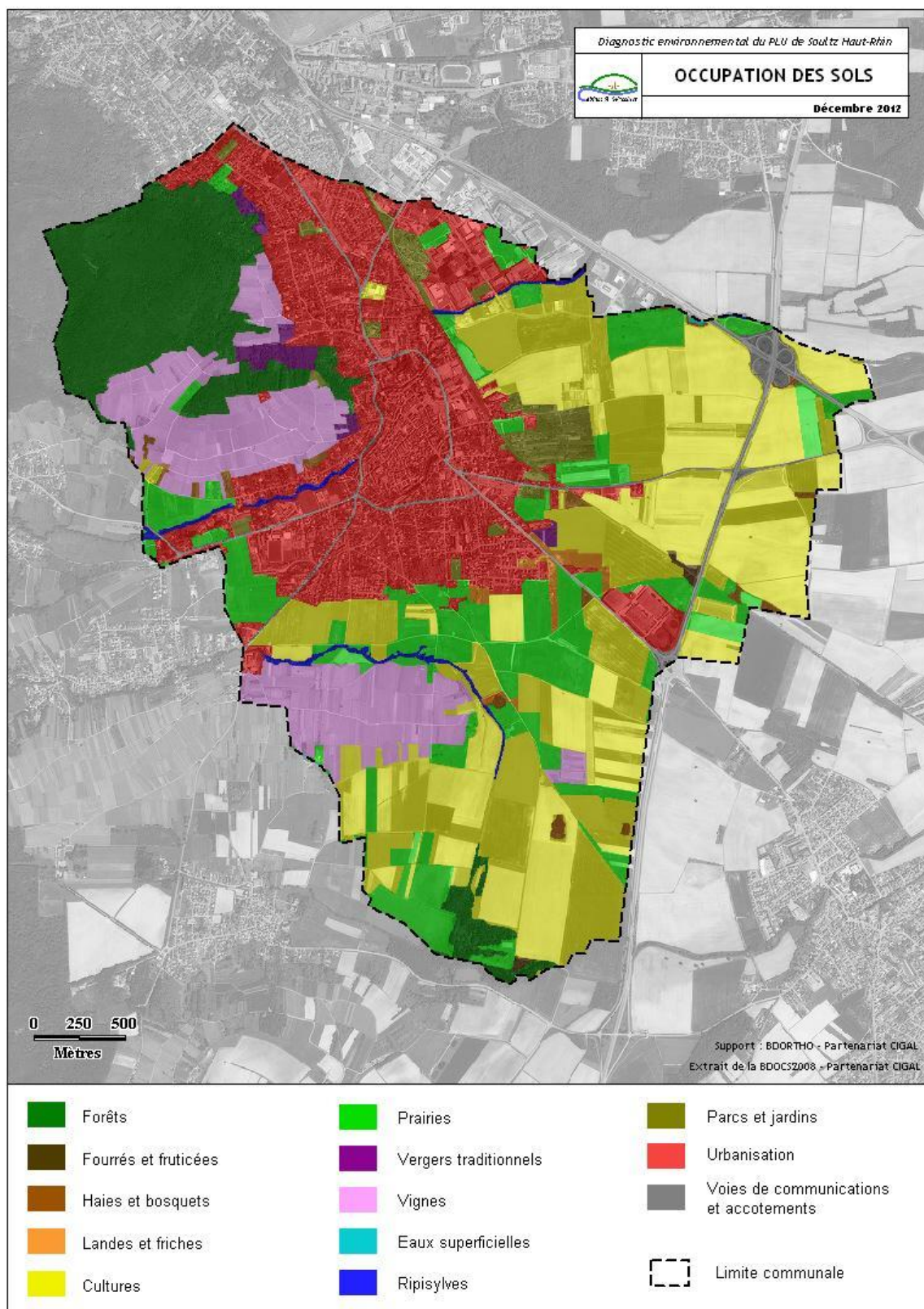
OCCUPATION DES SOLS

Mars 2013



Support : BDORTHO - Partenariat CIGAL
Extrait de la BDOS2008 - Partenariat CIGAL

Forêts	Prairies	Parcs et jardins	Eaux superficielles
Fourrés et fruticées	Cultures	Urbanisation	Ripisylves
Haies et bosquets	Vergers traditionnels	Voies de communications et accotements	Limite communale
Landes et prairies montagnardes	Vignes		



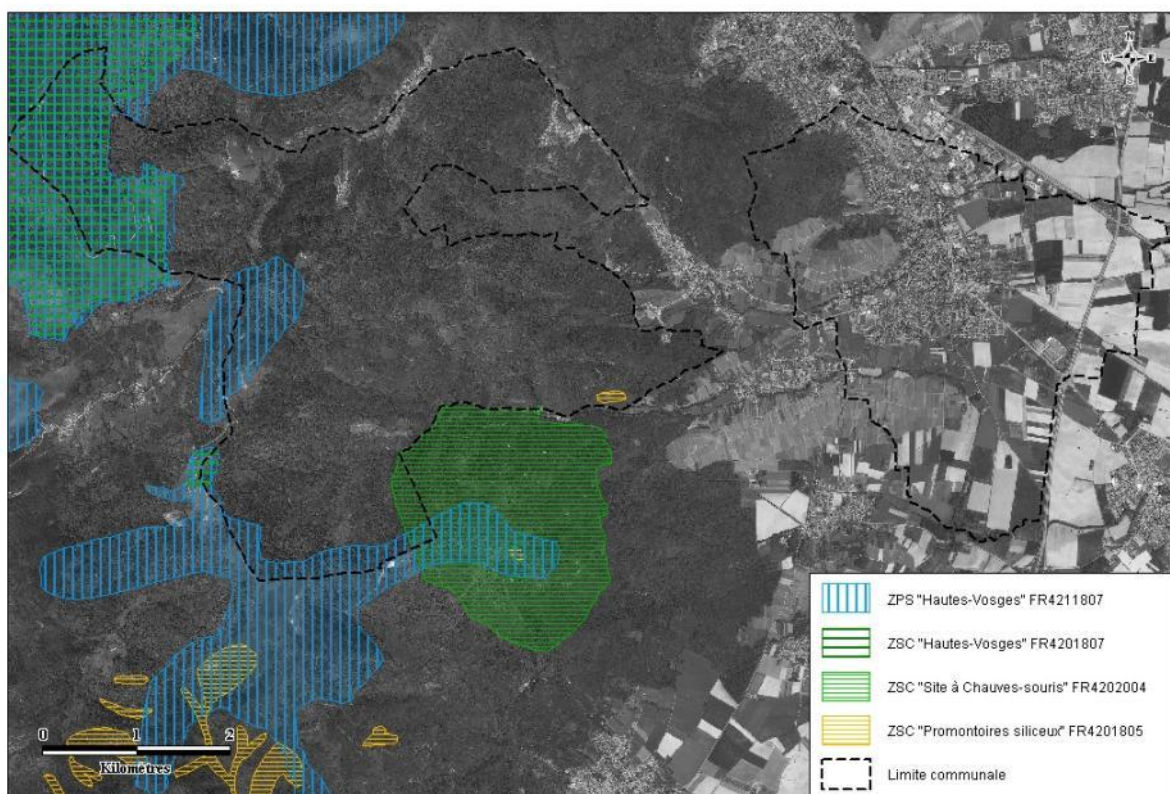
3.2. Les mesures de protection

3.2.1. Les sites Natura 2000

Le territoire de Soultz est concerné par quatre sites Natura 2000 : la zone de protection spéciale «Hautes Vosges Haut-Rhin» (FR4211807) au titre de la directive «Oiseaux» et les zones spéciales de conservation «Hautes Vosges» (FR4201807), «Promontoires siliceux» (FR4201805) et «Site à Chauve-souris des Vosges Haut-Rhinoises» (FR4202004) au titre de la directive «Habitats». Ces quatre sites concernent uniquement la forêt reculée (et non la partie basse de Soultz).

11% de la superficie communale se trouve ainsi dans le réseau Natura 2000 (environ 330 hectares).

Les périmètres Natura 2000 à Soultz Haut-Rhin



3.2.1.1. La zone de protection spéciale « Hautes Vosges» (FR4211807)

La zone de protection spéciale des Hautes Vosges couvre 23 610 hectares et s'étend sur trois départements : le Haut Rhin, les Vosges, la Haute Saône. Les hêtraies sapinières, les pessières naturelles, les chaumes, les tourbières, les falaises et les éboulis rocheux sont les grands biomes du site.

10 espèces d'oiseaux, inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux, ont justifié la désignation du site en 2004, notamment le Grand Tétras, le Faucon pèlerin, la Chouette de Tengmalm et le Grand-duc d'Europe. Quatre autres espèces sont citées : la Cigogne noire (observations exceptionnelles en période de nidification), le Pluvier guignard (migrateur habitant les chaumes jusqu'en octobre), le Milan royal (migrateur habitant essentiellement les lisières des boisements de basse altitude) et la Pie-grièche écorcheur, nettement plus fréquente dans le massif.

La conservation de ces espèces d'intérêt communautaire suppose de protéger leurs habitats: les vieilles forêts, les lisières hautes, les boisements naturels de résineux et les chaumes.

Espèces ayant justifié la création du site des Hautes Vosges au titre de la directive «Oiseaux» Source : formulaire standard de donnée, INPN 2011

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Effectif (2011)*	Statut
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	10 – 20 couples	Nicheuse régulière
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>	présence	Nicheur régulier
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	> 100 couples	Nicheur régulier
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	> 40 couples	Nicheur régulier
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	présence	Nicheur régulier
Gélinotte des bois	<i>Bonasa bonasia</i>	> 50 couples	Nicheuse régulière
Grand Tétrás	<i>Tetrao urogallus</i>	Très rare	Nicheur régulier
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	12- 14 couples	Nicheur régulier
Chouette de Tengmalm	<i>Aegolius funereus</i>	10-15 couples	Nicheur régulier
Chevêchette d'Europe	<i>Glaucidium passerinum</i>	< 10 couples	Potentielle

* Sur l'ensemble du site Natura 2000

3.2.1.2. La zone spéciale de conservation « Hautes Vosges» (FR4201807)

La zone spéciale de conservation des Hautes Vosges (9002 hectares) se superpose intégralement à la zone de protection spéciale.

Le formulaire standard de données¹ fait état de la présence, dans le site Natura 2000, de 11 espèces végétales et animales à enjeu (5 Mammifères, dont 1 Félin, 3 Chiroptères et 1 Rongeur, 2 Poissons, 1 Crustacé, ainsi que 3 Mousses) et de 21 habitats d'intérêt communautaire, dont 5 prioritaires.

Espèces ayant justifié la création du site des Hautes Vosges au titre de la directive «Habitats»

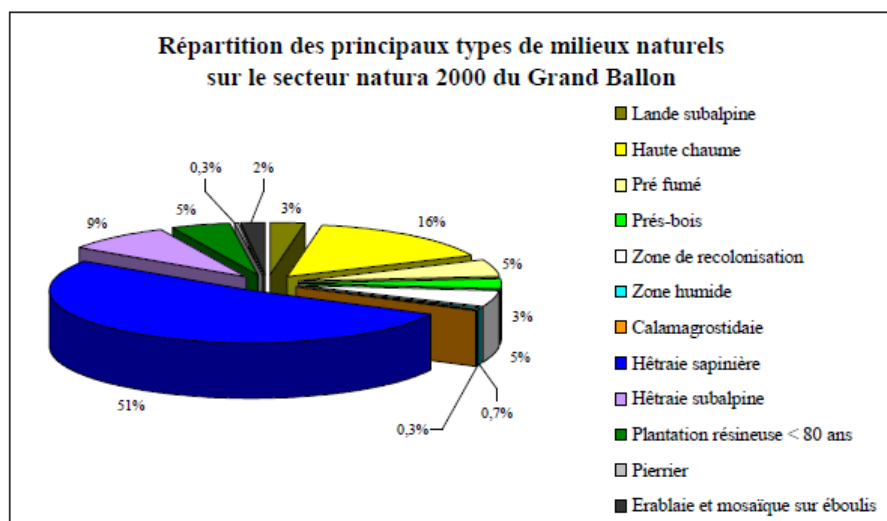
Source : formulaire standard de donnée (DREAL 2004 et INPN 2011)

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Lynx	<i>Lynx lynx</i>
Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>
Vespertilion à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>
Castor	<i>Castor Fiber</i>
Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>
Chabot	<i>Cottus gobio</i>
Ecrevisse à pieds blancs	<i>Austropotamobius pallipes</i>
Buxbaumie verte	<i>Buxbaumia viridis</i>
Bruchie des Vosges	<i>Bruchia vogesiaca</i>
Drépanoclade brillant	<i>Drepanocladus vernicosus</i>

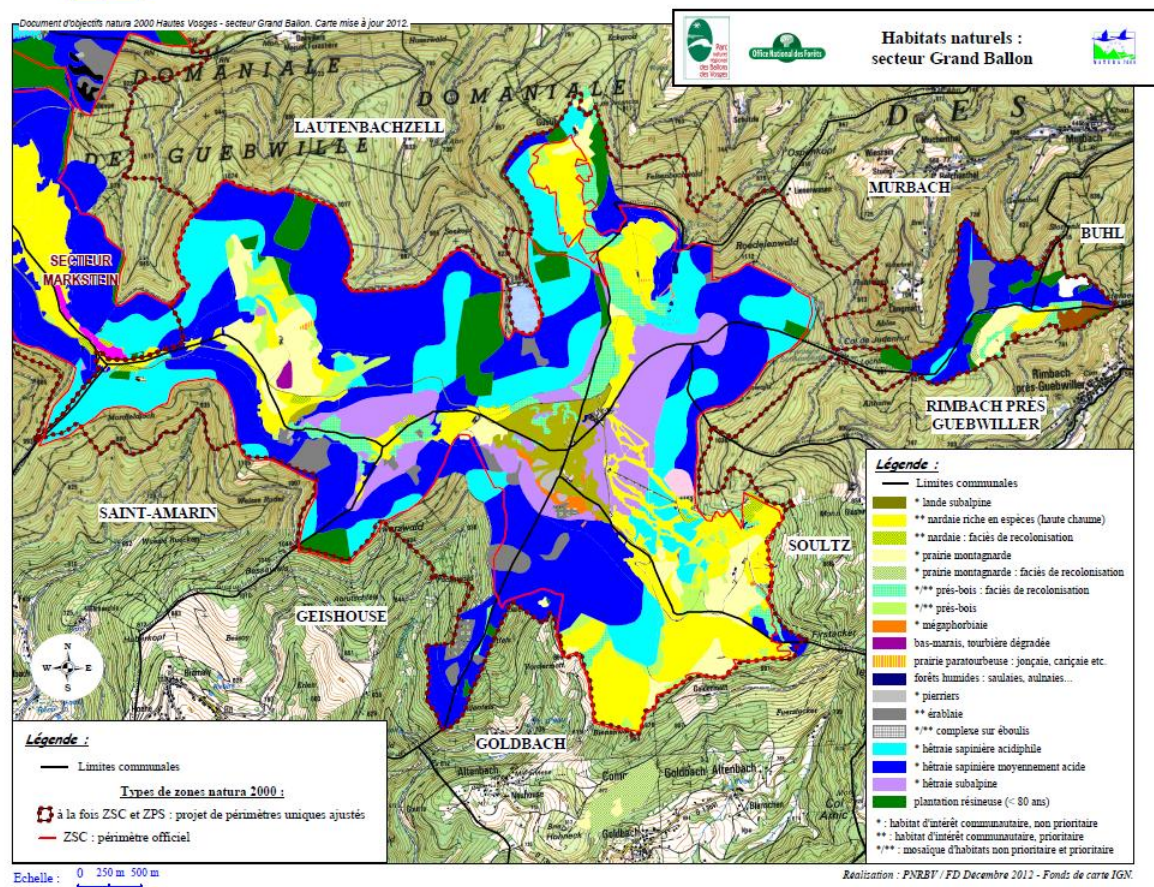
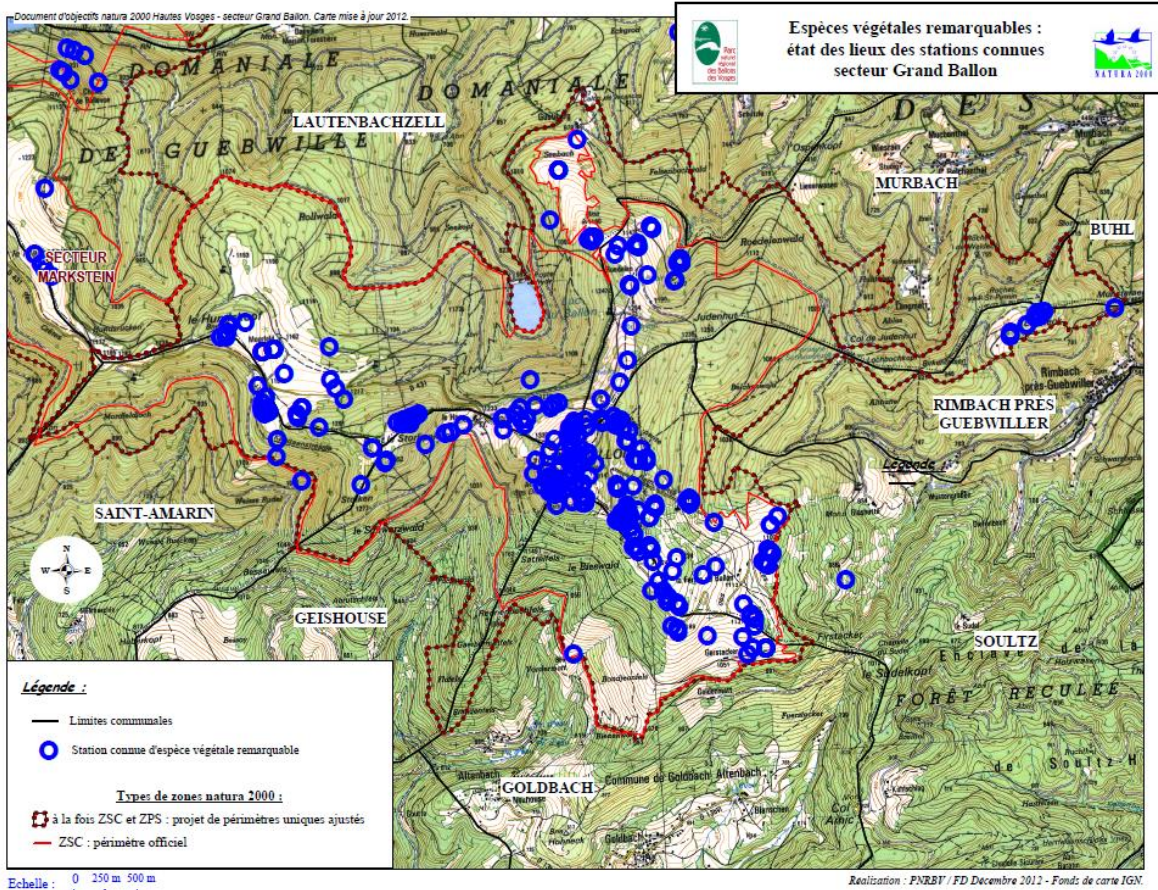
¹ INPN 2011 et DREAL Alsace 2004

Habitats ayant justifié la création du site des Hautes Vosges au titre de la directive «Habitats». Source : formulaire standard de données (INPN 2011)

Code Natura 2000 - Habitats naturels * habitats prioritaires
6230-Formations herbues à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
6510-Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
6520-Prairies de fauche de montagne
7110-Tourbières hautes actives*
6410-Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)
6430-Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
7120-Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle
7140-Tourbières de transition et tremblantes
7150-Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion
8110-Eboulis siliceux de l'étage montagnard à nival (Androsacetalia alpinae et Galeopsietalia ladani)
8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
9110-Hêtraies du Luzulo-Fagetum
9130-Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
9140-Hêtraies subalpines médio-européennes à Acer et Rumex arifolius
3160-Lacs et mares dystrophes naturels
9180-Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion*
91D0-Tourbières boisées*
91E0-Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
9410-Forêts acidophiles à Picea des étages montagnard à alpin (Vaccinio-Piceetea)
3260-Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion
4030-Landes sèches européennes



Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges, 2006.
Document d'objectifs Natura 2000 des Hautes Vosges, secteur Grand Ballon.



3.2.1.3. La zone spéciale de conservation «Site à Chauve-souris des Vosges Haut-Rhinoises» (FR4202004)

La zone spéciale de conservation dénommée «Site à Chauves-souris des Vosges Haut-rhinoises» (FR4202004) a été désignée au titre de la directive «Habitats» par arrêté ministériel du 27 mai 2009 sur une superficie de 6 231 hectares.

Les hautes Vosges, montagnes granitiques de moyenne altitude, abritent un ensemble d'habitats naturels bien conservés :

- des forêts à fort degré de naturalité : hêtraies sapinières, hêtraies d'altitude, érableraies sur éboulis, pessières naturelles ;
- des landes subalpines sur les crêtes.

19 habitats naturels figurant à l'annexe 1 de la directive Habitats ont justifié la désignation du site.

Quatre espèces animales de l'annexe 2 de la directive Habitats ont, de même, justifié cette désignation :

- deux espèces de Chiroptères, qui trouvent notamment dans d'anciennes mines et installations de la guerre de 1914-1918 des gîtes de reproduction ou d'hivernage : le Grand Murin (le tiers de la population alsacienne) et le Minioptère de Schreibers (la totalité de la population alsacienne) ;
- le Lynx,
- l'Ecrevisse à pattes blanches, crustacé des eaux propres.

Habitats ayant justifié la ZSC des Hautes –Vosges (* habitats prioritaires)

Source : Formulaire standard de données (INPN 2012)

Code Natura 2000 - Habitats naturels
9110-Hêtraies du Luzulo-Fagetum
9130-Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum
4030-Landes sèches européennes
6520-Prairies de fauche de montagne
9170 – Chênaies charmaies du <i>Galio-Carpinetum</i>
9160 – Chênaies pédonculées ou chênaies charmaies subatlantiques et médio-européennes du <i>Carpinion betuli</i>
9180-Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i> *
91E0-Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>) *
9150 – Hêtraies calicoles médio-européennes du <i>Cephalanthero-Fagion</i>
6210 – Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (*sites d'Orchidées remarquables)
6230-Formations herbeuses à <i>Nardus</i> , riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) *
6410-Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)
6430-Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
6510-Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
8110-Eboulis siliceux de l'étage montagnard à nival (<i>Androsacetalia alpinae</i> et <i>Galeopsietalia ladani</i>)
8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
8230 – Roches siliceuses avec végétation pionnières du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>
3150-Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>
3260-Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>

Espèces ayant justifié la création du site «Chauves-souris des Vosges haut-rhinoises» au titre de la directive «Habitats»

Source : formulaire standard de donnée (DREAL 2004 et INPN 2012)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Effectif (INPN 2011)
Lynx	<i>Lynx lynx</i>	2-3 individus (résident)
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	175 individus (étape migratoire)
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>	1 100 femelles (migratoire nidification) 450 adultes (migratoire hivernant)
Ecrevisse à pieds blancs	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Présente

LRF : liste rouge France (IUCN 2010). LRA : Liste rouge Alsace (ODONAT 2003)

3.2.1.4. La zone spéciale de conservation « Promontoires siliceux » (FR4201805)

Cette zone spéciale de conservation, désignée par arrêté du 17 mars 2008, couvre une superficie de 188 hectares éclatés sur différents lieux.

Le site ne présente qu'une seule espèce animale inscrite à l'annexe II de la directive : l'Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*), et sept habitats d'intérêt communautaire, très rares en Alsace, dont deux prioritaires. Les promontoires siliceux ouverts et thermophiles sont enclavés dans la forêt. La bonne exposition permet à la hêtraie chênaie charmaie d'atteindre des altitudes supérieures à sa distribution altitudinale habituelle.

Autres espèces faunistiques et floristiques importantes présentes sur le site

Source : Formulaire standard de donnée (DREAL 2004 et INPN 2011)

Nom vernaculaire	Nom scientifique
Mante religieuse	<i>Mantis religiosa</i>
Campanule cervicaria	<i>Campanula cervicaria</i>
Orchis à odeur de sureau	<i>Dactylorhiza sambucina</i>
Oeillet superbe	<i>Dianthus superbus</i>
Fraxinelle	<i>Dictamnus albus</i>
Fétuque de France	<i>Festuca hervieri</i>
Gagée velue	<i>Gagea arvensis</i>
Porcelle tachetée	<i>Hypochaeris maculata</i>
Mélique de Transsylvanie	<i>Melica transsylvanica</i>
Peucedan officinal	<i>Peucedanum officinale</i>
Scrofulaire du printemps	<i>Scrophularia vernalis</i>
Sorbier à larges feuilles	<i>Sorbus latifolia</i>
Tulipe sauvage	<i>Tulipa sylvestris</i>
Véronique de Dillenius	<i>Veronica dillenii</i>
Coronelle lisse	<i>Coronella austriaca</i>
Lézard vert	<i>Lacerta viridis</i>

Habitats ayant justifié la création du site des promontoires siliceux au titre de la directive «Habitats». Source : Formulaire standard de données (INPN 2011) * habitats prioritaires

Code Natura 2000 - Habitats naturels
9110-Hêtraies du <i>Luzulo-Fagetum</i>
6210-Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (*sites d'orchidées remarquables)
9180-Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i> *
8230-Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>
8110-Eboulis siliceux de l'étage montagnard à nival (<i>Androsacetalia alpinae</i> et <i>Galeopsietalia ladani</i>)
8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
9130-Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>

3.2.2. Les autres mesures de protection

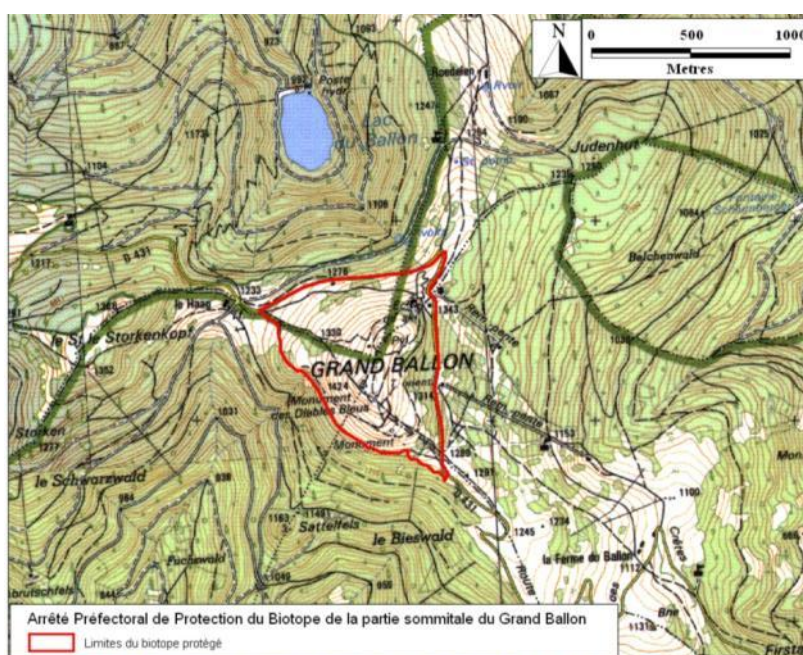
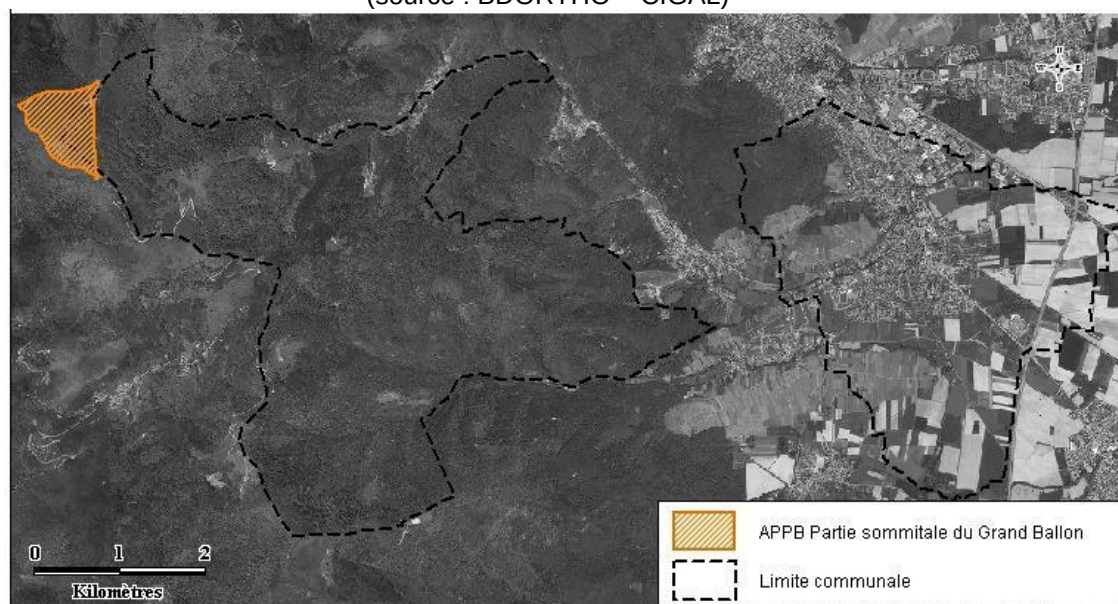
3.2.2.1. L'arrêté de protection de biotope du Grand Ballon

L'arrêté préfectoral de protection de biotope de la partie sommitale du Grand Ballon du 7 juin 1990 s'étend sur les communes de Soultz, Geishouse, Goldbach, Altenbach, Lautenbach-Zell et Murbach, sur 69 hectares.

Le périmètre englobe une diversité d'habitats montagnards : landes subalpines à Airelle des marais et Pulsatile blanche, landes et pelouses à Nard raide et Pensée des Vosges, hêtraie subalpine et hêtraie sapinière à Fétuque des bois, complexes tourbeux et mégaphorbiaies, forêts humides. Cette mesure vise à protéger le cortège d'espèces végétales et animales des milieux subalpins et tourbeux des Hautes Vosges, menacés notamment par la fréquentation humaine.

Localisation de l'APPB Partie sommitale du Grand Ballon à Soultz

(source : BDORTHO – CIGAL)



Espèces végétales à enjeu du Grand Ballon

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut	Protection
Ail victorial	<i>Allium victorialis</i>	LR : localisé	PN
Androsace carnée	<i>Androsace carnea</i>	LR : en danger	
Anémone pulsatille	<i>Pulsatilla alpina</i>	LR : localisé	PR
Botryche lunaire	<i>Botrychium lunaria</i>	LR : rare	PR
Centaurée des alpes	<i>Centaurea alpestris</i>	LR : localisé	PR
Crépide des Pyrénées	<i>Crepis pyrenaica</i>	LR : en danger	PR
Epilobe de Durieu	<i>Epilobium duriaei</i>	LR : vulnérable	PR
Epipogon sans feuilles	<i>Epipogium aphyllum</i>	LR : en danger	PN
Gagée jaune	<i>Gagea lutea</i>	LR : vulnérable	PN
Myosotis des alpes	<i>Myosotis alpestris</i>	LR : vulnérable	PR
Œillet superbe	<i>Dianthus superbus</i>	LR : rare	PN
Orchis globuleux	<i>Traunsteinera globosa</i>	LR : vulnérable	PR
Orchis sureau	<i>Dactylorhiza latifolia</i>	LR : vulnérable	PR
Potentille de Crantz	<i>Potentilla crantzii</i>	LR : vulnérable	PR
Pyrole moyenne	<i>Pyrola media</i>	LR : disparu	PR
Raiponce orbiculaire	<i>Phyteuma orbiculare</i>	LR : vulnérable	PR
Trolle d'Europe	<i>Trollius europaeus</i>	LR : localisé	

LR : Liste Rouge Alsace – **PR :** protection régionale, **PN :** protection nationale.



Gagée jaune (photo Bernd Haynold) et Pulsatille blanche (photo Denis Barthel)

Espèces animales à enjeu du Grand Ballon

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut	Présence	Protection
Bruant fou	<i>Emberiza cia</i>		R	PN
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	DO I	R	PN
Pipit des arbres	<i>Anthus trivialis</i>		R	PN
Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>		R	PN
Pipit spioncelle	<i>Anthus spinoletta</i>	LR : vulnérable	R	PN
Rouge queue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>		R	PN
Tarier pâle	<i>Saxicola torquata</i>		R	PN
Traquet motteux	<i>Oenanthe oenanthe</i>	LR : vulnérable	R	PN
Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>		R	PN3
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>		R	PN3
Lézard des souches	<i>Lacerta agilis</i>		R	PN
Lézard vivipare	<i>Zootoca vivipara</i>		R	PN3

LR : Liste Rouge Alsace - **DO I :** Directive Oise aux annexes I.

Présence : R : reproduction, P : passage, H : hivernante – **Protection :** PR : protection Régionale, PN : protection Nationale.

3.2.2.2. Les zones humides remarquables

Une seule zone humide qualifiée de remarquable et d'intérêt régional a été identifiée² sur le ban communal de Soultz, dans la forêt reculée.

Cette zone humide, intitulée "la Ferme du Ballon" (flanc Sud Est du Grand Ballon) comporte des prairies humides non inondables du *Calthion palustris*, une tourbière acide abritant des formations turbicoles du *Scheuchzerio-Caricetea fuscae*, un cours d'eau bordé par une mégaphorbiaie mésohygrophile montagnarde de l'*Adenostylion alliariae* et d'une végétation de sources acides du *Cardamino-Montion*.

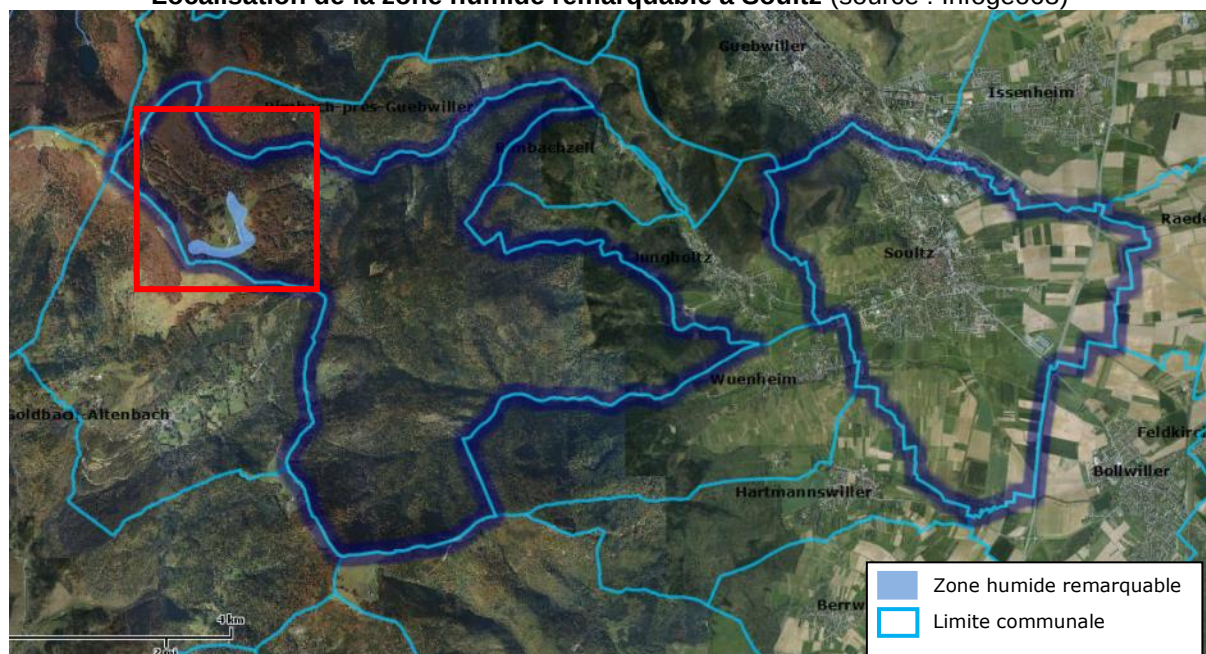
Elle accueille des libellules boréo-alpines et divers papillons remarquables : le Nègre à bandes fauves, le Tristan, l'Hespérie de la Mauve, l'Hespérie sylvaine, le Cuivré écarlate, le Demi-deuil, l'Aurore, la Moire de la Canche (zone humide typiquement), le Grand Nègre hongrois et la Moire des fétuques.

D'autres espèces animales et végétales à enjeu ont également été identifiées sur la zone humide :

Espèces végétales : des Orchidées (*Dactylorhiza fuchsii* (PR), *D. maculata*, *D. majalis*), la Stellaire des marais (*Stellaria uliginosa*), la Montie des fontaines (*Montia fontana*), la Véronique des ruisseaux (*Veronica beccabunga*), des Joncs (*Juncus conglomeratus*, *J. acutiflorus*) et des Laîches (*Carex hirta*, *C. echinata*, *C. disticha*, *Carex* sp).

Espèces animales : le Lézard vivipare (LRN), la Salamandre tachetée (LRN), la Grenouille rousse (LRN) et le Traquet tarier (LRR)

Localisation de la zone humide remarquable à Soultz (source : Infogéo68)



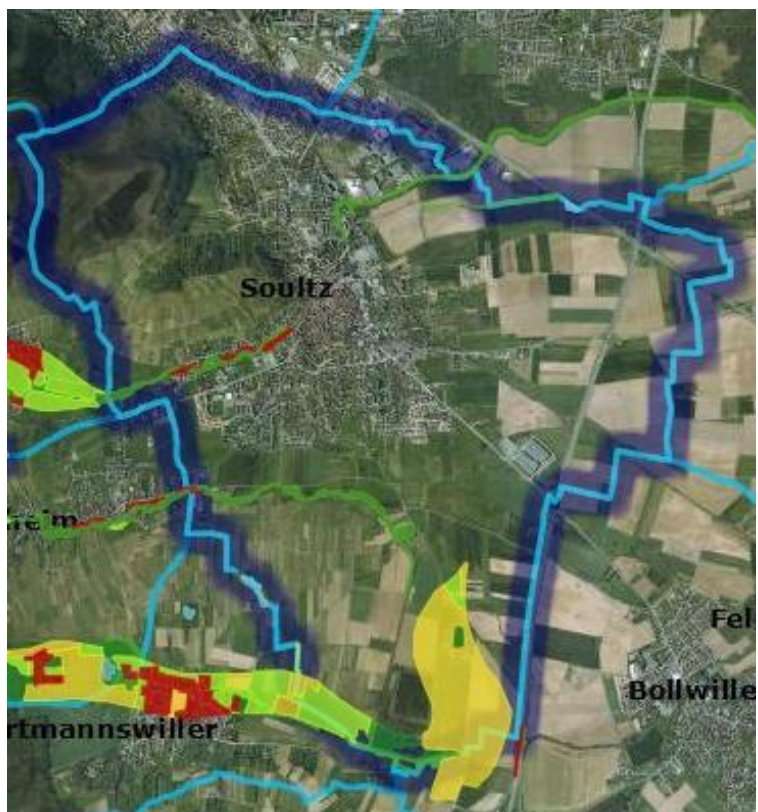
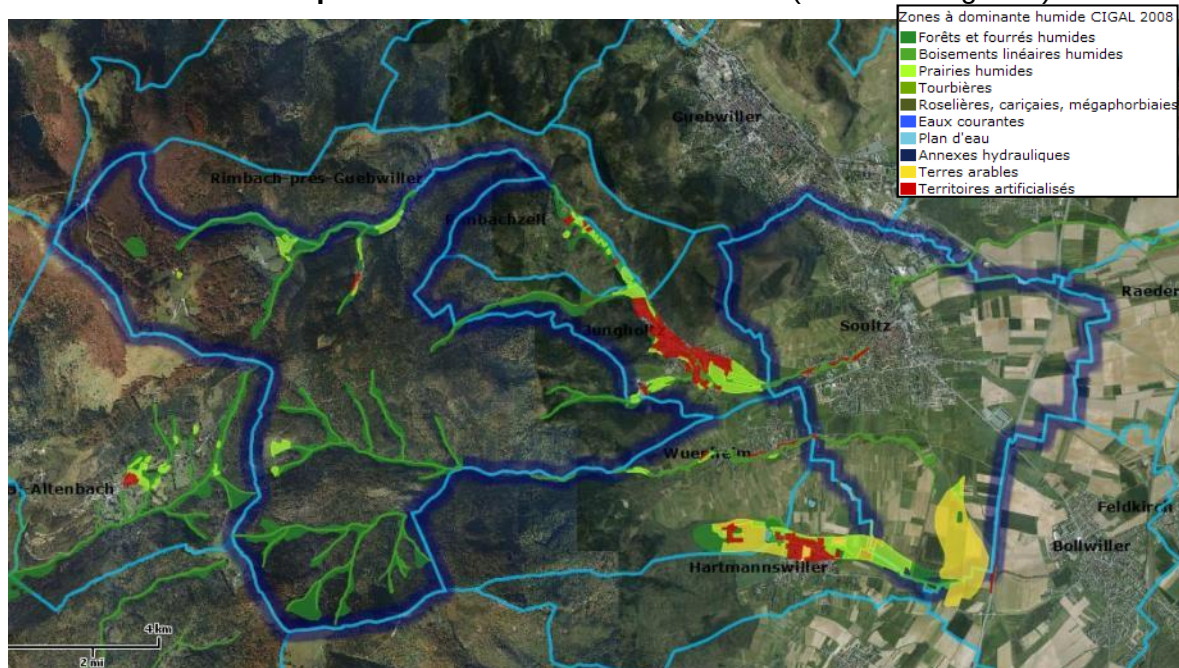
En Alsace, cet inventaire a été réalisé par les Conseils Généraux de chaque département en partenariat avec l'Agence de l'eau Rhin Meuse et avec l'encadrement technique de la DIREN Alsace.

3.2.2.3. Les zones potentiellement humides

Les zones potentiellement humides, inventoriées par CIGAL sur la base des critères de l'arrêté ministériel de juin 2008, occupent l'ensemble des fonds de vallons ; sur les hauteurs, ce sont des boisements, des fourrés humides, ainsi que des prairies en bordure de cours d'eau.

Au Sud de la ville, une zone de terre arable potentiellement humide est identifiée au-delà de l'accompagnement du cours d'eau.

Les zones potentiellement humides à Sultz (source : infogéo68)

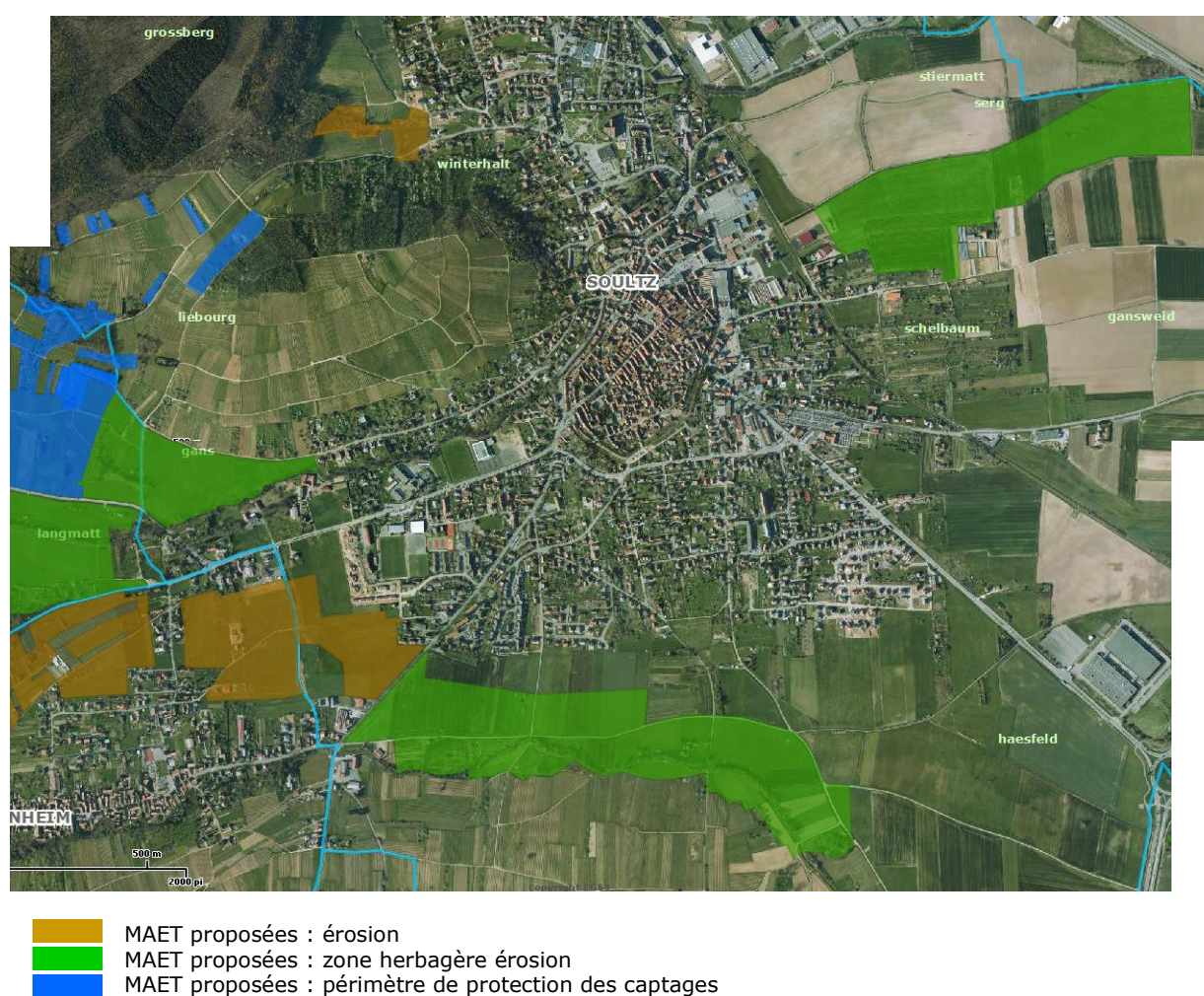


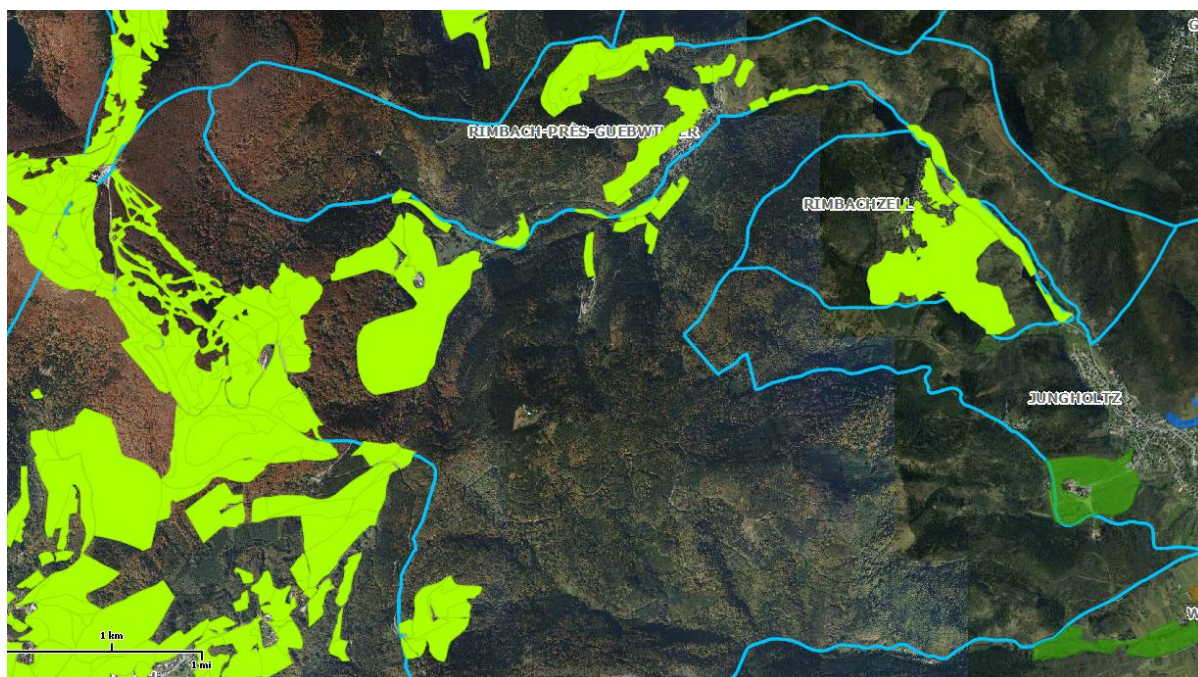
3.2.2.4. Le Gerplan

Les mesures agri-environnementales territorialisées (MAET) prévisionnelles du plan de gestion de l'espace rural du département du Haut-Rhin (GERPLAN) localisent des zones où la couverture herbagère doit être maintenue en faveur de la biodiversité et de la qualité de la nappe phréatique, des zones où l'érosion doit être limitée (plantation et mise en herbe), des zones où la ressource en eau doit être protégée, ainsi que des zones où le paysage doit être valorisé (essentiellement sur les hautes chaumes).

Chaque propriétaire peut bénéficier d'aides financières en contrepartie de l'application d'une gestion prescrite (limitation des engrais, fauche tardive, maintien de la couverture herbacée, plantation, etc.) à l'intérieur des zones d'actions agri environnementales proposées. Pour l'instant, aucun agriculteur ne s'est engagé dans cette démarche à Soultz.

Localisation des mesures agri environnementales proposées par le Département du Haut-Rhin à Soultz. Source : Conseil Général du Haut – Rhin (infogéo68)





MAET espace d'intérêt paysager

3.3. Le Grand Tétras

Le Grand Tétras est menacé d'extinction dans l'Est de la France, de même qu'en Suisse et en Allemagne. L'espèce habite les forêts, principalement de conifères, et se nourrit dans les sous bois pourvus d'arbrisseaux à baies. Elle est protégée en Alsace et dans les Vosges. Elle est inscrite à l'annexe I de la directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE. En 2005, les effectifs étaient d'environ 100 oiseaux adultes pour l'ensemble du massif vosgien.

La principale menace qui pèse sur le Grand Tétras réside dans la transformation et la destruction de ses habitats : disparition des vieilles forêts, dérangement par les touristes, notamment au moment de la reproduction. La fragmentation du territoire de l'animal est également une menace (route départementale, trouée forestière).

Les forêts de Soultz sont gérées par l'Office national des forêts (ONF) qui applique une gestion favorable à l'espèce en lien avec les objectifs de conservation du Parc naturel régional et de Natura 2000. Soultz porte une responsabilité particulière dans la conservation des populations vosgiennes de Tétras, le territoire communal abritant l'un des sites où subsiste l'espèce.

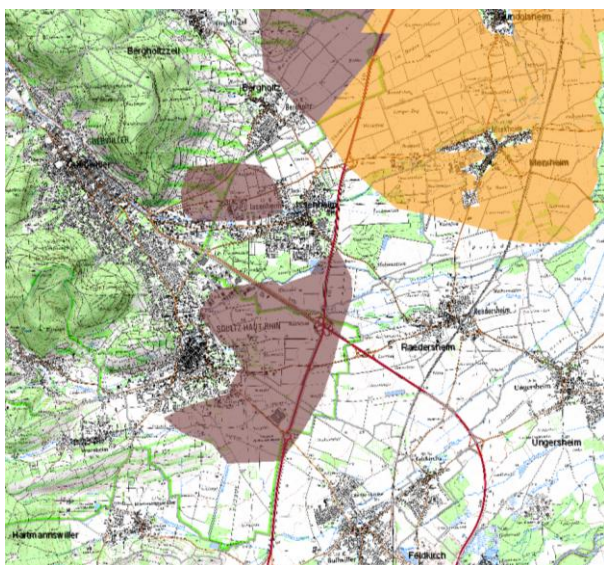


Grand tétras mâle.

3.4. La Pie-grièche grise

La Pie-grièche grise (*Lanius excubitor*) est menacée de disparaître en Alsace. Les observations dans le Haut-Rhin sont devenues très sporadiques. L'espèce ne subsiste plus guère que dans le Nord-Ouest de la région, en Alsace bossue. Elle est l'objet d'un plan d'action destiné à redresser la situation. La carte, établie par la Ligue pour la protection des oiseaux, localise des espaces à enjeu dans la périphérie de l'agglomération de Sultz. Il s'agit de potentialités, la Pie-grièche grise n'ayant plus été observée dans la commune depuis plusieurs années.

Néanmoins, une mission d'évaluation de l'avifaune du quartier a été réalisée en juillet 2015 (voir en annexe). Le cortège d'espèces recensées correspond à une faune de jardin urbain proche d'habitats boisés. Aucune pie-grièche n'a été observée.



Carte de localisation des sites à enjeu et photographie de Pie-grièche grise. Photo. René Dumoulin

3.5. Noyaux de biodiversité et corridors écologiques

La diversité vivante d'un territoire densément occupé par l'Homme suppose l'existence de noyaux de biodiversité reliés entre eux par des corridors permettant la circulation des espèces végétales et animales.

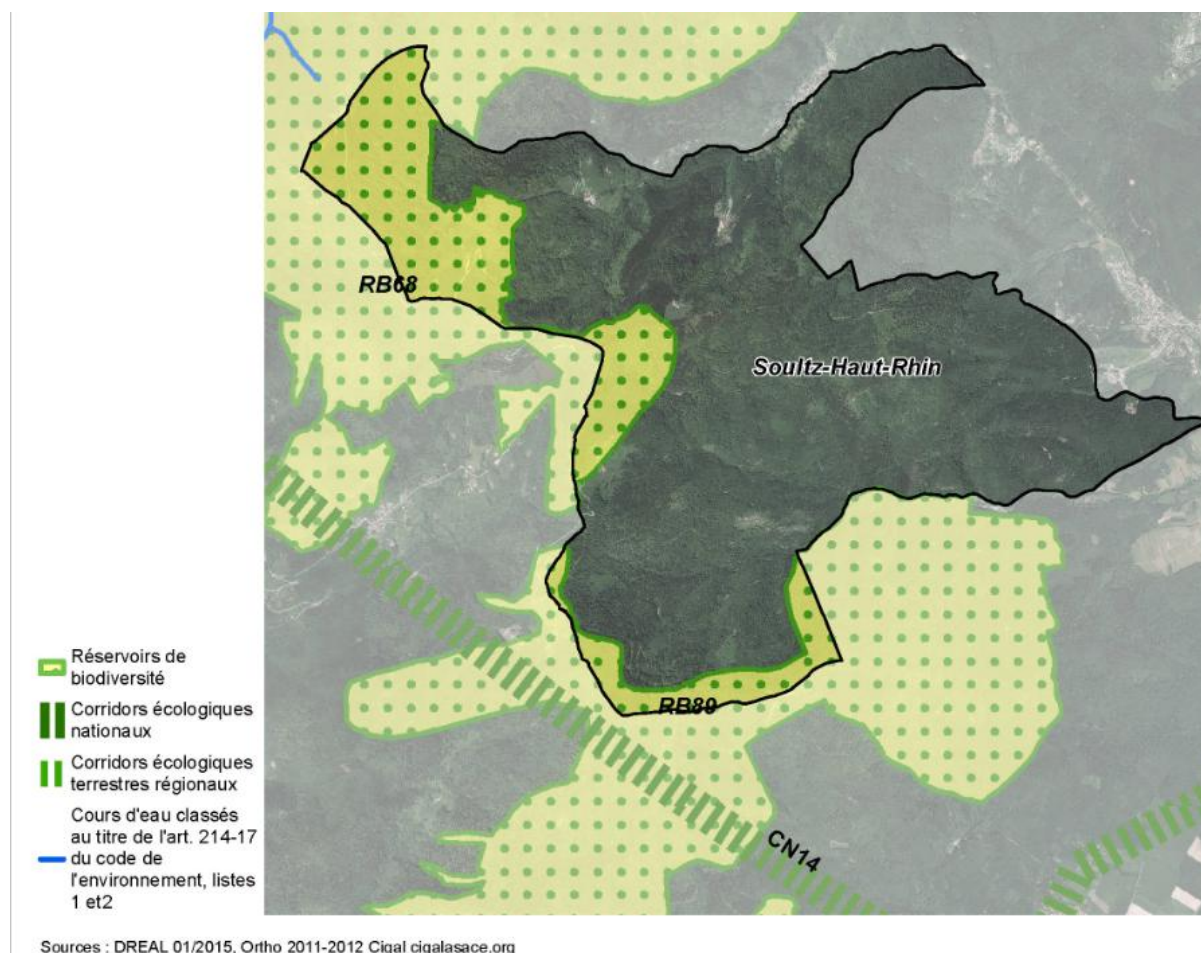
Le massif vosgien est à la fois un noyau de peuplements et un corridor écologique interrégional (Alsace, Lorraine et Franche-Comté) par une continuité forestière qui s'étend de la trouée de Belfort à Mayence (Allemagne). Ces 180 kilomètres de long sont occupés à 60% par la forêt, associée à des espaces naturels (hautes chaumes, landes subalpines, bocages), des rivières et des zones humides (lacs, étangs, tourbières...).

Le Lynx boréal tout comme le Grand Tétras, le Chamois et le Cerf élaphe trouvent refuge dans le massif. Le Lynx est déterminant pour la trame verte puisque ses nombreux déplacements et son vaste domaine vital en font une espèce très impactée par la fragmentation.

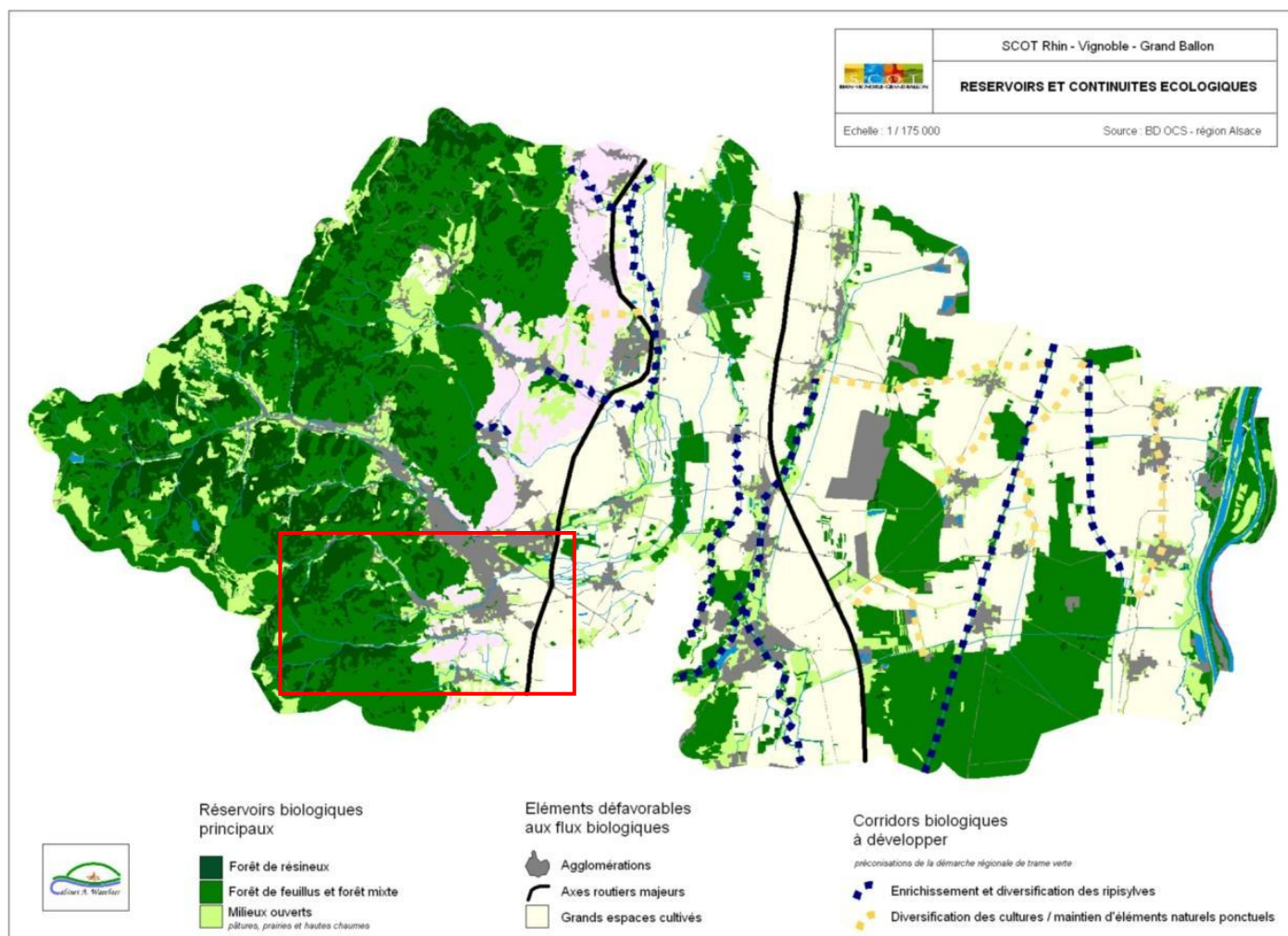
Les ripisylves accompagnant les cours d'eau remplissent aussi la fonction de corridor écologique de dimension plus locale.

Les corridors écologiques à restaurer ou à recréer sont situés le long des cours d'eau (ripisylves défrichées ou altérées), en zone urbaine ou agricole, en complément des ripisylves existantes.

Carte de la trame verte et bleue au niveau régional (SRCE - réseau primaire)



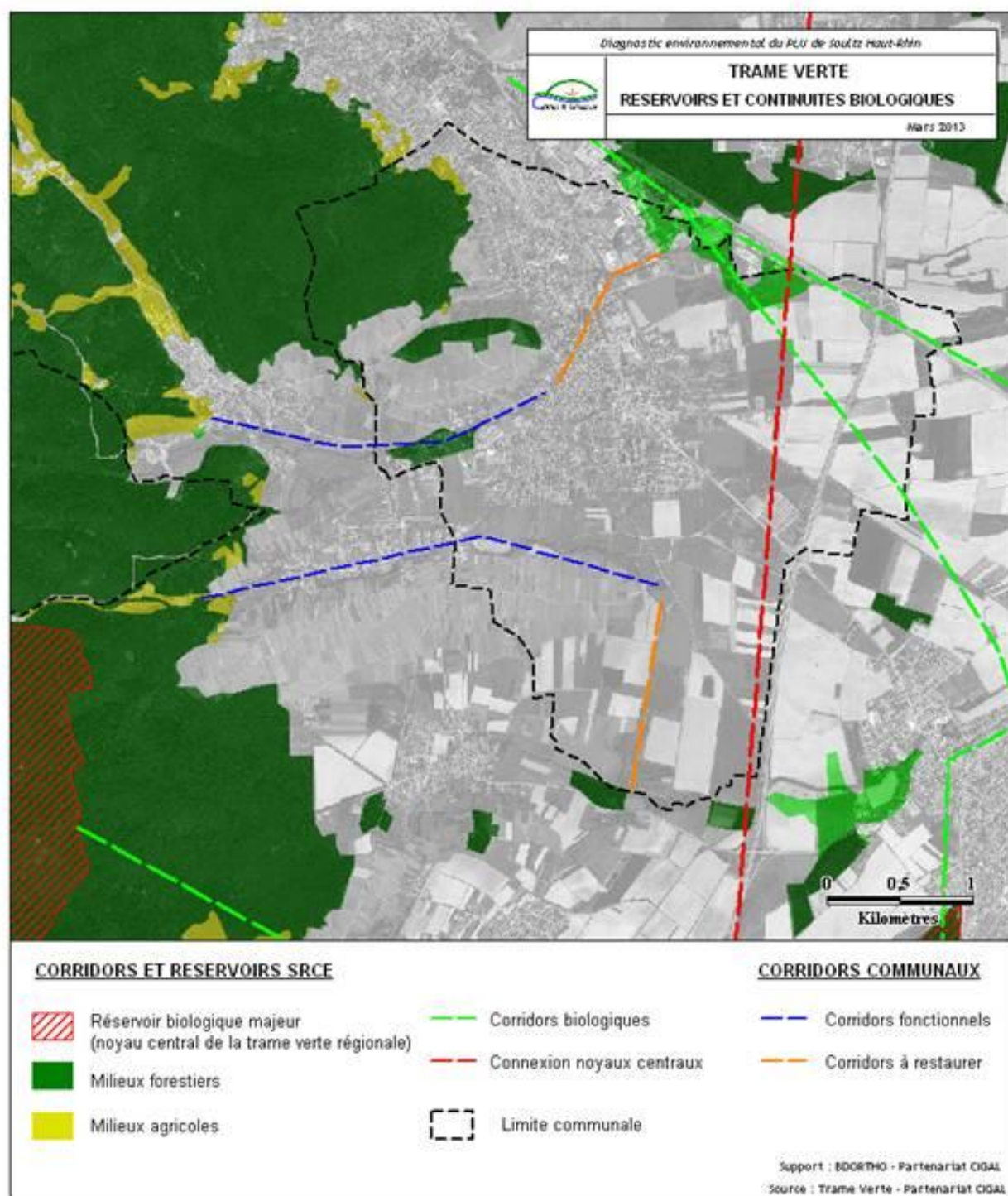
Carte des objectifs environnementaux identifiés dans le SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (réseau secondaire)



3.6. L'évolution des milieux naturels

La forêt, les vergers et les prairies, voire, dans certaines conditions, le vignoble, sont les espaces les plus accueillants pour la diversité biologique. Les cultures annuelles (blé, maïs) ont une capacité d'accueil moindre, tandis que les capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine ne doivent pas être négligées.

Carte des propositions de prise en compte, à l'échelle communale la trame verte et bleue existante à protéger ou à recréer.



Mutation de l'occupation du sol au Nord et au Sud de la ville

Source : Région Alsace



Entre 1997 et 2008, selon la base de données «mutation» de la Région Alsace, 517 ares de cultures permanentes et 238 ares de culture annuelle ont été «perdus» à la faveur des zones d'habitat ou des zones économiques. La superficie forestière n'a pas évolué de façon significative. Certains espaces forestiers ont néanmoins été ré-ouverts dans l'enclave de Sultz et de Rimbach-zell.

3.7. Les enjeux

3.7.1. Les versants boisés

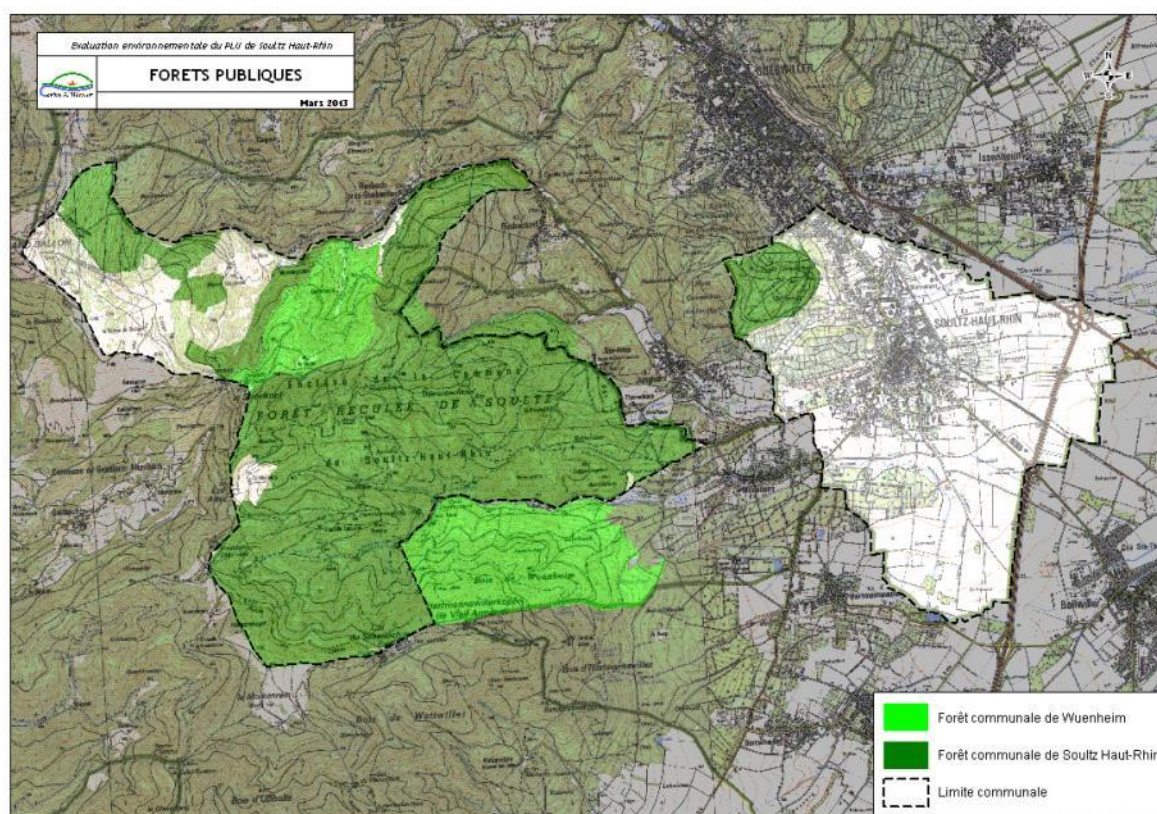
Soultz est largement couvert par la forêt (1 825 ha, soit 62% du ban communal). Le domaine forestier s'étage entre 350 et 1 424 mètres d'altitude, sur les versants à fortes pentes.

Près de 92% du domaine boisé est propriété publique et soumis au régime forestier : 94% de la forêt communale de Soultz Haut-Rhin (1447 ha sur la commune sur les 1 541 hectares de forêt communale), 58% de la forêt communale de Rimbach-zell (86,5 hectares sur la commune) et 32% de la forêt communale de Wuenheim (142 hectares sur la commune).

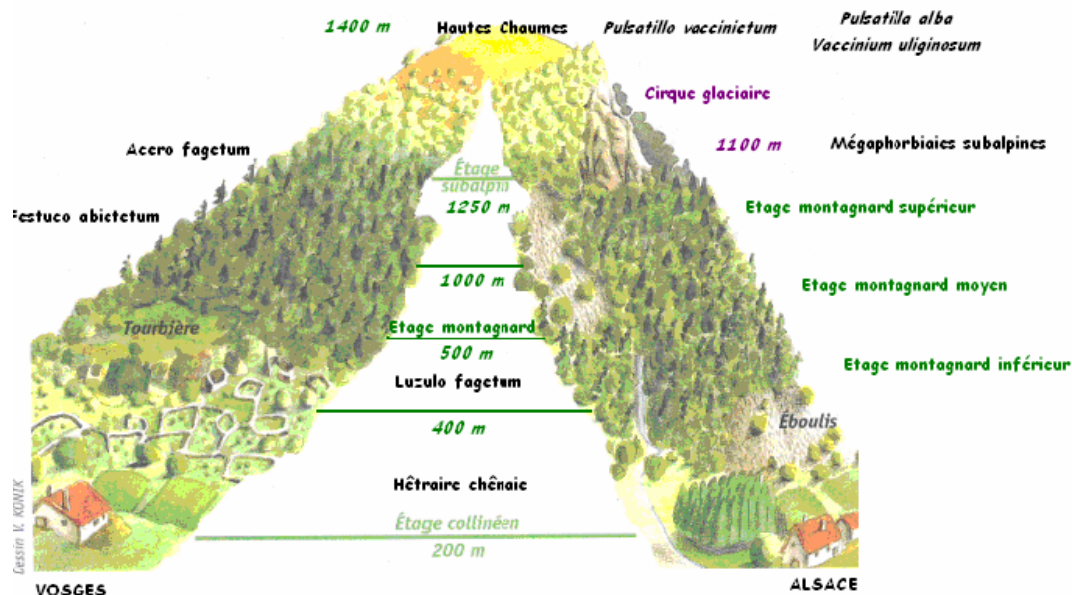
Le peuplement est une hêtraie sapinière au-delà de 500 à 800 mètres selon l'exposition du versant. Le climat frais et humide favorise la croissance simultanée du Sapin pectiné (*Abies alba*) et du Hêtre (*Fagus sylvatica*) et élimine les espèces plus thermophiles comme le Chêne sessile. Au-dessus de 1 250 mètres d'altitude, le sapin régresse au profit du Hêtre. La hêtraie subalpine ou d'altitude est une forêt basse (15 mètres environ).

Jusqu'à 500 mètres d'altitude (étage collinéen), voire jusqu'à 800 mètres sur les versants Sud, en station sèche et chaude (promontoires bien exposés), se développe une chênaie sessiliflore acidophile. En toute exposition à des altitudes inférieures à 500 mètres et dans certaines stations au sol profond et frais apparaît la chênaie charmaie mésophile.

Les forêts publiques des bans communaux de Soultz Haut-Rhin



Les différents étages de végétation présents dans les Vosges (Camille PAGE 2007)



La hêtraie sapinière est l'un des habitats alsaciens abritant la plus grande diversité aviaire, avec des espèces caractéristiques comme le Bec croisé des sapins, le Casse-noix moucheté, la Mésange huppée, la Mésange noire, le Grimpereau des bois, la Chouette de Tengmalm, la Gélinoite des bois, le Grand Tétrás ... Certaines espèces présentes en plaine connaissent ici une fréquence optimale : le Pic noir, la Bondrée apivore, la Sittelle...

Le massif est le refuge d'espèces comme le Grand Tétrás, le Lynx boréal, le Chamois et le Cerf élaphe. Elle présente notamment un enjeu fort pour le Lynx puisqu'elle connecte trois noyaux de populations : Vosges Jura Alpes (ASSMANN, 2011)

3.7.2. La grande crête (hautes chaumes)

La grande crête est couverte de landes subalpines (hautes chaumes) bordées d'une hêtraie d'altitude.

Autour de la ferme du Grand Ballon, sur le ban communal de Sultz, les pâturages secs hébergent des pelouses à Nard raide du *Violo-Nardetum*, particulièrement colorées, mais aussi des stations à Œillet deltoïde (*Dianthus deltoïdes*), ainsi qu'une mosaïque de zones humides, de suintements, de petits ruisseaux et des tourbières dans les dépressions.

Les zones humides sont souvent colonisées par des Saules (*Salix aurita*). Aussi, la rarissime mouche syrphée *Cheilosia faucis*, inféodée aux saules, y est localisée.

La présence d'affleurements rocheux au sein des pâturages (particularités microclimatiques xérothermiques) favorise l'établissement de certaines espèces (R. Treiber, 2009).

Ce secteur abrite également une vingtaine d'hectares de chaumes réputées «primaires» (landes subalpines à Myrtilles, Airelles, Callune, Fétuque rouge, Nard raide et Agrostide vulgaire).

Le secteur du Grand Ballon constitue l'un des hauts lieux botaniques du massif vosgien: il héberge 21 espèces végétales protégées (3 au niveau national et 18 au niveau régional), plusieurs espèces trouvant ici leur unique station dans le Nord-Est de la France.

La flore et la faune des sommets sont menacées par la fréquentation humaine (piétinement...) et très probablement par le réchauffement climatique (relèvement des étages de végétation). Néanmoins, les crêtes vosgiennes bénéficient d'une gestion extensive favorable à l'expression de la naturalité. Sur les 404 hectares de Hautes chaumes du Grand Ballon, 14% sont en état de conservation optimal, 53% en état favorable, 27% en état réversible (zones en cours de recolonisation, chaumes fertilisées et chaulées, abords de fermes) et 6% en état difficilement réversible (fertilisation et amendements plus poussés).

3.7.3. La flore remarquable

Le territoire de la commune de Soultz abrite 9 espèces protégées sur la liste nationale et 34 sur la liste régionale.

16 espèces (dont 1 prioritaire : la Campanule cervicaire) figurent sur la liste rouge française et 104 sur la liste rouge alsacienne (sur les 105 espèces protégées et/ou menacées listées : Arabette des sables uniquement sur liste rouge française) ; 3 espèces figurent à l'annexe 5 de la liste de la Directive habitat : la Gentiane jaune, l'Arnica et le Lycopode à rameaux d'un an.

Ces espèces protégées ou menacées ont toutes été observées dans la forêt, dans les escarpements subalpins, dans les tourbières et sur les hautes chaumes, dans le périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) du Grand Ballon, en d'autres termes dans la montagne.

4. Histoire et morphologie urbaine

4.1. Un peu d'histoire

Étroitement liée à l'histoire de la plaine du Rhin, Soultz a vécu tous les événements depuis le temps des cabanes néolithiques en passant la riche période romaine.

Nous trouvons pour la première fois son nom, dérivé de la source salée qui coule encore aujourd'hui à travers le centre-ville en 667, dans un acte de donation du duc d'Alsace Adalric, père de sainte Odile, en faveur de l'abbaye d'Ebersmunster, qui eut par conséquent à Soultz une cour, et de laquelle lui vint le vocable de Saint-Maurice, patron de la paroisse. Dès cette époque, un lieu de culte devait se trouver à l'emplacement de l'église actuelle, probablement remplacé au XI^e siècle par un deuxième édifice, disparu à son tour fin du XIII^e.

Fief de l'Évêché de Strasbourg

L'évêque de Strasbourg s'empara du territoire en 1015, et Soultz devint fief de l'Évêché. Les différents ministériels qui se succédèrent au fil des ans logèrent au château du Bucheneck, fortification élevée dans une boucle du Rimbach, existant déjà au tout début du XII^e siècle. On y cite les noms suivants : le comte Ulric d'Eguisheim en 1118, les comtes Walter et Burkard de Horbourg en 1230, Guillaume de Soultz en 1254, les Pfaffenheim en 1289.

Importante commanderie de Saint-Jean

En 1210, l'Ordre souverain de Saint-Jean de Jérusalem, connu de nos jours sous le nom d'Ordre de Malte, vint s'installer dans le faubourg nord du village. Il y construisit sa propre église qui fut consacrée en 1234. L'établissement -abritant aujourd'hui la Nef des Jouets- lui aussi était fortifié, donc défendu par un système de murs et de fossés.

Déjà une ville au XIII^e siècle

Puis, dès 1249, la localité obtint le titre de «ville». On lui accorda sa constitution propre, elle élut son bourgmestre et ses conseillers, obtint sa juridiction. Un premier mur d'enceinte fut élevé, mais il s'avéra bientôt utile de le doubler par un deuxième, ce qui fut fait en 1328, englobant la Commanderie de Saint-Jean. Soultz, à ce moment, avait pris la configuration qu'elle garda jusque dans l'ère industrielle, car les premières maisons nouvelles ne firent éclater son corset de pierre qu'aux environs de 1900.

Mais revenons au XIII^e siècle et notons d'abord que dans l'ancien domaine de la «Cour de la Porte», cédé par le comte de Ferrette à l'abbaye des cisterciens du Lieu-Croissant, apparaît une troisième église. Celle-ci, à trois nefs et comptant plusieurs autels, fut dédiée aux Trois Rois. Elle fut détruite au XVIII^e, mais son chœur, devenu chapelle, ne fut rasé que plus tard.

Symboles de la foi des Soultziens et calamités

En 1270, on s'attaqua à la construction de la nouvelle église paroissiale, sur l'emplacement même de l'ancienne. Transept et nef seront élevés au XIV^e, mais la dernière travée ouest ne s'y ajoutera qu'en 1489. Entre-temps, d'autres lieux de dévotion furent installés à travers la cité. D'abord, hors des murs, la chapelle Sainte Marguerite dans la maladrerie du même nom (1264). Puis celle de Saint Sébastien en 1535 dans l'actuelle rue de l'Église. Depuis 1632 existait un couvent des Capucins, notre hôpital actuel. Sa petite église ne fut érigée qu'en 1651. Enfin, en 1692, la chapelle du Rosaire (actuelle rue de Lattre de Tassigny) vint clore la liste.

Soultz n'est pas épargnée lors des terribles périodes de famine et d'épidémies du XIV^e siècle en Haute-Alsace. La peste ravage sa population en 1322, puis en 1337, lors du siège que les Paysans faméliques avaient mis à la ville, une nouvelle fois en 1340, enfin en 1349.

Vers 1375 Enguerrand de Coucy ravage avec ses Anglais la plaine, détruisant au passage le tout proche village d'Alschwiller, au sud de Soultz. Au XVe siècle, les Armagnacs viennent semer la terreur et la mort. L'année la plus cruelle sera celle de 1450. Puis c'est la Paysannerie qui se révolte en 1525. Une bande de rustauds grâce à l'aide de quelques bourgeois complices, pénètre en ville. Curieusement, les plus grands dégâts signalés le sont dans les caves des couvents, où le bon vin ne faisait pas défaut.

La prospérité de la Renaissance

A la fin du XVIe, puis au début du XVIIe siècle, la cité connut, comme les autres localités surtout vigneronnes des environs, un élan de renouveau qui vit s'élever l'une après l'autre toutes ces belles demeures à tourelles d'escaliers, oriels et contreforts. L'une des plus riches, l'ancien Hôtel de Ville, actuelle M.J.C., n'existe malheureusement plus dans sa version de 1547, mais les pierres sculptées retrouvées lors de la restauration du bâtiment permettent d'imaginer l'opulence de ses façades ornementées.

La guerre de Trente Ans. Un nouveau cortège de calamités et de malheurs déferle sur la ville. L'année 1634 voit une peste terrifiante décimer sa population, et un grand nombre de survivants fuit la cité où règnent la mort, la peur et la désolation.

Le rattachement de l'Alsace à la France en 1648 n'influe ni sur les structures politiques ni sur le mode d'une vie qui continue au ralenti dans un bourg exsangue qui ne se remet à vivre vraiment qu'à l'arrivée progressive de familles surtout suisses dans cette deuxième moitié du XVIIe siècle.

Un fait d'armes est néanmoins à signaler en 1652, où les assaillants lorrains sont repoussés avec brio, laissant dans leur fuite leurs échelles aux murs et plusieurs morts sur le terrain.

Soultz connaît une nouvelle période prospère aux alentours de 1770. Plusieurs beaux bâtiments de style nouveau, avec toitures brisées à la Mansart, en témoignent.

La révolution

La Révolution confisque les biens de la noblesse et de l'Église, supprime les ordres. La commanderie de l'Ordre de Malte est mise en vente, toutes les chapelles sont détruites. Les innombrables blasons des familles nobles disparaissent, buchés, irrémédiablement perdus.

Marc Antoine Berdolet, évêque constitutionnel, vient résider en 1796 à Soultz - qui devient de ce fait évêché - jusqu'à son départ pour le siège d'Aix-la-Chapelle, en 1801. Enfin, la ville est détachée de l'autorité spirituelle du diocèse de Bâle en 1805 et rattachée à celui de Strasbourg, évêché auquel elle appartenait depuis le XIIe siècle.

L'ère industrielle

Un nouvel hôtel de ville est élevé en 1856 après démolition de tout un quartier de vieilles maisons sur la place du Marché (l'ancienne rue des Prêtres). La fontaine monumentale surmontée d'un saint Maurice de grès jaune, complètera en 1878 l'image de la place qui ne changera plus guère jusqu'à nos jours.

L'ère industrielle voit fleurir à Soultz diverses fabriques. Un important tissage de soie, une fonderie y apportent la prospérité et le nombre d'habitants atteint les 3000.

Les conflits franco-allemands

Quelques accrochages des troupes allemandes avec les francs-tireurs en 1870, puis le calme revient jusqu'à la guerre de 1914-18.

Les combats pour la possession du Hartmannswillerkopf ont fait rage sur la montagne et les localités voisines de cet "enfer de fer et de sang" ont payé sous forme de plusieurs morts et

d'innombrables maisons éventrées, leur tribut à ce nouveau conflit. Moment critique en 1917: l'ordre d'évacuation était imminent, mais les imprimés, déjà prêts, ont finalement pu être retenus.

4.2. Les étapes du développement urbain et les visages successifs de la commune

Le village de Soultz s'est développé déjà au 7^{ème} siècle, selon une forme compacte marquée par l'édification de remparts destinés à protéger la population. Cette position particulière au débouché de la vallée de Guebwiller s'explique en grande partie par la présence d'une voie romaine reliant les communes du piémont. Cet axe, conforté par la présence de l'eau a permis le développement d'une activité commerciale fixant très tôt une forme urbaine.

En outre, pour les nécessités agricoles de l'époque, on trouvait dans ces lieux de nombreux prés pour nourrir le bétail, ainsi que des collines favorables à l'exploitation de la vigne. La proximité de la forêt a été également déterminante, fournissant alors le bois de chauffage, de construction et les piquets de vigne.

En 1880

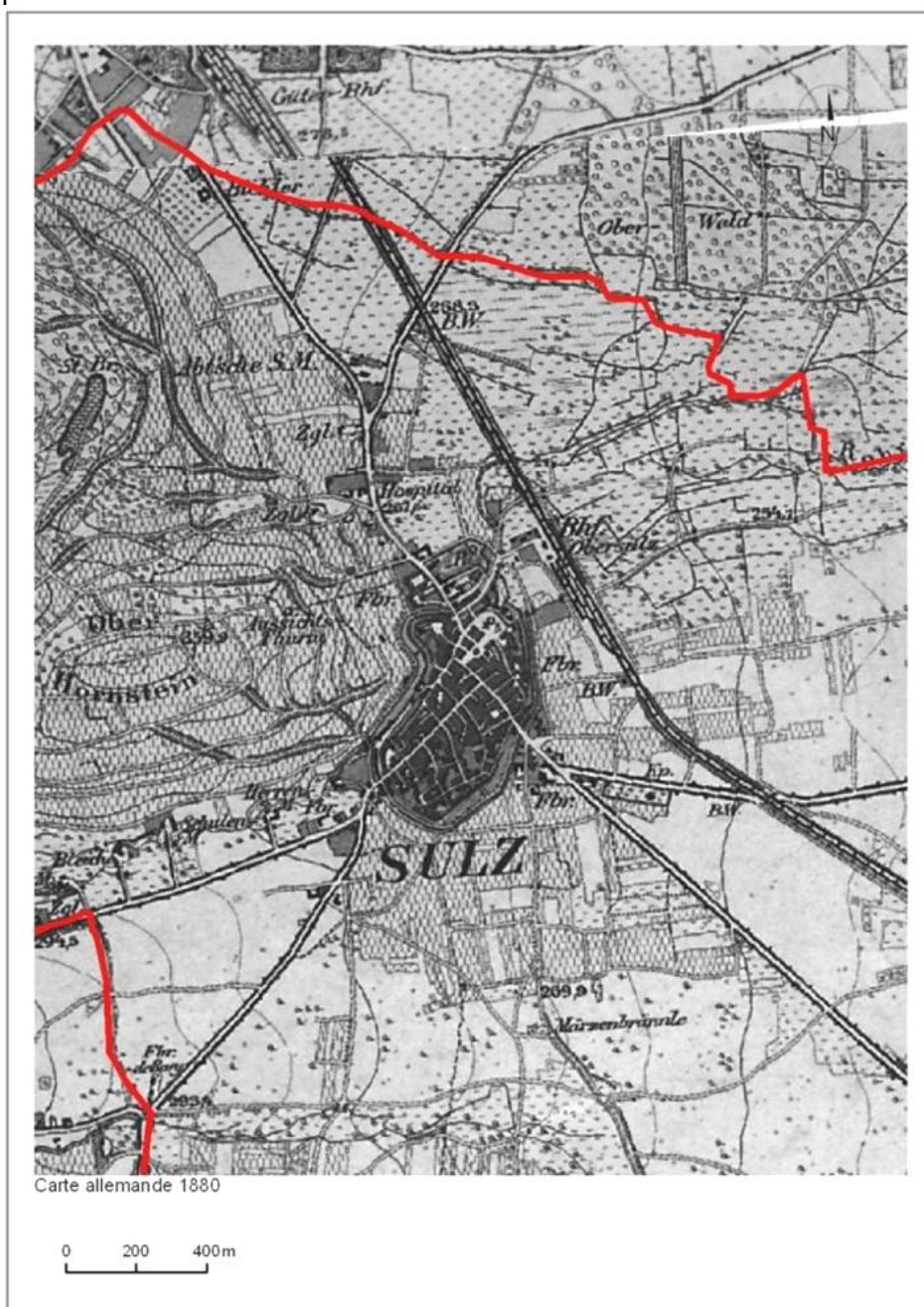
La carte d'état-major allemande nous montre alors que le village est individualisé au milieu des espaces agricoles et des vignes, contenu à l'intérieur du rempart formée par la muraille périphérique et les fossés de l'époque médiévale. Le cimetière et sa chapelle sont extra-muros.

Les fonctions agricoles et viticoles coexistent, et la commune compte déjà plus de 3000 habitants. Elle est déjà desservie par le train qui dessert la vallée pour les marchandises des nombreuses fabriques de Soultz, Guebwiller et la haute-vallée.

On note la présence de l'Hôpital, établi en 1822 par la ville, qui possédait de longue date un établissement de soins.

Un belvédère domine alors la ville sur les flancs du Hornstein.

En plaine entre Soultz et Issenheim, un réseau dense de fossés alimentés par le Rimbach draine les prés.

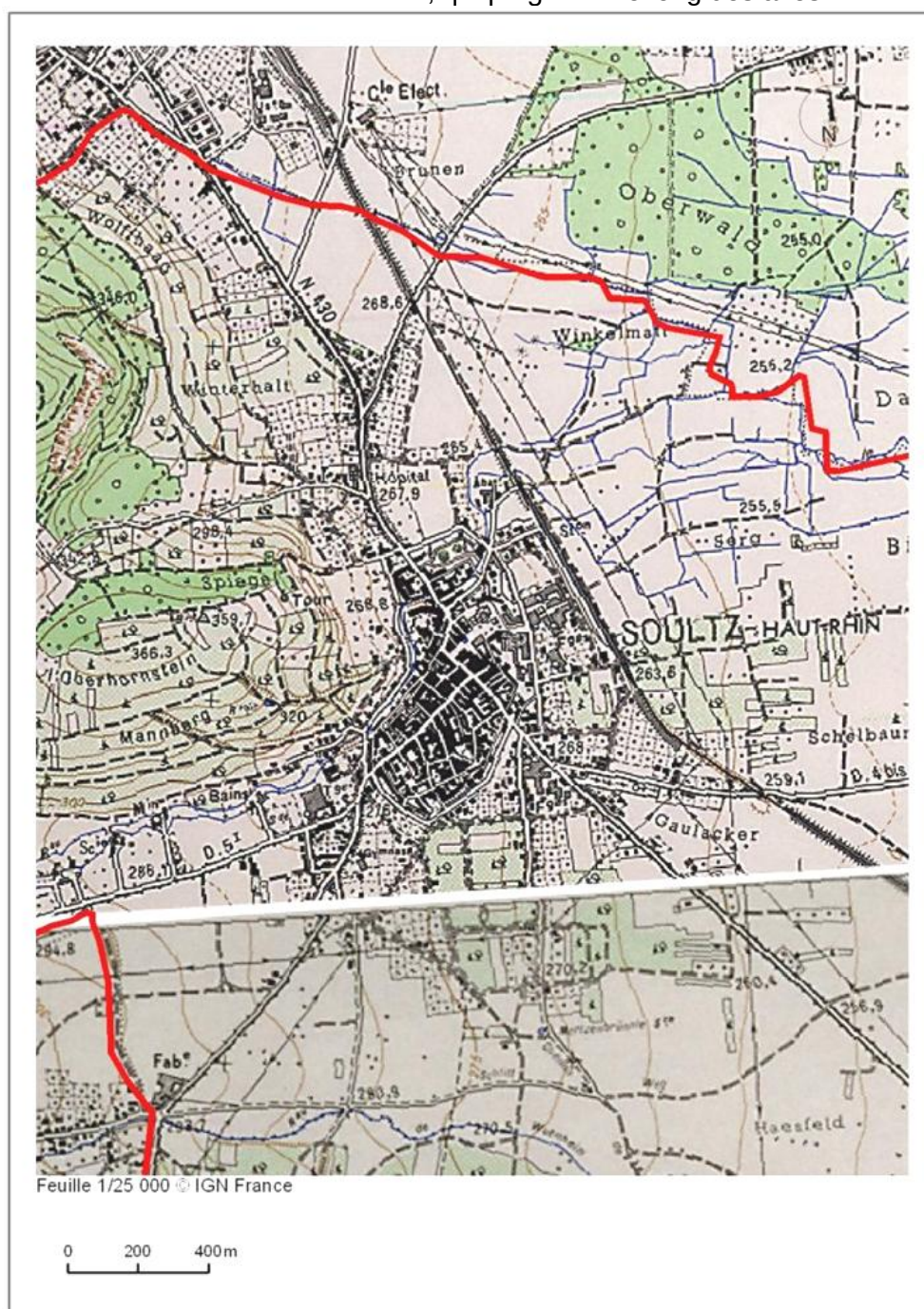


Sources : Archive Départementale du Haut-Rhin - Réalisation : ADAUHR/GH - 02/2013

En 1957

Dans la première moitié du 20^{ème} siècle, Soultz porte la marque de l'évolution industrielle, et sa population sous l'impulsion de ses activités, croît fortement pour atteindre 4200 habitants en 1957. La nappe urbaine a progressé extra-muros, en particulier le long des axes existants, au nord en direction de Guebwiller, et à l'ouest vers Wuenheim. L'urbanisation progresse également aux abords de la gare, ainsi que le long du Rimbach en amont de la ville, où prospèrent des activités liées à la présence de l'eau (Moulin, Scierie, Tissages, Bains publics...)

L'empreinte industrielle s'étend également à l'est de l'agglomération. Le vignoble a été détruit pendant la première guerre mondiale, laissant place à des jardins et vergers. C'est aussi le début du desserrement de l'habitat, qui progresse le long des axes.



Sources : Feuille 1/25 000 © IGN France 1957 - Réalisation : ADAUHR/GH - 02/2013

En 1987

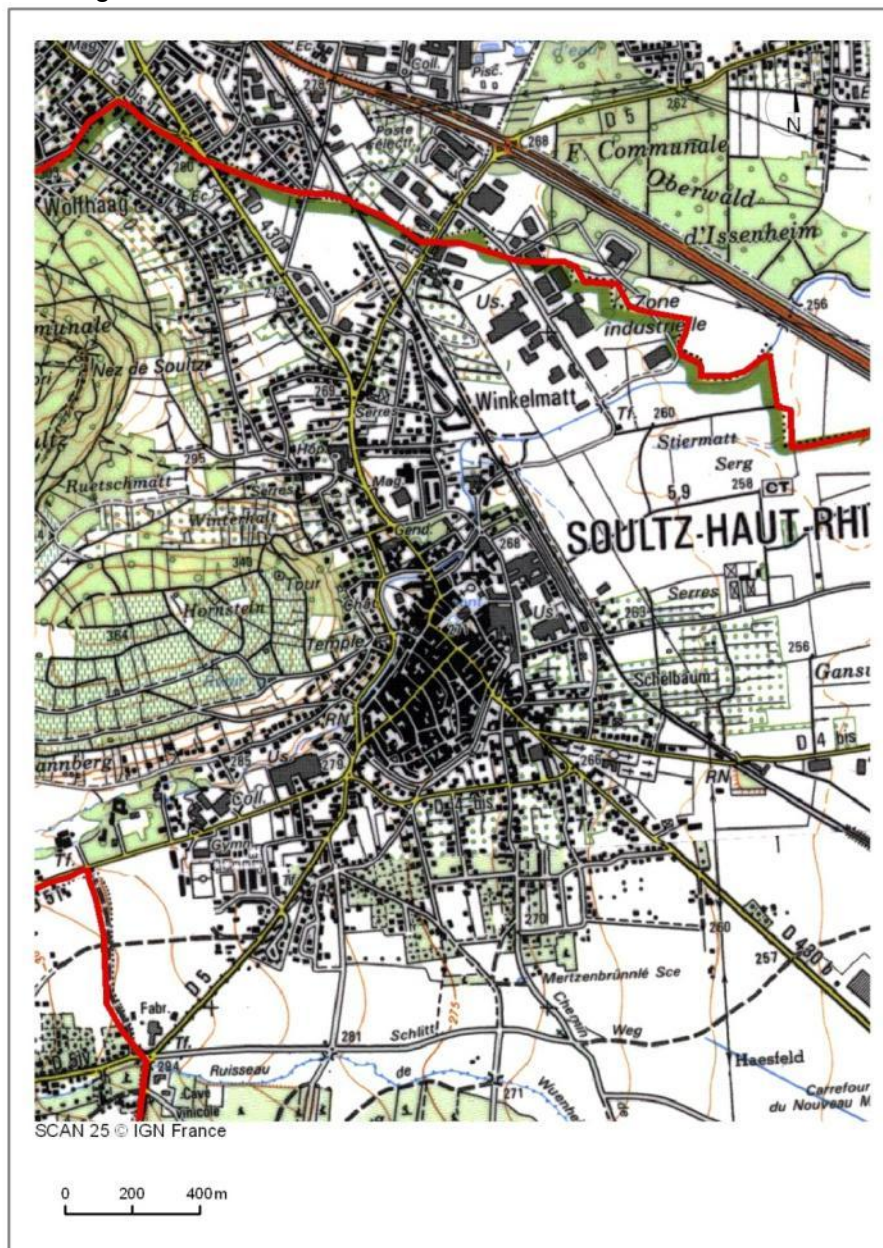
A la fin du 20^{ème} siècle, Soultz a beaucoup grandi : de nombreux nouveaux quartiers résidentiels se sont installés tout autour du noyau villageois, et en priorité le long des axes de communication, résultante de la transformation économique.

La modernisation du réseau routier, en particulier celle de la Nationale 83 (aujourd'hui RD83), en de son embranchement direct vers Guebwiller, modifie la hiérarchie des axes de circulation concernant Soultz.

En même temps, s'opère de déclin du réseau ferroviaire, la ligne vers Bollwiller étant désormais coupée par le nouvel axe routier primaire.

Les quartiers neufs s'additionnent et se juxtaposent au gré de la demande en logement, le long de la RD429 soulagée d'une partie du trafic de la vallée en direction de Guebwiller, si bien que les deux agglomérations tendent vers la conurbation.

La ville poursuit sa mutation suite au déclin industriel, et son attractivité résidentielle se confirme et s'amplifie. Elle s'accompagne de la construction de nombreux équipements : collège, gymnase, gendarmerie.



Sources : SCAN 25 © IGN France 1987 - Réalisation : ADAUHR/GH - 02/2013

4.3. Les limites de l'étalement urbain

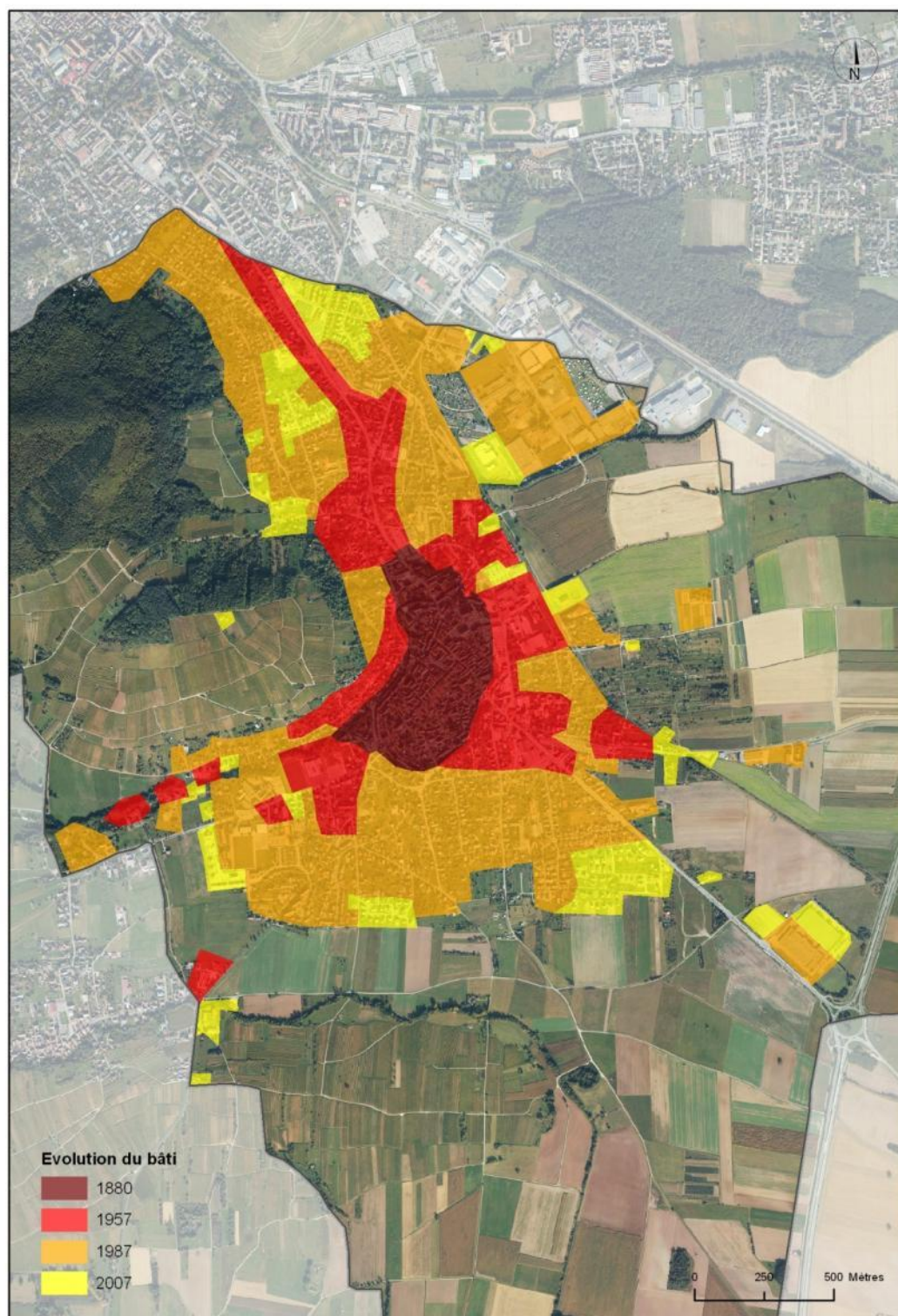
L'éclatement de l'urbanisation qui résulte de cette juxtaposition de nouveaux quartiers au cours du temps trouvent aujourd'hui ses limites, d'autant que la dominante pavillonnaire est forte consommatrice de foncier.

Les versants plantés de vigne du Mannberg marquent une limite physique au développement vers l'ouest.

La carte ci-après nous montre l'évolution de la nappe urbanisée au cours du temps. A partir du noyau initial de la ville du 19^{ème} siècle, la ville a multiplié par 6 sa surface bâtie. Jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, les espaces prioritairement urbanisés sont situés en direction de la gare et à ses abords, ainsi que le long des axes principaux desservant la ville, en particulier vers Guebwiller. A partir des années 60 et 70, les maisons individuelles conquièrent les zones agricoles et les deux agglomérations de Soultz et Guebwiller se rejoignent. A l'ouest, forêt et vignoble marquent les limites de l'étalement. Les entreprises s'installent aux abords de la pénétrante routière, à l'interface entre les trois bans de Soultz, Guebwiller et Issenheim. La période la plus récente est marquée par plusieurs opérations de construction, mixant l'habitat individuel, l'habitat groupé et le collectif, sur les franges sud de l'agglomération, et au gré des déblocages fonciers. Les zones industrielles poursuivent leur mutation, en particulier entre le faubourg et l'ancienne gare.

Le maintien d'un cadre de vie de qualité dans un espace aux fonctions équilibrées entre elles passe également par la protection des forêts et des terres agricoles et viticoles, composantes essentielles de ce cadre, surtout si l'on se place à l'échelle supra-communale du piémont et du débouché de la vallée de Guebwiller.

C'est pourquoi, en s'appuyant sur l'expérience et l'observation de l'évolution urbaine, il est nécessaire désormais d'œuvrer davantage en direction de la densification de l'enveloppe existante, de favoriser la construction dans les dents creuses, de promouvoir le renouvellement urbain.



Sources : Carte allemande 1880, Feuille 1/25000e IGN France 1957, Scan25 IGN France 1987, BD ORTHO 2007 IGN France
 Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2013

4.4. Le patrimoine urbain

Source : *Les Amis du Vieux Soultz.*

La ville de Soultz a gardé l'essentiel de son cachet avec son fier hôtel de ville, sa fontaine monumentale érigée comme ce dernier au XIX^{ème} siècle, et ses maisons de pierre.

L'église Saint Maurice, possède un clocher octogonal aux curieuses galeries ajourées coiffé d'une flèche couverte d'ardoises. Le bel édifice élevé entre 1270 et 1489 a fière allure malgré son extrême sobriété. Pauvre en ornementation, il possède néanmoins un tympan sculpté du début XIV^{ème}, Saint Maurice en chevalier surmontant un registre présentant une scène d'adoration des Rois mages.

L'intérieur de l'église abrite un magnifique orgue Silbermann construit en 1750, et dont le buffet est classé monument historique, une remarquable madone rhénane, ainsi qu'une statue de Saint Georges terrassant le dragon en bois sculpté polychrome.

Les maisons soultziennes

Soultz ne compte que peu de maisons à pans de bois visibles. On peut en apercevoir sur l'un ou l'autre pignon, rarement sur des façades entières. La cité, construite en pierre, ne rivalise pas en pittoresque régional avec certains villages emblématiques du vignoble ou du Sundgau.

Cependant plusieurs maisons à travers la petite ville dressent fièrement leur tourelle d'escalier (on en compte près de vingt), qui s'élance à côté d'un porche d'accès aux caves, porche en plein cintre dont la clef porte le plus souvent entre les chiffres du millésime, le soc de charrue ou la serpette de vigneron. S'y ajoutent de part et d'autres les initiales du propriétaire-bâisseur, noms de vieilles familles soultziennes souvent encore existantes. Les fenêtres s'ouvrent dans des encadrements richement moulurés.

Deux types d'escaliers à vis se trouvent dans ces tourelles : le premier avec un noyau central droit, l'autre, bien plus riche, au noyau creux avec un limon aux très belles moulures. Sur la sous-face du limon central de la maison de Waldner, rue de Lattre, figurent de petits mascarons qui en accentuent le charme. Plusieurs de ces limons moulurés se terminent en leur partie haute par une couronne de pierre ornementée, du diamètre de l'évidement central. Les départs de ces limons sont tous différents. Sur celui d'une cour de la rue de la Fabrique on remarque une tête d'ange, un autre prend appui sur une colonnette torsadée. Ajoutons que toutes ces maisons se situent fin XVI^{ème}, début XVII^{ème}, rarement en-deçà de 1575 ni au-delà de 1620.



Une maison typique de Soultz,
dans la rue des Charrons

Autre particularité des maisons soultziennes : les contreforts servant d'épaulement à presque toutes les façades, en particulier aux angles et de part et d'autre des porches. Organes de stabilité, ils pallient à l'absence de fondations profondes auxquelles le sol très humide et peu stable d'alors ne se prêtait guère.

Au fond de la rue des Sœurs nous retrouvons l'ancien chemin de ronde du mur de défense intérieur. On y aperçoit l'oriel de l'ancien hôtel Saint-Michel, de 1622, dont l'un des deux panneaux inférieurs livre l'histoire de son origine. Le mur d'enceinte atteignant par endroits huit mètres de hauteur, on distingue nettement son arrachement sur la dernière maisonnette basse qui s'y trouve accolée.

Hôtel de La Couronne

Débouchant dans la rue Jean Jaurès il est reconnaissable à ses pignons Renaissance chantournés, son enseigne forgée et son oriel en surplomb sur la rue. Dans la cour on note un superbe encadrement de porte sculpté d'un couple de personnages, un écusson avec initiales ainsi que d'autres motifs.

La maison vigneronne type

La maison située 8 rue des Ouvriers, possède la cour vigneronne la mieux conservée de la cité : tourelle d'escalier, porches, oriel gracieux, dépendances ceinturant la cour intérieure, galerie de bois à balustres tournés et à motifs de feuilles d'acanthé sculptés sur les poteaux de support.

Le bâti du XVIII^e siècle

Sur le rempart du côté sud de la ville se dressait jadis la porte de Bollwiller (Feldtor ou Fälltor), double porte à pont-levis, ainsi que la Tour Verte, qui doit probablement son nom à son ancienne couverture en tuiles vernissées de cette couleur. Dans la rue du Temple on remarque encore une porte charretière, datée de 1656, montée en biais pour permettre l'accès des attelages, vu l'étroitesse de la rue.

Un peu plus loin des vestiges de chaînes d'angles à bossages, trahissant la présence de ce qui fut une maison forte au Moyen Age. Dans la rue d'Or on peut découvrir le magnifique exemple d'un autre style de construction, celui de la seconde moitié du XVIII^{ème}, gentilhommière coquette aux fenêtres à petits-bois et à linteaux cintrés, construite en fer à cheval et casquée de toitures brisées à double pente.

Cette époque nous a laissé plusieurs demeures fortement ressemblantes. Toutes renferment de magnifiques escaliers en chêne à balustres façonnés, dont le plus typique se situe 8 rue des Blés.

La Tour des sorcières

Le fossé intérieur du rempart de la ville est tapissé de jardinets, d'où émerge, tronquée, ce qui fut la tour des Sorcières, partie basse de l'une des tours de défense les plus impressionnantes de l'enceinte.

Béguinage, synagogue et vieux lavoirs

De la rue des Bouchers, quelques marches de grès donnent accès à un passage sur lequel est assise une lourde maison au crépi ocre. C'est l'ancien Béguinage construit à même le mur d'enceinte, percé de meurtrières, abritant sur toute sa longueur le chemin de ronde nord-ouest. L'intéressante façade sud, cachée par la masse écrasante de la synagogue de 1838, aujourd'hui désaffectée, a conservé ses belles fenêtres à meneaux en enfilade, ainsi qu'une autre à la croisée barreaudée intacte. L'intérieur recèle d'étonnantes décorations sculptées sur des corbeaux de support et une niche abritant une énigmatique console. La construction actuelle



date de 1575, mais s'élève sur des fondations antérieures de trois siècles. Une cave voûtée en tonneau occupe toute la moitié arrière du bâtiment.

Une deuxième tourelle de défense en fer à cheval intégrée dans le mur de l'enceinte a échappé à la destruction. En aval, nous retrouvons le mur de défense dans lequel une poterne ogivale d'accès direct à la forteresse était restée murée pendant quatre siècles. Elle communiquait avec le château seigneurial, le Bucheneck.

L'ancien hôtel de ville devenu M.J.C.

L'ancienne maison Cromer, reconnaissable à son oriel à deux étages assis sur ses consoles chantournées, en saillie sur la rue a été remise en état. Le canal des moulins coule sous la construction, des lavoirs en pierre sont installés sur sa rive.

Tout à côté l'ancien hôtel de ville s'est muté, après mille péripéties, en confortable M.J.C. Ses façades ont retrouvé, sur les étages supérieurs, leur aspect du XVII^e siècle après avoir été remaniées maintes fois au fil de l'existence du bâtiment, selon les besoins de chaque époque nouvelle. Il a été poste de police, prison, bains municipaux, puis tribunal cantonal.

De belles pierres retrouvées en réemploi dans ses murs témoignent de la richesse de ce premier hôtel de ville du XVI^e siècle.

Le Bucheneck : de la maison forte épiscopale au musée d'histoire locale



Le Bucheneck est une imposante citadelle historique Elle a retrouvée de la prestance après de longues années d'abandon et de délabrement.

Le fossé, ancienne douve de défense, rappelle les origines militaires du lieu, point central de ce qui a été dès l'aube du Moyen-Age, près de la source salée et non loin de l'endroit où s'élèvera plus tard la première église, un point de défense important du site. Son rempart est venu, plus tardivement, s'adosser contre le mur d'enceinte du XIII^e siècle qui surplombe le Rimbach. Une importante longueur en subsiste vers l'ouest, dans la boucle que dessine le ruisseau à cet endroit.

Ses fonctions d'aujourd'hui sont plus pacifiques. Devenu musée local, il abrite en ses murs, sur ses six niveaux d'exposition, moult souvenirs qui évoquent le passé de la bourgade. Un livre d'histoire illustré, pourrait-on dire, où le visiteur ne se lasse pas de faire, au gré des escaliers qu'il grimpe et des portes qu'il pousse, à chaque fois de nouvelles découvertes.

Le sous-sol où d'étroites ouvertures pouvaient servir occasionnellement de fentes de tir, impressionne par son austérité, pendant que la salle du premier niveau, baignant dans la clarté de ses vastes fenêtres à banquettes du XIV^e siècle, réunit à travers les âges des générations d'ancêtres d'une des familles les plus anciennes de la région, les comtes et barons de Waldner de Freundstein.

La citadelle était propriété des seigneurs-évêques de Strasbourg jusqu'à sa vente comme bien national en 1792.

La commanderie de l'Ordre de Saint-Jean de Jérusalem.

Dans le faubourg nord, au-delà du Rimbach, s'étaient établis les chevaliers de Saint-Jean de Jérusalem. La commanderie qu'ils érigèrent en fortification dans leur enceinte fut appelée à devenir aux XVI^e et XVII^e siècles l'une des plus importantes d'Alsace, puisque celles de Colmar et de Mulhouse y étaient rattachées. Dès 1234, l'établissement y consacra une première chapelle. Des fouilles effectuées sur place en attestent. Bientôt, au XIV^e siècle, elle fut remplacée par une église plus importante, de qualité remarquable d'après les vestiges retrouvés en cours de fouille. On ne peut que déplorer sa démolition, probablement aux alentours de 1600, pour des raisons non vraiment établies à ce jour. Avec des éléments et matériaux réemployés, on reconstruisit la chapelle actuelle, mais il semble qu'elle l'ait été dans le style ogival d'origine.



La date avancée de 1774 correspond sans doute à un remaniement, peut-être important, de la construction, avec abaissement de la toiture et des fenêtres, couvertes désormais de linteaux de type XVIII^e, avec installation d'un plafond plat, et c'est sans doute aussi à ce moment que l'on relia la chapelle, isolée, au corps de logis principal.

Des bâtiments de diverses époques, différents témoins retrouvés, les tours rectangulaires défendant autrefois le pont d'accès lancé par-dessus le fossé, les bouches à feu et autres éléments évocateurs font preuve de l'importance de l'établissement d'alors.

Le baron Ferdinand de Hompesch en fut le dernier commandeur, avant d'être élu grand maître de l'Ordre à Malte. Il eut bientôt le triste privilège de procéder, en 1798, à la reddition de l'île à un jeune général avide de conquêtes, de lauriers et de pouvoir, du nom de Napoléon Bonaparte.

Chassés de leurs propriétés lors des événements tragiques de la tourmente révolutionnaire, spoliés de leurs biens, les membres de l'Ordre n'ont pu éviter la vente de leurs possessions, bâtiments et terres, à des particuliers.

La Ville de Soultz est à présent propriétaire de la plus importante partie de ces constructions. Elle a fait remettre en état et moderniser le corps de logis ancien des XIII^e et XIV^e siècles en conservant toutefois quelques éléments et témoins d'époque, a fait restaurer la chapelle du

XVIII^e, afin d'installer sur l'ensemble des surfaces une exposition permanente sous la dénomination de "La Nef des Jouets".

Du manoir au complexe hôtelier

De l'autre côté de la rue, l'ancien manoir des Heeckeren d'Anthès évoque au milieu d'arbres séculaires, l'histoire d'une lignée d'hommes d'où sont issus des maîtres de forges et des soldats, ainsi le chevalier-garde Georges Charles qui eut le triste renom d'avoir tué, en 1837, le poète Pouchkine, son beau-frère, dans un duel qu'il n'avait pas cherché.

Dans la propriété voisine, autrefois jardin potager de la famille, se dresse dans son environnement nouveau, une autre tour de défense rescapée, ultime vestige de cette fière cité des temps révolus.



Le Château des Waldner de Freundstein, aujourd'hui le siège de la Brigade Verte

Citée pour la première fois en 1235 la généalogie de la famille de Waldner se continue d'une manière ininterrompue et authentique jusqu'à nos jours.

Waldner est un mot allemand qui signifie forestier. La forteresse de Freundstein était sans doute la maison forestière où résidait le garde général des forêts de l'abbaye de Murbach.



Les Waldner ont toujours porté le titre de barons et cette qualité leur a été confirmée à la suite d'un procès qui engageait toute la noblesse d'Alsace et que les Waldner soutinrent au XVIII^e siècle contre les prétentions du Conseil souverain. Le titre de comte fut accordé par Louis XV à Chrétien-Frédéric-Dagobert de Waldner en juin 1748 et ce titre est transmissible à l'aîné de la famille. Après la mort de Dagobert, il fut porté par son frère François-Louis et il est porté aujourd'hui par Eugène-Louis de Waldner.

Ce n'est qu'au XVI^{ème} siècle que les Waldner ajoutèrent à leur nom celui de leur fief de Freundstein.

Ce bâtiment est aujourd'hui le siège de la Brigade Verte ou *Syndicat mixte des gardes-champêtres intercommunaux*, créée en 1988 et forte aujourd'hui de 58 gardes regroupant la majorité des communes du Haut-Rhin.

Les monuments historiques de SOULTZ

Le territoire communal comprend un certain nombre d'édifices, de monuments et des lieux qui ont fait l'objet d'une inscription afin de les protéger.

- Eglise St.Maurice classée le 12 août 1920,
- 59, rue Jean Jaurès : les deux pignons inscrits le 5 mai 1931,
- Rue De Lattre De Tassigny. Statue de St Maurice inscrit le 5 mai 1931.
- Commanderie St Jean façades et toitures du corps de logis, chapelle, sol renfermant les vestiges de l'ancienne église médiévale mv M H 29 décembre 1983,
- Synagogue inscrite M.H. le 11 juillet 1984,
- Château du Bucheneck; façades et toitures, tourelle d'escalier et vestiges du mur d'enceinte. Inventaire N.H. 6 Décembre 1984,
- Maison 7 rue des Bouchers dite "sur la Hoelle" Inscrit sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 9 mai 1988,
- Site de la motte Saint-Georges d'Alschwiller inscrit sur l'inv. suppl. des M.H. le 22 Novembre 1989.

Le champ de bataille du Hartmannswillerkopf, qui concerne également Hartmannswiller, Uffholtz, Wattwiller et Wuenheim est également protégé au titre du Code du Patrimoine. De nombreuses parcelles forestières sont concernées sur le ban de Sultz.

4.5. Analyse des différents types de formes urbaines

Le centre ancien



La cité historique, inscrite dans les remparts médiévaux, est caractérisée par un tissu très dense. Les constructions occupent la majorité de l'espace disponible, l'espace public étant réduit aux voies et aux places, avec la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny comme colonne vertébrale. Le noyau est ouvert sur une vaste place publique bordée des principaux édifices publics.

Le long des grands axes, le bâti est correctement mis en valeur et forme des ordonnancements remarquables.

Dans les ruelles adjacentes et le long des remparts, le bâti est plus modeste sur un parcellaire plus étriqué. Les ruelles sont étroites et certaines d'entre elles, contraintes par la forme arrondie du mur d'enceinte se terminent en impasse.

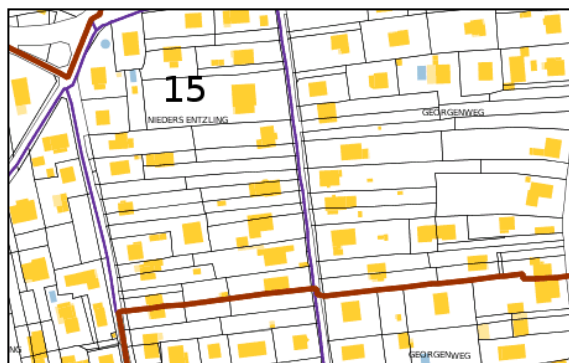
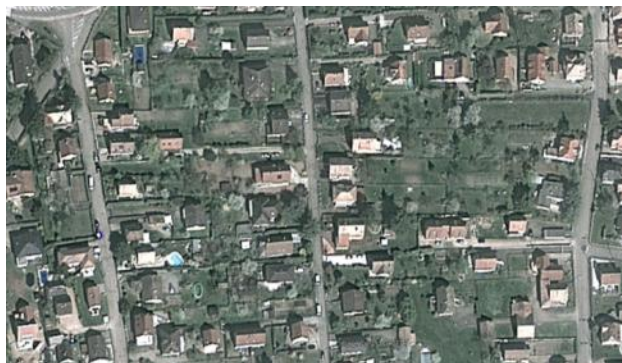
Le développement linéaire sur les faubourgs



La conquête progressive des espaces situés à l'extérieur des remparts a permis de modifier la conception des constructions. Elles se sont implantées au gré des opportunités foncières, le long des voies équipées, de préférence en milieu de parcelle, laissant ainsi de la place à des espaces de jardins privés.

Les extensions résidentielles anciennes

Les premiers développements spontanés et les différentes phases planifiées d'extension de l'habitat, sous la forme de petits pavillons individuels se sont succédés au cours des dernières décennies. Construits par vagues successives au gré de la libération du foncier et de l'évolution des besoins des nouveaux résidents, ces quartiers, principalement situés au sud du noyau ancien, ont conquis la ceinture agricole du bourg, en s'appuyant sur un maillage de voiries nouvelles. Les îlots sont peu denses, les constructions reculées de la voie laissent place à de vastes jardins et vergers à l'arrière des parcelles. Les cœurs d'îlots sont ainsi majoritairement enclavés.



Les quartiers résidentiels lotis récents



Les quartiers neufs, qui ont surtout conquis la couronne sud de l'agglomération, ont fait place à une diversité de l'habitat plus marquée par le passé, mêlant aux pavillons individuels des opérations mixtes ou des collectifs. Le renchérissement du foncier a pour conséquence une densification et une diminution de la taille des parcelles. La place consacrée à la voirie, reste cependant importante, car elle est conçue suivant une arborescence destinée à limiter le trafic de transit, afin que les résidents y trouvent calme et sécurité. Bien souvent, l'espace public se réduit à cette voirie.

L'urbanisation des coteaux

Cette urbanisation d'opportunité conquiert les parties les plus favorables de la topographie pour bénéficier de vues préférentielles. Elle se connecte à des chemins d'accès au vignoble. L'urbanisation s'opère essentiellement au coup par coup le long de ces chemins, puis par redécoupage du parcellaire et création de dessertes privées pour les constructions en seconde ou troisième profondeur. Le tissu est très majoritairement pavillonnaire, et comporte encore quelques espaces libres.



La densification et le renouvellement urbain

Dans les années 90, la ville avait déjà mis en œuvre une politique favorisant la réhabilitation des immeubles en centre ancien, par des opérations programmées (OPAH). Mais localement le tissu ancien comporte encore des immeubles sous-occupés, maisons anciennes ou patrimoine industriel.

Extra-muros, la densification du tissu a été réalisée dans les intervalles laissés libres autrefois par la rétention foncière (vergers, jardins enclavés). C'est ainsi que de petites opérations de lotissement voient le jour sur des terrains longtemps restés inoccupés, modifiant la structure des quartiers et y apportant une forme de densification. En d'autres lieux, densification et renouvellement urbain riment avec reconversion du patrimoine industriel.



La soierie dans son aspect en activité, aujourd'hui potentiel de reconversion en plein centre ville.



Travaux récents sur ce tissu ancien : reconversion en parking urbain et accueil du marché.



La MAB aujourd'hui



La friche le la Manufacture en 2004

Les secteurs d'habitat collectif

Il existe à Soultz des quartiers d'habitat collectif ancien, notamment en direction de Guebwiller, qui ont concentré l'habitat social à un moment de l'histoire de la ville. Plus récemment, et après une longue période du « tout pavillonnaire », la diversification de l'offre en logement a repris, et des collectifs ont été construits pour diversifier l'offre locale en logement.



Collectifs rue des Chasseurs, vers Wuenheim



Avenue Charles de Gaulle,

Les zones économiques

La zone économique située au nord du ban communal est reliée à celles d'Issenheim et de Guebwiller, formant un pôle économique majeur du Florival.



SHARP au rond-point du nouveau Monde, bénéficie d'un effet de vitrine par son isolement du reste du tissu de l'agglomération



4.6. L'urbanisation sous l'égide du POS depuis 2001

La poursuite de l'urbanisation au cours du 21^{ème} siècle s'inscrit dans les limites proposées par le POS approuvé. La dominante reste celle du pavillon individuel, construit dans des opérations de lotissements après restructuration parcellaire.

En entrée est de l'agglomération, plusieurs dizaines de pavillons ont conquis les espaces plats aux abords de la RD429, au-delà de la ceinture urbanisée préexistante.

Situation en 2004



Situation actuelle



Le lotissement «Le Nouveau Monde» s'installe aux abords du carrefour du même nom.

Un tissu comparable consomme l'ancienne ceinture de vergers côté sud dès le début de la mise en application du POS révisé (rue du Ballon, rue des Chaumes) :



Le désenclavement de parcelles existantes dans le tissu urbain, la mise en commun du foncier permettent également de rendre constructibles d'anciennes propriétés enclavées, comme c'est le cas par exemple au nord du ban communal, en articulation avec la route de Guebwiller.

Ailleurs, se poursuit un remplissage progressif des vides du tissu ou quelques divisions parcellaires permettant de compléter la trame urbaine aux marges de la ville. C'est le cas notamment au pied du vignoble.

Situation avant aménagement



Situation actuelle



Angle rue du Wolfhaag-rue de la Carrière

Au bénéfice d'une exposition sud et des opportunités d'accès privé, des constructions en deuxième, voire troisième profondeur conquièrent les jardins pour profiter de la vue.



Dans la rue Mannberg, occupation des arrières de parcelles au contact du vignoble.

Vers Jungholtz, à proximité de la zone sportive, c'est un ensemble collectif de grand développement qui apporte un rééquilibrage de l'offre en logement. Le site est complété par la nouvelle gendarmerie et marque l'entrée de ville depuis Jungholtz.



Situation avant aménagement



Situation actuelle



La zone économique :

Le tissu économique de Soultz fait partie de l'aire d'activités du Florival, (anciennement zone industrielle de Guebwiller-Issenheim-Soultz), qui s'étend à l'interface de ces trois communes. Même si la partie soultzienne de cette zone ne bénéficie pas de l'effet vitrine immédiat sur la RD430, elle comporte néanmoins une bonne attractivité.

Situation avant aménagement



Situation 2011



La zone s'est enrichie côté Soultz par l'implantation du groupe Kerbl (grossiste élevage) et la construction d'un centre de formation routier. Une nouvelle tranche d'urbanisation a franchi récemment le Rimbach vers le sud.

Les équipements :

De nouvelles constructions ont également été réalisées durant la dernière décennie pour augmenter et moderniser l'offre sportive et festive : la M.A.B. (de l'abréviation de l'ancienne Manufacture Alsacienne de Broches). Elle garantit des locaux adaptés à la pratique de nombreux sports et se transforme en salle de spectacle d'une capacité de 900 places. Elle participe à la résorption progressive d'une friche industrielle, au même titre que les structures scolaires et péri-scolaires mises en place récemment.

5. Le Paysage

5.1. Le paysage naturel

5.1.1. Le grand paysage

En raison de sa configuration, le territoire de Soultz présente plusieurs types de paysages :

- un paysage forestier de montagne, la couverture boisée étant percée de quelques clairières habitées ; paysage opaque structuré par la succession des troncs altiers, ouvertures de lumières, intimes, environnées par la naturalité qu'expriment les sous-bois ;
- un paysage de landes sommitales où s'exprime pleinement le tempérament montagnard, balcon largement ouvert sur la plaine ;
- un paysage de vignoble, caractérisé par son caractère soigné, peigné en lignes parallèles ;
- un paysage planitiaire de piémont mettant en scène le relief auquel il s'adosse ;
- enfin, un paysage périurbain de plaine à habitat groupé, la périurbanité se manifestant par une certaine dispersion du bâti autour du bourg.

5.1.2. Les unités du champ visuel

Le relief, les fronts boisés et les haies délimitent des unités visuelles autonomes, c'est-à-dire dont l'évolution est indépendante des unités voisines. Nous distinguerons ainsi

- la plaine Nord du Gansweid,
- le vallon du ruisseau de Wuenheim,
- le Liebourg,
- le sommet du Grand Ballon,
- la ferme du Ballon,
- le site de la Glashutte
- le Kohlschlag,
- le Sudel,
- le Schwartzbach.

L'analyse de chaque unité du champ visuel consiste à identifier les éléments qui la structurent (à protéger lorsqu'il s'agit de structures végétales), à évaluer sa qualité (cohérence, lisibilité, harmonie des teintes et des formes, tempérament du lieu) et sa sensibilité au mitage, à décrire sa fonction dans l'espace vu des habitants et à apprécier sa dynamique évolutive. La convention européenne du paysage crée trois classes : les paysages à protéger, à gérer, à aménager.

5.1.2.1. La plaine Nord du Gansweid (paysage à gérer et à aménager)

Cet espace visuel est délimité, au premier plan, par la végétation qui accompagne la RD430 ainsi que par le front bâti de Soultz, zone industrielle et vieille ville bornée par la voie ferrée de Bollwiller à Guebwiller, et, au second plan, par le relief vosgien.

Cette unité paysagère participe au champ visuel des usagers de la RD 83 (21 000 véhicules/jour), de la RD 4bis (3700 véhicules/jour), de la RD 429 (8500 véhicules/jour) et, dans une moindre mesure, de ceux de la RD 430 (17059 véhicules/jour), soit de 33 000 à 50 000 passages par jour, parmi lesquels une partie des touristes qui visitent le vignoble alsacien.

La perception n'est cependant pas la même selon l'itinéraire emprunté ou selon le point de vue. De l'extérieur, par exemple depuis la RD83, c'est un espace plane qui met en valeur les versants boisés des Vosges. Divers objets apparaissent au loin, au bout de la plaine, mais ils sont peu prégnants, noyés dans la végétation (vergers, ripisylve du Rimbach) et atténués par l'éloignement. Le paysage est banal du fait d'une lisibilité moyenne, mais il est relativement cohérent. Le centre ancien de Soultz n'est pas perceptible, sauf ponctuellement : le clocher émerge sur fond de vignes.

En approche de la ville, par les RD 4bis et 429, l'usager perçoit une banlieue dispersée, une trame bâtie délitée, peu dense, parfois accompagnée de potagers et de vergers.

Les principales évolutions observées depuis 1950 relèvent de choix de planification : le développement d'une zone industrielle au Nord du Rimbach, qui déborde aujourd'hui sur les terrains situés au Sud du ruisseau et le long de la pénétrante de la vallée, et l'implantation de Sharp, au Carrefour du Nouveau Monde. Les dernières implantations ne valorisent pas visuellement cette porte du Florival.

La réhabilitation d'une bonne lisibilité de ce territoire et la préservation de la cohérence de cet espace suppose :

- de proscrire le mitage en interdisant toute implantation isolée,
- de protéger la ripisylve du Rimbach et, autant que possible, les vergers,
- d'être exigeant quant à l'aspect des constructions dans la zone d'activités (teintes, enseignes, aménagements paysagers, gestion des stationnements, densification),
- de profiter des mutations pour améliorer la perception que peuvent avoir de la zone les usagers de la RD430,
- de gérer l'évolution du front bâti de manière à lui donner une grande netteté,
- de densifier le secteur résidentiel étalé le long des routes départementales.

5.1.2.2. Le vallon du Wuenheimerbach (paysage à protéger)

Le vallon du Wuenheimerbach offre la plus belle perspective depuis la RD83 entre Issenheim et Cernay. Cette plaine, animée par quelques bosquets et par la végétation rivulaire du ruisseau, met en valeur l'horizon bleue de la montagne et son piémont viticole : le Hartmanswillerkopf, le Thierenbachkopf, le Hohbrunnkopf... Aucun objet, sauf une ligne électrique, n'altère l'unité du premier plan. Le paysage est cohérent et lisible.

Le principal enjeu est, ici, d'empêcher le mitage, autant du premier plan que de l'horizon montagneux.

Cette unité se découvre essentiellement depuis la route à grande circulation (RD 83 : 21 000 passages/jour).

Le vallon présente une autre facette, tout aussi attrayante, entre le front bâti de la ville et les vignes du Mont Saint Georges, au pied duquel coule le ruisseau. Les limites de l'urbanisation sont relativement nettes et les constructions forment un ensemble homogène.

Cette partie est traversée par la Route des Vins et se découvre à partir d'un chemin d'exploitation agricole.



Vu depuis le RD 83, le vallon du Wuenheimerbach : cet espace plane, habillé par la végétation rivulaire du cours d'eau, met en valeur les versants boisés du relief vosgien et le piémont viticole. Quelques maisons de l'extrémité de Wuenheim ainsi que le centre de convalescence Sainte Anne entrent dans le champ.

5.1.2.3. Le Liebourg (paysage à protéger et à gérer)

Cette unité, qui se découvre à pied, correspond au vignoble de Soultz, auquel s'adosse le centre historique. Le parcellaire a conservé sa mosaïque traditionnelle, avec ses vignes, ses prés, ses bosquets de robiniers faux acacias, ses arbres fruitiers et ses friches. Le tempérament de cet espace intime est exprimé par une végétation qui aime le soleil et la chaleur.

La qualité de ce paysage tient à ces caractères : diversité de la couverture végétale et du relief, microclimat sec et lumineux, intimité. Il est cohérent, d'une très bonne lisibilité, du moins sur le versant méridional.

Le site offre un point de vue spectaculaire sur le relief boisé. Au-delà du col, en descendant vers la ville, les arbres fruitiers couvrent le versant. Une parcelle en friche abrite une cabane et divers dépôts. Le point de vue est ici nettement moins plaisant : il s'ouvre sur la zone d'activités.

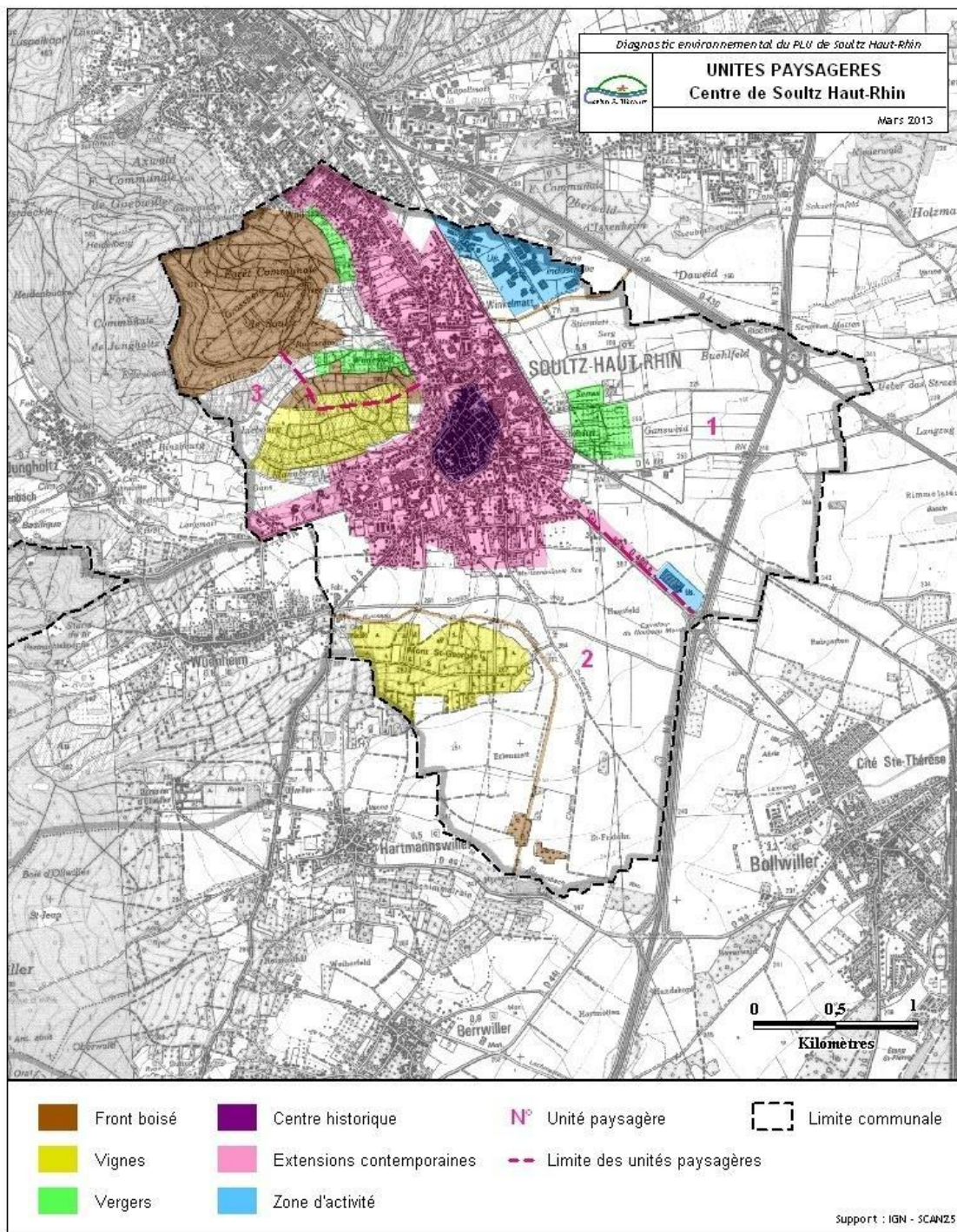
5.1.2.4. Le sommet du Grand Ballon (paysage à protéger et à aménager)

Le plus haut sommet des Vosges, visité par environ 250 000 personnes par an, est un formidable balcon ouvert sur le fossé rhénan et, par temps clair, sur la chaîne des Alpes. La succession naturelle des étages de végétation (hêtraie sapinière, hêtraie d'altitude, lande fleurie et pierriers), bien marquée sur le versant Sud, est un spectacle unique dans la région.

Ce sommet est partagé entre cinq communes. Sa protection et son aménagement supposent une démarche commune et concertée entre ces différents acteurs. Le territoire communal de Soultz possède le versant Est, une lande subalpine à protéger, et l'auberge panoramique au bord de la route des crêtes. Cette partie sommitale, largement occupée par des surfaces minérales et par le stationnement des voitures, mérite une revalorisation, envisagée depuis des années.



La limite altitudinale de la forêt marquée par la diminution progressive de la hauteur des arbres, qui cèdent la place à une lande à végétation alpine. En brun : le Hêtre. En clair : l'Erable sycomore. En jaune : l'Erable plane. En vert : le Sapin pectiné.



Unités paysagères :

- 1 La plaine Nord du Gausweid
- 2 Le vallon du ruisseau de Wuenheim
- 3 Le Liebourg

5.1.2.5. La ferme du Ballon (paysage à protéger et à aménager)

A la différence du sommet, où s'affirme la naturalité, localement contrariée par différents équipements, le site de la ferme du Ballon est celui de la montagne entretenue, localement empiétée par le domaine skiable. Les pâturages forment de belles pelouses fleuries dans un espace structuré par les lisières et par le relief. Le point de vue fait spectacle en dominant la plaine d'Alsace de près de 1000 mètres et en s'ouvrant sur les sommets boisés de la vallée de la Thur. Le domaine skiable se manifeste par les aires de stationnement qui bordent la route et par les pistes de ski qui tranchent la hêtraie d'altitude.



Le site de la ferme du Ballon.

Le site se découvre en voiture par la route des crêtes, et à pied par le sentier de grande randonnée n°5 et par deux autres sentiers balisés (losange rouge et rectangle rouge blanc rouge). Ces derniers traversent les pistes de ski.

L'enjeu est ici de préserver l'ambiance de cet espace sylvo-pastoral émergeant de la plaine urbanisée, balcon fleuri sur les horizons boisés des Vosges.

5.1.2.6. Le site de la Glashutte (paysage à protéger)

La ferme de la Glashutte occupe un amphithéâtre en tête du vallon du Rimbach. Cette morphologie se traduit par un fond de pâturages environné de versants boisés et une ouverture, dans l'axe du vallon, sur la vallée du Rhin et la Forêt Noire. Cette perspective permet de percevoir ce qu'est un fossé d'effondrement.

Le site allie la naturalité de la forêt et la douceur des pâturages, la quiétude d'un espace en retrait de l'agitation de la plaine et le spectacle de l'histoire géomorphologique de la région. Il est servi par un corps de ferme de caractère. Mais, il comporte aussi quelques éléments d'altération : un chalet peu valorisant, des lignes électriques et surtout une mauvaise gestion des voitures, qui envahissent le site jusque sur la terrasse de la ferme auberge.

Le site se situe au bout d'une petite route revêtue accessible depuis Rimbach. Il est traversé par un sentier balisé (triangle rouge blanc rouge).

Cet espace mérite d'être préservé et valorisé en le réservant à l'exploitation pastorale, en conservant le caractère des bâtiments qui constituent la ferme et en effaçant les quelques facteurs d'altération de ce site.

5.1.2.7. Le site du Kohlschlag (paysage à protéger)

Le site du Kohlschlag présente les mêmes caractéristiques et les mêmes qualités que l'unité précédente. Les facteurs d'altération sont moins nombreux : ils se résument à la gestion des voitures et surtout à l'entretien des abords de la ferme.

Le site est accessible depuis le col Amic par une petite route revêtue qui descend vers Wuenheim. Il est le point de ralliement de plusieurs sentiers balisés (triangle rouge, triangle bleu, GR5).



La ferme du Kohschlag.

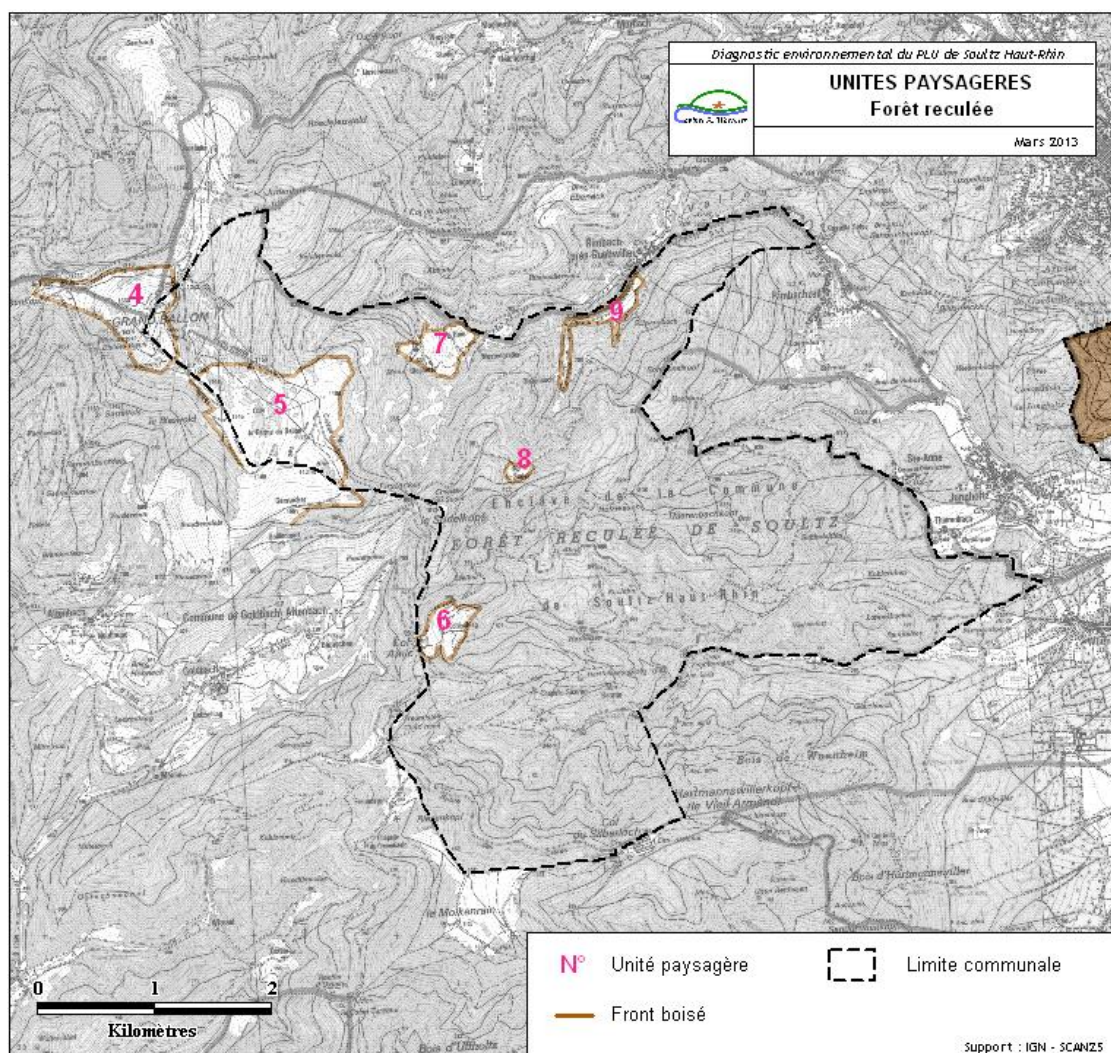
5.1.2.8. Le Sudel (paysage à protéger)

Une ancienne métairie, aujourd'hui utilisée comme refuge, est installée dans une clairière légèrement en deçà d'une ligne de crête boisée. Rien ne vient altérer ce lieu coupé du monde. Le bâtiment mérite d'être conservé, de même que l'ensemble du site.

5.1.2.9. Le vallon du Schwartzbach (paysage à gérer et à aménager)

Le vallon du Schwartzbach se situe au-dessus du village de Rimbach. Il se termine sur une ancienne ferme, transformée en auberge et en salle de danse. Le paysage est celui d'un couloir herbeux encadré par la forêt. Un chemin revêtu l'emprunte. Un petit nombre de résidences secondaires s'y est installé.

Le premier objectif est d'éviter une accentuation du mitage, puis d'envisager une résorption sur le long terme et dans l'immédiat en écartant l'hypothèse d'une extension, même modérée.

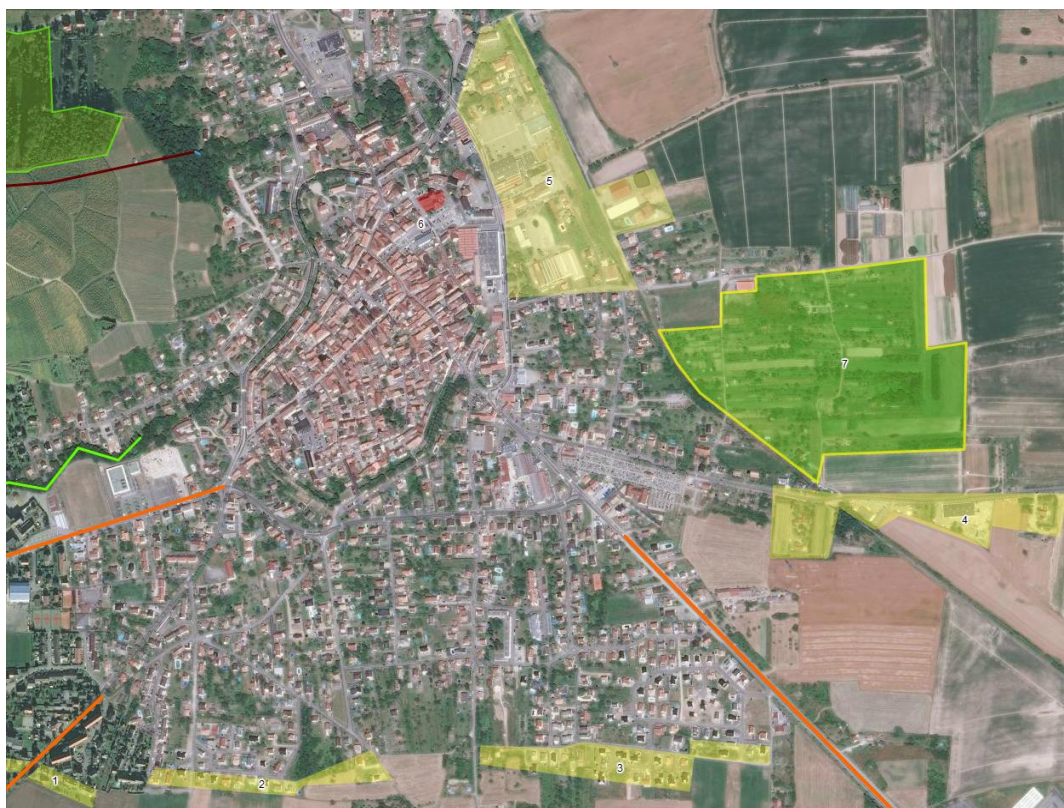
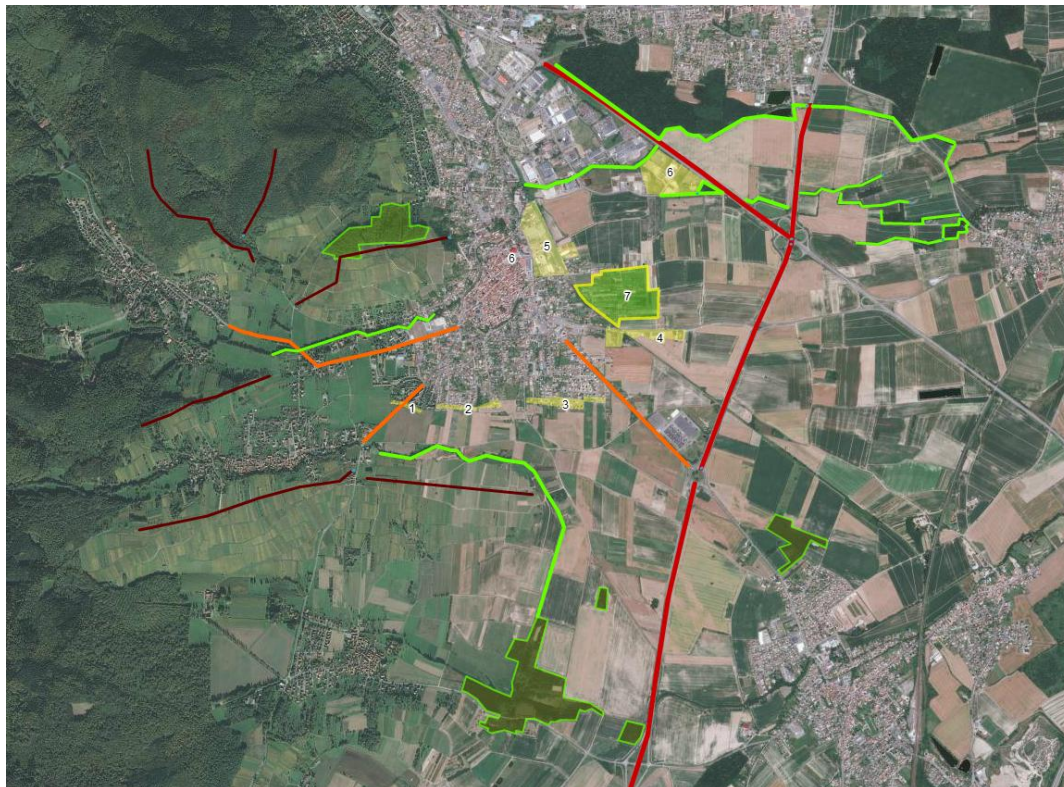


Unités paysagères :

- 4 Le Grand Ballon
- 5 La ferme du Ballon
- 6 Le Nohlschlag
- 7 Le site de la Glashutte
- 8 Le Sudel
- 9 Le vallon du Schwartzbach

5.1.3. Les points de vue et la structuration du champ visuel

En plaine, les principaux points de vue sont liés aux voies de circulation. La perception est structurée par les lignes de végétation (en plaine) et par le relief (dans le vignoble et sur le versant des Vosges). Les fronts urbains sont discrets au Sud, plus impactant à l'Est.

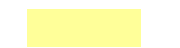


Légende

Points de vue à partir des voies de circulation :

-  Grand axe de circulation (RD83)
-  Axe de circulation secondaire

Eléments de structuration du champ visuel au piémont :

-  Haie, ripisylve
-  Boisement, bosquet
-  Ligne de crête du relief
-  Front urbain visible depuis l'une des voies

- 1** Front marquant une entrée nette dans l'agglomération
- 2** Front discret vu depuis la RD83
- 3** Front discret vu depuis la RD83
- 4** Front délité comportant une construction qui fait tache en raison de sa couleur blanche
- 5** Front hétérogène, néanmoins invisible depuis les principales voies de pénétration
- 6** Front industriel marquant l'une des portes de Guebwiller Sultz, dont la cohérence d'aspect reste à construire
- 7** Ensemble de jardins potagers, peu perceptible depuis la RD83, mais formant un écran masquant le front bâti de Sultz

5.2. Le paysage des entrées de commune

Par la Route de Bollwiller depuis le Nouveau Monde

On peut considérer que l'entrée principale dans le territoire de Soultz se fait par le rond-point du Nouveau Monde, marqué par le signal fort des bâtiments et parkings de l'usine SHARP. La RD429, Route de Bollwiller file droit vers les faubourgs récents marqués par un tissu pavillonnaire banalisé, avec les Vosges en toile de fond. Aux abords de l'agglomération, la topographie est plane, seuls quelques arbres d'alignement et quelques bosquets côté nord de la route animent le paysage. Le passage de la ligne électrique est bien visible. La transition entre espaces agricoles et urbanisation est progressive



Le tissu est lâche et hétérogène le long de cet axe, jusqu'aux abords immédiats du noyau ancien, peu perceptible avant le rond-point qui distribue le trafic vers les remparts (place du 11 novembre).



Distribution du trafic à l'intersection de la Route de Guebwiller(RD429) et la rue de la Marne

Par la Route de Raedersheim

La RD4b sillonne à travers champs et permet d'accéder à Soultz par l'est au niveau du cimetière.

La vue est dégagée en direction du piémont viticole et des sommets vosgiens, formant un arrière-plan naturel qualitatif. Aux abords de la route, on trouve quelques constructions éparses et des stockages (une ferme, une entreprise, ainsi que les locaux techniques du service routier du Conseil Général), mais la vue reste bien dégagée jusqu'au Florival. On aperçoit également le clocher de Soultz, au travers des boisements et de la végétation arbustive qui enrichit l'espace cultivé jusqu'au Rimbach.



On entre plus franchement dans l'agglomération à partir du franchissement de l'ancienne voie ferrée, lorsqu'apparaissent au loin le cimetière et sa chapelle.



Depuis Jungholtz et Wuenheim

A l'intersection de la route de Jungholtz avec la rue de la fonderie, on aborde un secteur mité articulé autour des anciennes installations du 19^{ème} siècle. La route rectiligne, et la piste cyclable qui la longe, est bordée d'arbres. L'entrée effective dans le tissu aggloméré se fait au niveau de la gendarmerie.



L'environnement proche s'avère encore assez vert du fait des reculs des constructions et de la faible densité bâtie.

La topographie est quasi plane côté sud, alors qu'au nord se détachent les coteaux plantés de vigne du Mannberg, et les constructions récentes qui s'y installent.

L'entrée de ville se fait plus urbaine au-delà du collège et des équipements sportifs, mais on ne découvre le vieux Soultz qu'au dernier moment.



On quitte le ban de Wuenheim au niveau de la Cave vinicole du Viel-Armand. Par cette entrée de commune, la plus bucolique dès qu'on quitte le carrefour, les abords de Soultz se distinguent nettement. Les prés et champs bordant la route offrent une vue dégagée vers les nouveaux quartiers qui se détachent sur fond de vignoble et de forêt. Là encore les alignements de fruitiers animent le paysage.



5.3. Le paysage urbain

Le paysage urbain de Soultz est fortement marqué par quelques édifices majeurs du patrimoine bâti, qui ponctuent le noyau ancien. Ces édifices ont pour certains été mis en valeur de manière remarquable et font la carte de visite de la Ville. Cependant, ils sont dispersés au sein d'une enveloppe urbaine peu lisible.

La place de la République, magistrale par l'ordonnancement des constructions qui la bordent, contribue à élargir la perception du patrimoine bâti en ouvrant les perspectives.



L'axe de la rue de Lattre de Tassigny, ancienne départementale traversant le centre du bourg, et qui représente l'artère structurante du centre, présente un paysage urbain valorisé marquée par les ordonnancements des constructions et le traitement qualitatif de la voirie. Le bon entretien des bâtiments y est également pour beaucoup dans la perception qualitative du paysage urbain de cette rue.



La rue Jean Jaurès qui lui est perpendiculaire, présente elle aussi un aspect qualitatif sur le plan paysager, ainsi que la rue Jean Jaurès, car ces deux voies traversantes sont très densément bordées par des habitations en bon état d'entretien.

En revanche, le maillage viaire très étroit et la multiplication des voiries en impasse, rend plus difficile la perception paysagère dans les ruelles adjacentes à ces artères, d'autant que le bâti y est souvent moins imposant et moins bien mis en valeur. Localement, des constructions en mauvais état et un traitement plus modeste de l'espace public contribuent à minimiser la valeur paysagère des îlots et quartiers. L'étroitesse des rues rend plus difficile l'identification de l'espace public ne favorise pas la bonne lisibilité du tissu, ce dernier étant bien souvent brouillé par la présence de véhicules au pied des façades.





Les abords de la rue de la Marne sont très importants sur le plan de la perception visuelle de la Ville, car cet axe permet l'accès au centre-ville et le transit vers Guebwiller. On remarque que, du fait de la mutation progressive du tissu industriel qui bordait le bourg médiéval, cet espace a perdu de sa cohérence malgré les efforts de réhabilitation réalisés ces dernières années. Ce faubourg gagnerait à être plus homogène et plus dense.



Autour du noyau médiéval, signalons les aménagements réalisés au niveau du rempart sud par la promenade de la citadelle, qui apporte aux piétons une perception originale sur le paysage urbain, enrichi par la végétation.



La présence de la nature en ville, qui tranche avec l'aspect très minéral du centre, est également remarquable sur le flanc ouest, mais plus discrètement, grâce au traitement des abords du Rimbach dans son parcours urbain.

Quelques espaces verts, jardins et parc ponctuent le centre ancien mais sont souvent dissimulés derrière de hauts murs qui prolongent les façades sur rue. Ces espaces d'intimité, essentiellement privatifs peuvent jouer un rôle dans la biodiversité, ou bien constituer des potentiels de densification.



6. Contraintes d'aménagement

D'une manière générale, la commune de Soultz est tenue de respecter dans ses choix d'aménagement un certain nombre de contraintes légales. En outre, le ban communal est affecté par des contraintes naturelles dont la prise en compte est impérative dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

6.1. Documents supra-communaux

⇒ Schéma Directeur

La commune de Soultz appartenait au périmètre du Schéma Directeur Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé le 17 novembre 2000 et devenu caduc.

⇒ Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La transformation du schéma directeur en SCoT a été prescrite en septembre 2014. Dans le cas où le Scot serait approuvé avant le PLU, il serait impératif de veiller à la compatibilité du projet de PLU avec ce document de portée supérieure. Dans le cas contraire, le PLU s'efforcera de reprendre à son compte les différents enjeux. [Le PADD a été débattu en octobre 2015.](#)

Ce schéma a pour but de définir des objectifs d'aménagement durable et de protection à l'horizon [2036](#).

Une armature urbaine structurante est envisagée, dont le pôle urbain majeur est composé par Buhl-Guebwiller-Issenheim et Soultz.

Le PLU veillera à intégrer l'ensemble des orientations lorsqu'elles auront été validées, notamment par le biais d'objectifs assignés au projet d'aménagement et de développement durables.

⇒ SDAGE et SAGE

Conformément à la Loi sur l'Eau, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux pour le bassin Rhin-Meuse (adopté par le Comité de Bassin le 27 novembre 2009 et approuvé par le Préfet coordonateur de bassin) détermine les grands enjeux en matière de gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements pour les atteindre.

- *Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade ;*
- *Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines ;*
- *Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques ;*
- *Encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse ;*
- *Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires ;*
- *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 principaux enjeux du SAGE III-Nappe-Rhin sont les suivants :

- La préservation et la reconquête de la qualité de la nappe phréatique, notamment vis-à-vis des pollutions diffuses ;
- La gestion des débits : crues et étiages, relations entre Rhin et plaine ;
- La restauration des écosystèmes : cours d'eau et zones humides ;
- La reconquête de la qualité des eaux superficielles.

Le SAGE est en cours de révision (enquête publique début 2014), et certains de ses grands principes ne sont pas du ressort du PLU.

⇒ La charte du Parc Naturel régional des Ballons des Vosges

La commune de Soultz est membre du PNRBV, dont la charte a été renouvelée par décret du 2 mai 2012.

Elle a pour objectif de proposer un projet de territoire pour une période allant de 2011 à 2023.

Orientation 1. Conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire.

Orientation 2. Généraliser des démarches globales d'aménagement économes de l'espace et des ressources.

Orientation 3. Asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité.

Orientation 4. Renforcer le sentiment d'appartenance au territoire.

Le PLU de la commune, devra présenter un rapport de compatibilité avec la nouvelle charte du Parc avec son Plan.

6.2. La loi montagne

Soultz est concernée par les principes et mesures de la loi Montagne en termes de limitation de l'urbanisation, protection des espaces naturels et agricoles, développement touristique et de loisirs. Le secteur montagnard, qui porte en particulier le domaine skiable du Grand-Ballon ainsi que des espaces voués à l'agriculture de montagne et au tourisme vert est particulièrement sensible.

6.3. Servitudes d'Utilité Publique

La commune est grevée par plusieurs servitudes d'utilité publique dont les effets en matière d'utilisation du sol priment sur les dispositions du PLU. Il appartient au PLU de ne pas mettre en place des règles contraires à leur respect.

Parmi ces servitudes, nous trouvons :

⇒ A1 – Protection des bois et forêts soumis au régime forestier

Cette servitude s'applique à la forêt vosgienne, principalement déployée dans le domaine de la Forêt Reculée de Soultz, et en assure la pérennité et la bonne gestion.

⇒ A4 – Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Cette servitude oblige les propriétaires riverains des cours d'eau non domaniaux (à Soultz le Rimbach et le Wuenheimerbach) à observer une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges pour laisser le libre accès aux agents chargés de l'entretien du cours d'eau et de ses abords.

⇒ AC1 – Protection des monuments historiques

Une grande partie de l'agglomération est couverte de périmètres de protection relatifs à la présence de monuments historiques : le château du Bucheneck, la Commanderie Saint-Jean, la Synagogue, etc...

S'y ajoutent hors agglomération, la motte Saint Georges d'Allsachwiller, et débordant du ban voisin, le cimetière fortifié d'Hartmannswiller. Dans la forêt reculée, notons également le périmètre induit par Notre-Dame de Thierenbach. A l'intérieur de ces périmètres, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de l'Architecte de Bâtiments de France, lorsqu'il y a covisibilité.

Notons également que l'ensemble du champ de bataille du Hartmannswillerkopf est un monument classé.

Il existe un projet de périmètre de protection modifié portant sur 8 des 9 monuments historiques. Ce nouveau périmètre sera joint au dossier du PLU au titre des servitudes d'utilité publiques lorsqu'il aura été approuvé.

⇒ AS1 – Protection des eaux potables

De nombreux captages destinés à fournir de l'eau potable sont localisés sur le ban de Soultz, vers Jungholtz et surtout en montagne (versant du Grand Ballon, forêt reculée).

Afin de protéger ce forage d'éventuelles pollutions, des périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) ont été instaurés par déclaration d'utilité publique. Les activités autorisées et les possibilités de construction dans ces périmètres sont définies par arrêté préfectoral.

⇒ I4 – Lignes électriques

Un certain nombre de lignes à haute et moyenne tension quadrillent le territoire de la commune : la ligne 63kv Guebwiller-Marie Louise et la ligne 63kv Ensisheim-Guebwiller. Les constructions à proximité de ces lignes sont réglementées, de même que les boisements.

En outre, le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations doit être ménagé.

⇒ I1– Pipe-line sud-européen

Ces conduites linéaires qui traversent le Haut-Rhin du nord au sud et concernent la plaine de Soultz entre agglomération et RD83. Elles génèrent des contraintes d'aménagement et de construction à leurs abords.

⇒ I3 – transport de gaz

Tracé parallèle au pipe-line, puis le long de la voie ferrée vers Guebwiller, le gazoduc génère lui aussi des servitudes développées dans le chapitre suivant.

⇒ T1 – Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer

Sur les terrains riverains de la voie ferrée s'appliquent des limitations à la construction et à la plantation de végétaux.

6.4. Risque sismique

Le Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique divise le territoire national en 5 zones de sismicité croissante :

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal", le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible) ;
- 2° Zone de sismicité 2 (faible) ;
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée) ;
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

La commune de Soultz se situe en zone de sismicité modérée et se trouve donc soumise aux dispositions de ce décret, ainsi qu'à l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 fixant les règles parasismiques applicables.

6.5. Risques technologiques et pollutions

La commune de Soultz est exposée à :

- un risque sismique modéré,
- à des mouvements de terrains : retrait gonflement des argiles (aléa faible et moyen), effondrement de cavités souterraines (sites militaires dans l'enclave de Soultz),
- à un risque d'inondation par débordement du Rimbach (hors PPRI) et au risque d'inondation par rupture de digue (voir carte page 17),
- à un risque de coulées d'eau boueuse,
- à un risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière et par canalisation (pipeline).

L'état de catastrophe naturelle a été reconnu à plusieurs reprises sur le territoire :

- des coulées de boue et mouvements de terrain, du 25 au 29/12/1999
- des inondations et coulées de boue, le 30/05/2008 et le 14/02/1990

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres dans le bâti.

Le risque d'inondation par débordement du Rimbach est tempéré par une zone d'écrêtement des crues, inconstructible, située à l'amont du bourg du village sur la commune de Jungholtz, et par une zone inconstructible située à l'aval de la zone bâtie de Soultz. La commune est

également bordée au Nord par une zone inondable (constructible) en cas de rupture des digues de la Lauch.

Le risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière concerne la RD430, RD429, RD83.

Le risque lié au transport de matières dangereuses par canalisation fait référence à 2 pipelines d'hydrocarbures sous pression (diamètre 864 mm et 1016 mm) de la société du pipeline Sud Europe, et à 5 canalisations de gaz de la société GRT gaz qui traversent la commune. Cette particularité donne lieu à la définition de trois zones de danger :

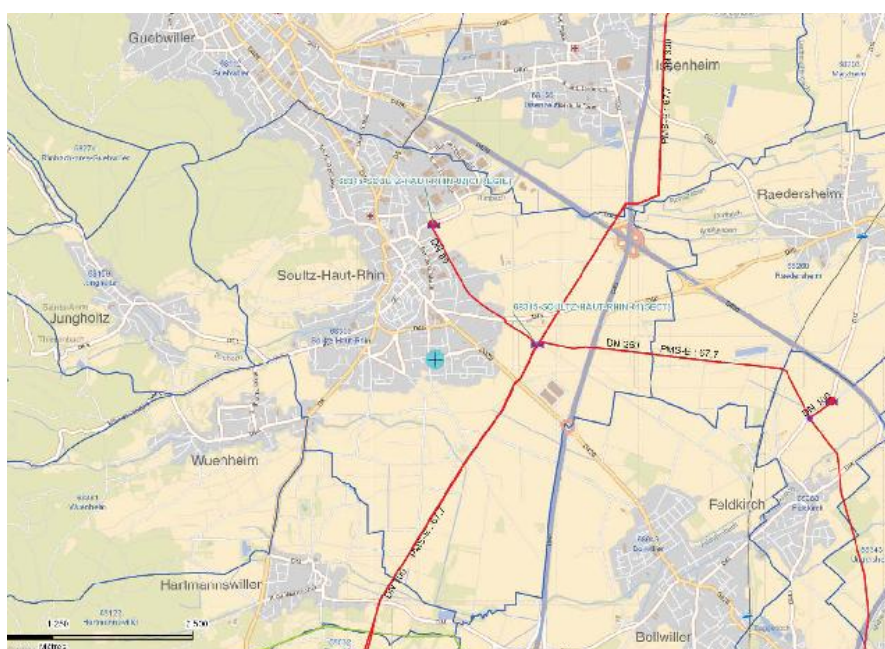
- une zone danger significatif où il est nécessaire de consulter l'exploitant pour tout projet (bande de 330 mètres de part et d'autre des ouvrages),
- une zone de danger grave où la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant plus de 300 personnes est proscrite,
- une zone de danger très grave, où la construction d'immeubles de grande hauteur ou d'établissements recevant plus de 100 personnes est interdite.

Des dispositifs (essentiellement pose de dalles de béton armé) permettent de réduire les distances de recul des constructions. De tels dispositifs permettent d'implanter les pièces habitables des habitations individuelles à 15 mètres du pipeline et les pièces non habitables à 6 mètres, mais ces habitations ne peuvent comporter ni cave, ni vide sanitaire.

Dans tous les cas, la société du pipeline Sud Europe doit être associée à l'instruction de tous permis de construire dans une bande de 330 mètres de part et d'autre des ouvrages.

Distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations de gaz et d'hydrocarbures à Soultz. Source : DREAL Alsace

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	ELS ⁽¹⁾ (zone des dangers très graves)	PEL ⁽¹⁾ (zone des dangers graves)	IRE ⁽¹⁾ (zone des dangers significatifs)
GRT gaz	Gaz	D : 300 mm / P : 67,7 bar	65	95	125
GRT gaz	Gaz	D : 300 mm / P : 67,7 bar	65	95	125
GRT gaz	Gaz	D : 250 mm / P : 67,7 bar	50	75	100
GRT gaz	Gaz	D : 250 mm / P : 67,7 bar	50	75	100
GRT gaz	Gaz	D : 80 mm / P : 67,7 bar	5	10	15
SPSE	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
SPSE	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225	285

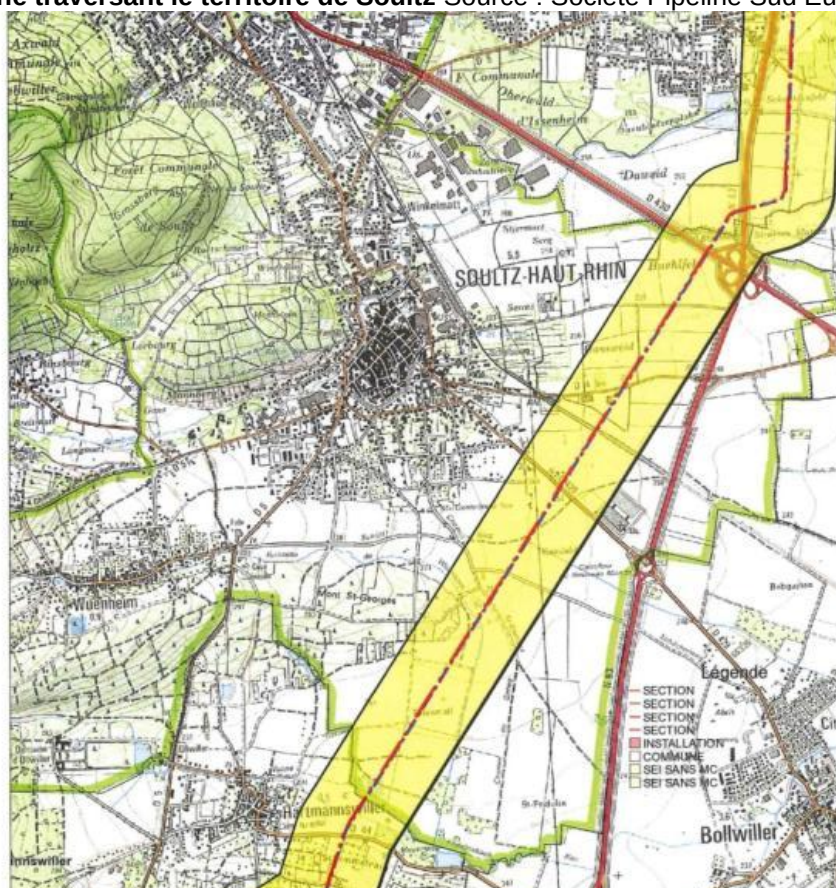


Gazoduc traversant Soultz
Source : GRTgaz

Zone de débordement de la Lauch au Nord du bourg Source : Conseil Général du Haut-Rhin



Pipeline traversant le territoire de Soultz Source : Société Pipeline Sud Europe (30 juillet 2013)



Zone de débordement du Rimbach à l'amont de Sultz

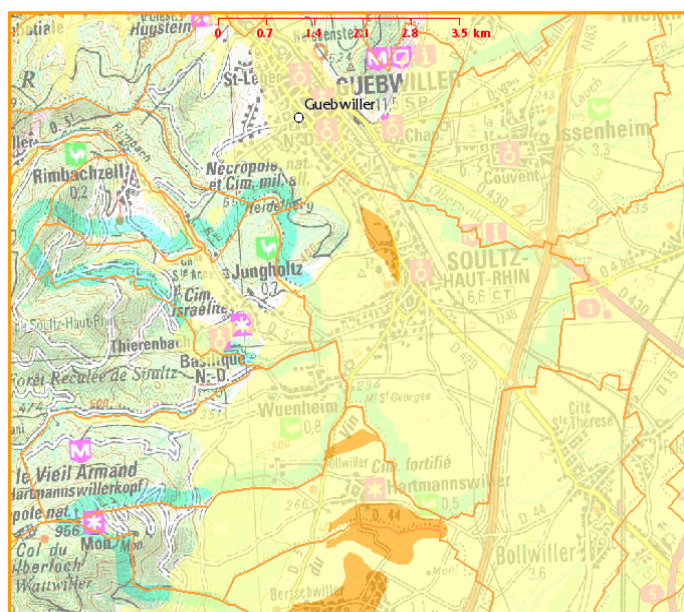
Source : Conseil Général du Haut-Rhin

Les données relatives au ban de Sultz ne sont pas assez précises et nécessitent des investigations complémentaires, en cours en 2014 et non achevées au moment de la finalisation du PLU.



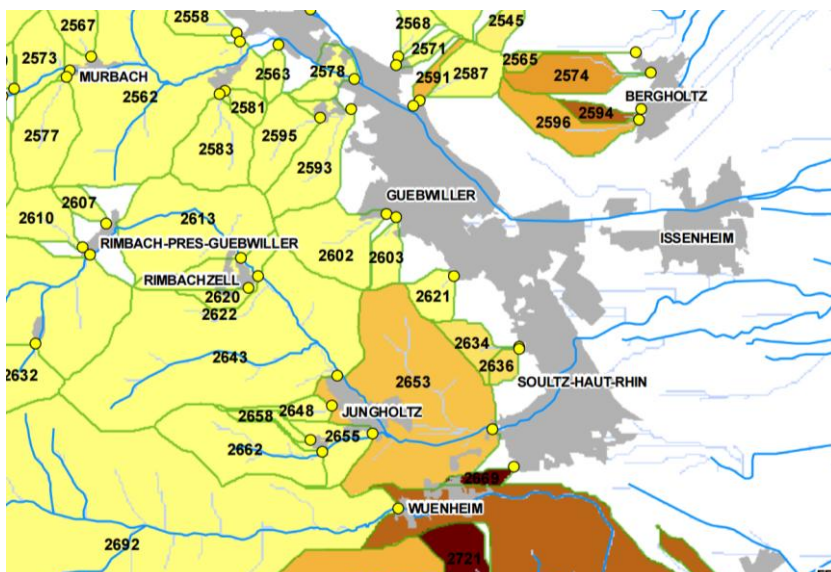
Retrait-gonflement des argiles à Sultz

Source : BRGM



Coulées d'eau boueuse : sensibilité des bassins versants et points d'entrée sur les zones urbaines. De l'orange clair au brun foncé : sensibilité croissante. Les numéros désignent des bassins versants. Point jaune : points d'entrée sur les zones agglomérées.

Source : ARAA



6.6. Sites et sols pollués

Soultz ne comporte aucun sol pollué connu par la base de données BASOL.

Son territoire abrite 56 sites industriels dont moins d'une dizaine sont encore en activité ; mais il s'agit surtout d'en conserver la mémoire :

- garage, ex dépôt d'hydrocarbure : 1 place du 17 novembre (fermé)
- Atelier de construction métallique industrielle : place du 17 novembre
- garage automobile, ex Station-service SALM : 47, route de Guebwiller
- fabrique d'accessoires et de pièces auto : 1 rue de l'industrie
- dépôt d'hydrocarbures, usine de machines agricoles : 4, rue de l'industrie
- traitement de toiles de jeans : 7, rue de l'industrie (fermé)
- carrosserie, peinture : 4, route d'Issenheim
- atelier de traitement des métaux et de travail mécanique : 20, rue de la Marne
- menuiserie : 22, route de Raedersheim.

Il compte également plusieurs installations classées pour l'environnement (ICPE).

Installations classées à Soultz et environs

Source : ministère de l'écologie et du développement durable et de l'énergie

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime Seveso
AF3 (ex EMULSIA)	68360	SOULTZ HAUT RHIN	Non-Seveso
HEIDINGER-EBEL (ex ORIS)	68360	SOULTZ HAUT RHIN	Non-Seveso
JACOB HOLM	68360	SOULTZ HAUT RHIN	Non-Seveso
SEVENDAY SAS (ex Sev. cereals ex artenay)	68360	SOULTZ HAUT RHIN	Non-Seveso
SHARP MANUFACTURING FRANCE	68360	SOULTZ HAUT RHIN	Non-Seveso

Localisation des ICPE à Soultz



6.6.1. L'ambiance sonore et le bruit

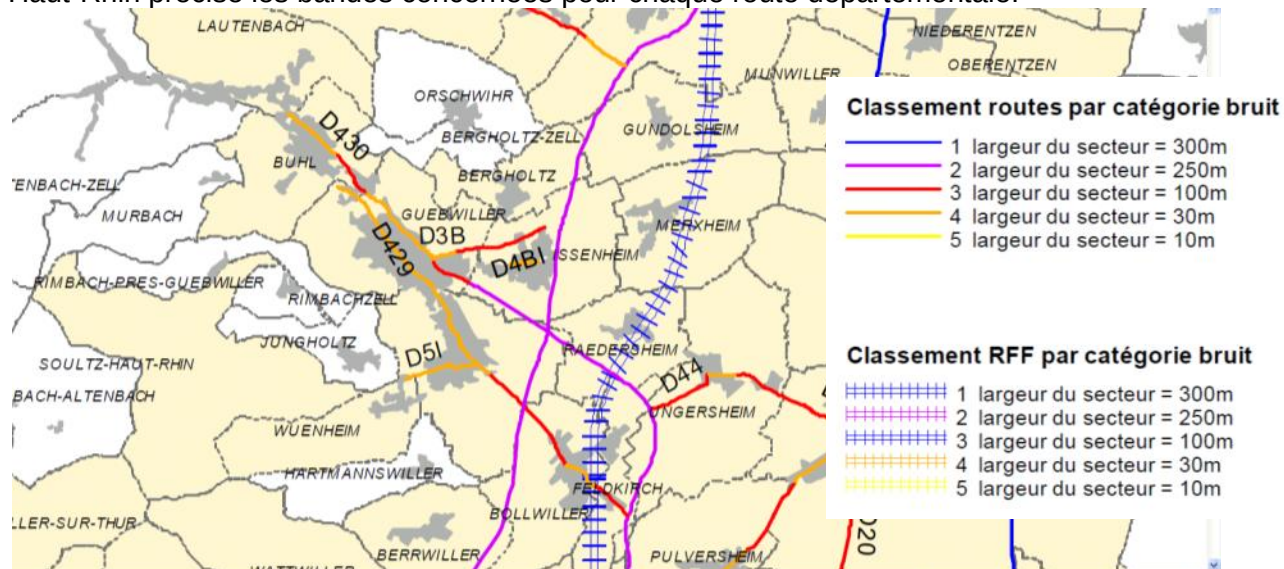
Soultz voit passer un grand nombre de véhicules dans son centre urbain (RD 429 : de 6 775 à 8 142 véhicules/jour), ce qui n'est pas sans conséquence sur l'ambiance sonore.

Le trafic est également soutenu sur les axes routiers plus éloignés de la ville : la RD 430 et la RD 83 sont des axes classés à grande circulation.

La RD 429 (11 265 véhicules/jour en 2012) et la RD4b font désormais partie de la liste des infrastructures générant des mesures d'isolement acoustique des bâtiments à leur proximité.

Notons que la RD83 est classée Route à Grande Circulation et que cette route supporte aussi les convois exceptionnels de 400 tonnes.

L'arrêté préfectoral du 21 février 2013 portant classement des infrastructures terrestres du Haut-Rhin précise les bandes concernées pour chaque route départementale.



Classement sonore des infrastructures de transport : état 2013 (source : CETE est –CG68 –RFF)

6.6.2. La qualité de l'air

Les sources d'émissions atmosphériques à Soultz sont principalement le transport routier (présence de plusieurs axes à circulation importante), le secteur résidentiel (aérosols, chauffage au fuel...) et le secteur agricole (aérosols de produits phytosanitaires).

Selon les données de l'ASPA, l'air peut être considéré de bonne qualité à Soultz.

Les habitants les plus exposés aux gaz routiers (oxydes d'azote, benzène, particules) sont ceux du centre-ville.

Les habitations les plus exposées aux aérosols agricoles sont celles situées en front urbain, au droit des cultures céréalières : elles sont peu nombreuses.

6.6.3. L'énergie

Les consommations d'énergie des habitants de Soultz sollicitent essentiellement les énergies fossiles (pétroles et gaz), le bois énergie et l'électricité.

Le potentiel de production locale d'énergie n'est pas négligeable : le bois énergie susceptible d'être tiré des 1 826 hectares de forêt et l'énergie solaire, valorisée sous forme thermique ou photovoltaïque.

Rayonnement solaire à Soultz, exprimé en kWh/m². Source : REKLIP.

Janvier	Avril	Juillet	Octobre
800 à 1 000	3 400 à 3 600	4 600 à 4 800	1 800 à 2 000

La commune dispose d'une chaufferie bois automatique alimentée par plaquette forestières (bois déchiqueté) d'une puissance de 900 kW associé à un réseau de chaleur. Cet équipement assure le chauffage de l'Hôtel de Ville, de l'école et de la salle de sport, de la médiathèque, du pôle festif et sportif, du futur groupe scolaire, de la Farandole et du local des jeunes. Plusieurs particuliers disposent également de ce type d'installations.

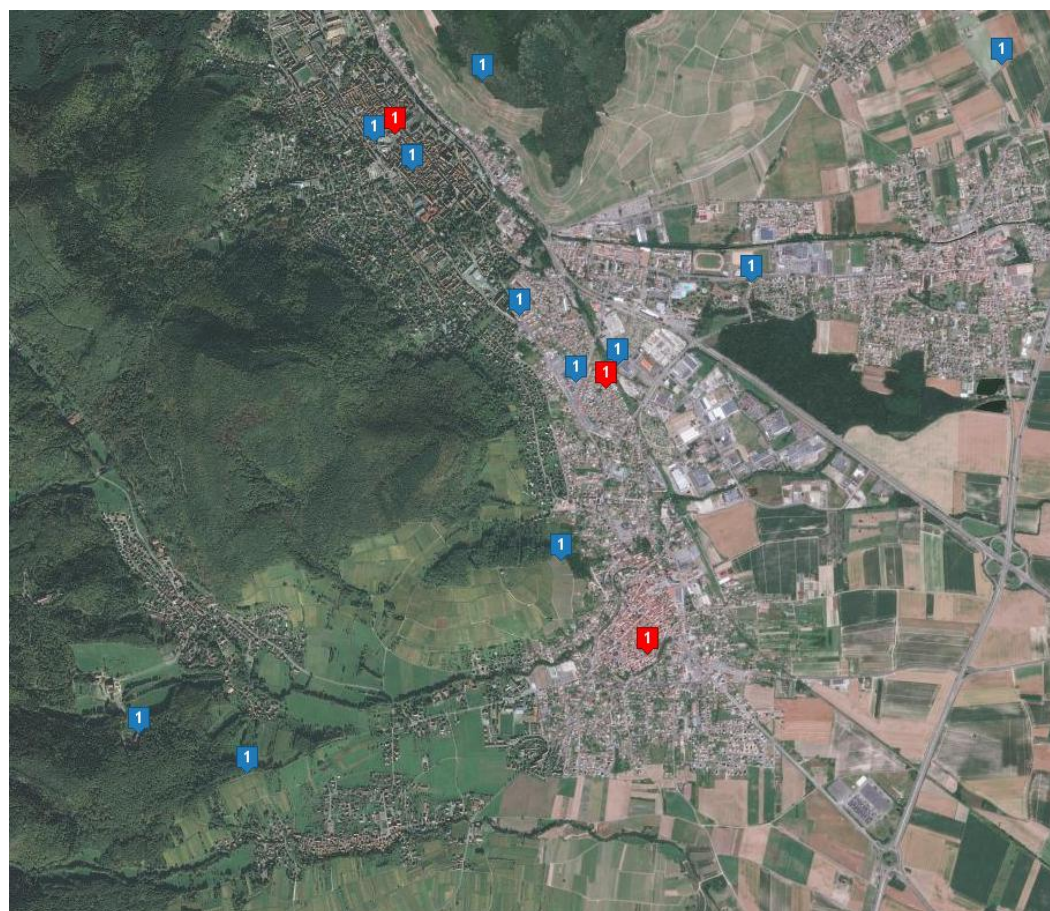
La géothermie superficielle peut valoriser l'usage de l'électricité pour le chauffage.

Les déchets verts sont valorisés par le compostage et recyclés dans la filière agricole.

6.6.4. L'environnement radio-électrique

La multiplication des communications par ondes crée un environnement électromagnétique de plus en plus présent. Les ondes électromagnétiques, courtes (entre 10 kHz et 1 GHz) et de longues portées (1 à 10 km), sont susceptibles d'avoir des effets sanitaires sur les personnes les plus sensibles.

Le site du Ministère de l'Environnement recense les émetteurs et les mesures faites. Soultz est concerné par 11 émetteurs. Quatre mesures ponctuelles ont été effectuées au cours des dernières années : elles indiquent des niveaux faibles, entre 0,32 et 0,61 V/m, en-deçà des valeurs préconisées par l'Organisation mondiale de la santé (0,8 V/m). Ces mesures ponctuelles ne peuvent cependant représenter l'ensemble du territoire de Soultz.



Bleu : les émetteurs

Rouge : les points de mesure.

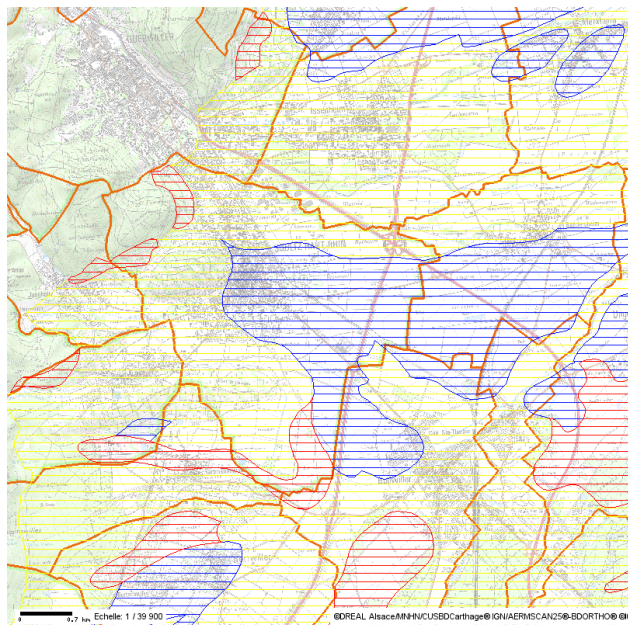
6.7. Autres contraintes

⇒ Habitat du Grand Hamster d'Alsace

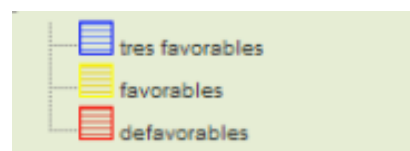
Un plan national d'action a été établi en faveur de la préservation du Grand Hamster d'Alsace. Son habitat se dégrade et se fragmente du fait notamment de l'artificialisation des sols et de l'extension de la monoculture de maïs au détriment de la luzerne et du blé.

Soultz, bien qu'ayant connu historiquement la présence de l'animal, ne fait pas partie de l'aire de reconquête.

La plaine agricole et une partie de l'aire urbanisée comporte des sols favorables à son implantation sur lesquels les conditions d'une bonne adaptation de l'espèce et de sa reproduction doivent être garanties.



Cartographie des habitats du Grand Hamster d'Alsace

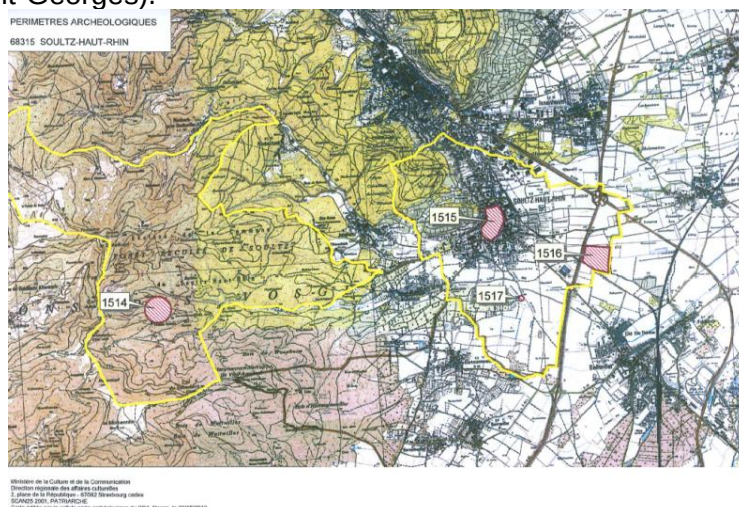


⇒ Aménagement numérique du territoire

La Région Alsace s'est dotée d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique le 30 mars 2012. Il fixe des conditions d'amélioration des communications électroniques, orientations pouvant alimenter les réflexions du projet de PLU sur cette thématique.

⇒ Vestiges archéologiques

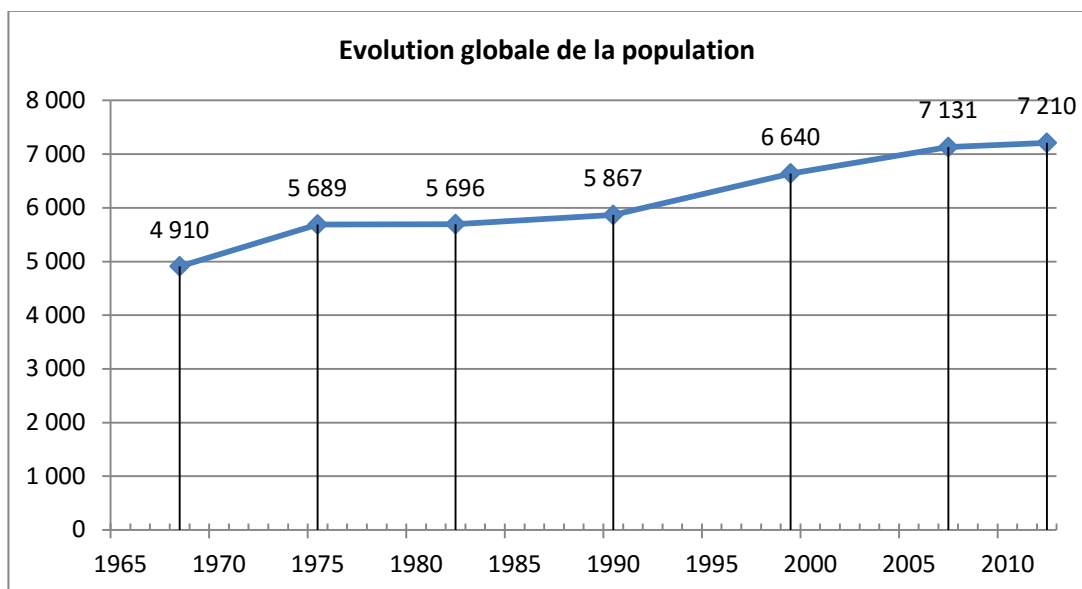
Les zones sensibles du point de vue archéologique sont répertoriées dans les périmètres 1514 (Château du Hartfelsen), 1515 (centre historique), 1516 (villa gallo-romaine de la Host) et 1517 (motte féodale du Mont Saint-Georges).



B. DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE et SOCIO-ECONOMIQUE

1. Population

1.1. Evolution démographique

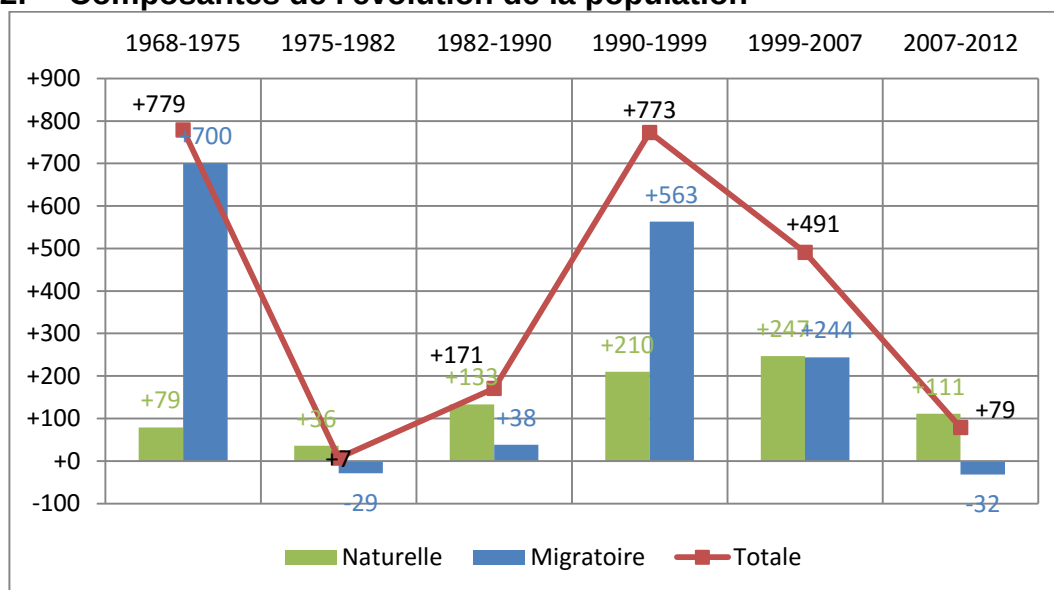


Source : INSEE RP 1968-2012 - Exploitation principale

Au dernier recensement de la population de l'INSEE en 2012, Soultz comptait 7210 habitants. Sur la période 1968-2012, soit en l'espace de 44 ans, la population a gagné 2291 habitants, affichant un taux de croissance substantiel de près de 50 %. A titre de comparaison, sur la même période, le département n'a augmenté sa population que de 28 %.

D'une manière générale, la croissance de la population relevée sur la période considérée suit une évolution contrastée : on note une séquence de relative stagnation enregistrée entre 1975 et 1990 (croissance moyenne de seulement 12 habitants/an) suivie d'une reprise très sensible à partir des années 90 (croissance moyenne atteignant 76 habitants/an), et enfin par une tendance à la stabilisation.

1.2. Composantes de l'évolution de la population



Source : INSEE RP 1968-2012 - Exploitation principale

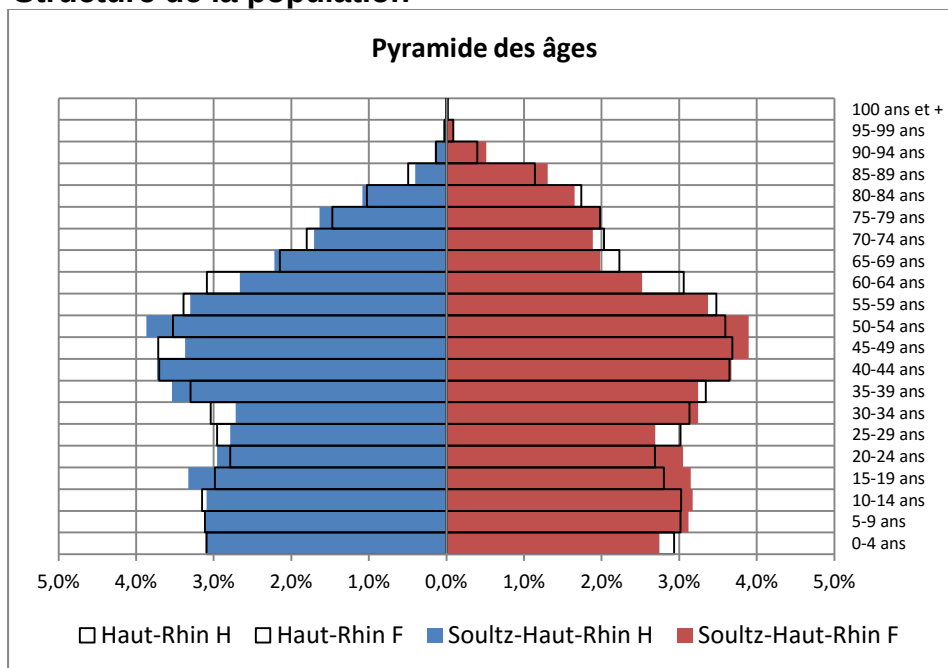
On note que le facteur d'évolution démographique prépondérant à Soultz est le solde migratoire (bilan des arrivées de nouveaux habitants par rapport aux départs) : l'augmentation de la population enregistrée depuis 1968 lui est imputable à hauteur de 70 %.

Ce solde affiche une grande irrégularité sur la période avec deux pics significatifs : visibles entre 1968 et 1975 et entre 1990 et 1999, ils affichent des augmentations respectives de 700 et 563 habitants. Ces chiffres répercutent les effets de vagues d'urbanisation importantes dans la commune caractérisées par un apport massif de population.

Le solde naturel affiche pour sa part des chiffres positifs sur l'ensemble de la période considérée : il est imputable à hauteur de 30 % de la croissance démographique globale. D'une manière générale, on observe une croissance relativement régulière entre 1968 et 1999. On notera que sur la période 1975-1990, le chiffre du solde naturel passe au-dessus du solde migratoire, particulièrement bas, voir négatif à cette époque. Combiné à un mouvement migratoire irrégulier mais globalement fort, le solde naturel a permis de soutenir le dynamisme démographique évoqué plus haut, jusqu'à la dernière période 2007-2012. Mais sur cette dernière période, le phénomène migratoire devient négatif et contribue à réduire la progression de la démographie.

Si une population qui doit sa croissance aux apports migratoires peut dynamiser son solde naturel c'est probablement que la composition des migrants se situe dans les tranches des populations en âge d'avoir des enfants, et que les ménages se fixent dans la commune. C'est le cas pour Soultz jusqu'en 2007, mais ensuite les migrations s'inversent.

1.3. Structure de la population

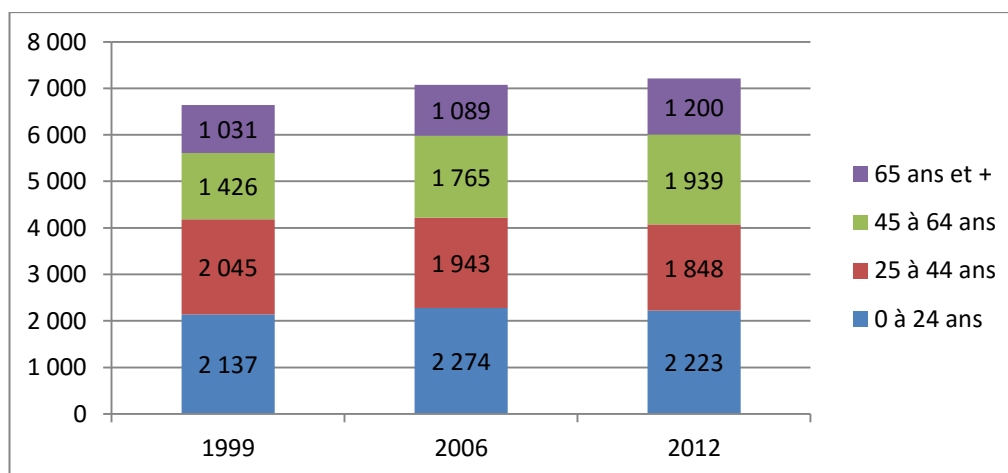


Soultz se caractérise par une répartition des classes d'âges relativement en phase avec le profil départemental.

La pyramide des âges de la population met néanmoins en évidence une légère sous-représentation de la classe d'âge 60 - 70 ans. On remarque en revanche une légère surreprésentation de la classe d'âge (5 - 25 ans), les enfants et jeunes adultes. Ces deux phénomènes peuvent être associés à l'installation de familles avec enfants dans les périodes de forts apports migratoires entre 1990 et 2007. Il s'agit des tranches actives, celles qui s'installent dans les quartiers résidentiels récemment mis en place.

Ce profil démographique est celui d'une commune marquée par des apports ponctuels conséquents de population. La bonne représentation des tranches actives et des enfants est le signe d'une bonne dynamique démographique.

Cette dynamique peut être particulièrement favorable pour la ville si l'offre en logement proposée s'adapte pour assurer un bon parcours résidentiel. Dans ce cas elle pourra maintenir sur site aussi bien les séniors que les jeunes, ceux qui constitueront les familles soultziennes de demain.



Source : INSEE RP 1999-2012 - Exploitation complémentaire

On constate des changements assez sensibles à Soultz entre 1999 et 2012. Ainsi, l'effectif des jeunes actifs (25 à 44 ans) accuse un net recul (- 9%) alors que c'est la tranche la plus féconde.

Dans les tranches d'âge supérieures on observe une augmentation significative des 45-64ans (+ 26%), c'est également la tranche des actifs.

Les plus jeunes populations (0 à 24 ans) sont plus fluctuantes, mais les séniors (65 ans et +) augmentent de 14%.

Pris dans leur ensemble, ces résultats démontrent une tendance au vieillissement de la population. Ce vieillissement restait relatif suivant les chiffres intermédiaires de 2009, mais se confirme avec les données de 2012.

Si on peut offrir aux jeunes la possibilité de s'installer durablement à Soultz, cette tendance pourrait s'inverser, ou tout au moins s'annuler.

L'analyse de la structure des ménages et de son évolution permet d'identifier les particularismes locaux et de les comparer aux changements plus globaux de la structure des ménages.

En 2009, on observe que les couples sans enfant et les familles monoparentales ont augmenté sensiblement.

	2009	%	1999	%
Ensemble	2 096	100,0	1 900	100,0
Couples avec enfant(s)	1 010	48,2	1 004	52,8
Familles monoparentales :	302	14,4	204	10,7
hommes seuls avec enfant(s)	66	3,2	32	1,7
femmes seules avec enfant(s)	235	11,2	172	9,1
Couples sans enfant	785	37,4	692	36,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

2. L'habitat

2.1. Composition du parc de logements

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidence secondaires	Logements vacants
1968	1 671	1 557	13	101
1975	2 029	1 841	20	168
1982	2 192	1 969	33	190
1990	2 296	2 106	43	147
1999	2 723	2 508	37	178
2007	3 101	2 807	19	275
2012	3 310	2 982	31	297

Source : INSEE RP 1968-2012 - Exploitation principale

En 2012, la composition du parc de logements de Soultz, qui compte 3310 unités, se répartit entre 90,1 % de résidences principales, 0,9 % de résidences secondaires et 9% de logements vacants.

Au niveau des tendances, on remarque une augmentation conséquente du nombre de résidences principales entre 1968 et 2012 avec presque un doublement du nombre de logements en seulement 44 ans, témoignant d'une progression régulière de près de 90 %. Cela représente une moyenne annuelle de 37 nouvelles résidences sur la période.

Le nombre de résidences secondaire se maintient à un niveau relativement bas tandis que le chiffre des logements vacants, assez stable jusqu'en 1999, accuse une très nette progression à partir de 1999 pour culminer à 297 unités en 2012 (soit une augmentation de 119 logements vacants en seulement 13 ans).

Cette vacance est en partie imputable aux logements en construction au moment du recensement, mais aussi et surtout à une certaine vétusté, notamment dans le centre ancien où de nombreux immeubles sont inoccupés. Les opérations d'amélioration de l'habitat réalisée dans les décennies passées n'ont pas suffi à endiguer le phénomène.

Nombre de pièces en fonction du type de logement

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus	Total général
Maison	6	63	235	518	1 155	1 977
Appartement	58	278	598	297	94	1 325
Autre	5	0	2	0	1	8
Total général	69	341	835	815	1 250	3 310

Source : INSEE RP 2012 - Exploitation complémentaire

La tendance observée révèle une prédominance des logements spacieux : les 5 pièces ou plus sont très largement dominants (38% de l'ensemble des logements). Ce sont presque exclusivement des maisons individuelles. Le type d'appartement le plus répandu comporte 3 pièces avec un taux de 18 %.

Année de construction des logements

Nombre de logements	Avant 1946	1946 à 1990	1991 à 2008	Total général
Maison	582	879	483	1944
Appartement	591	475	225	1291
Autre	3	3	2	8
Total général	1176	1357	710	3243

Source : INSEE RP 2012 - Exploitation complémentaire

Le parc immobilier de Soultz est globalement récent. Seul 36 % des logements sont antérieurs à 1949. L'essentiel du parc est postérieur à 1949 avec un développement marqué par deux temps forts connus : la période 1975 à 1981 et la séquence 1990 à 1998. C'est au total 1/5 du parc de logements de la commune qui a été construit sur ces 14 années cumulées. On peut ajouter que ces pics de constructions concernent aussi bien des maisons que des appartements.

L'essentiel du parc de logements de la commune témoigne donc d'un développement urbain plutôt récent et bien équilibré en terme de répartition individuel/collectif.

Statut d'occupation des résidences principales en 2009

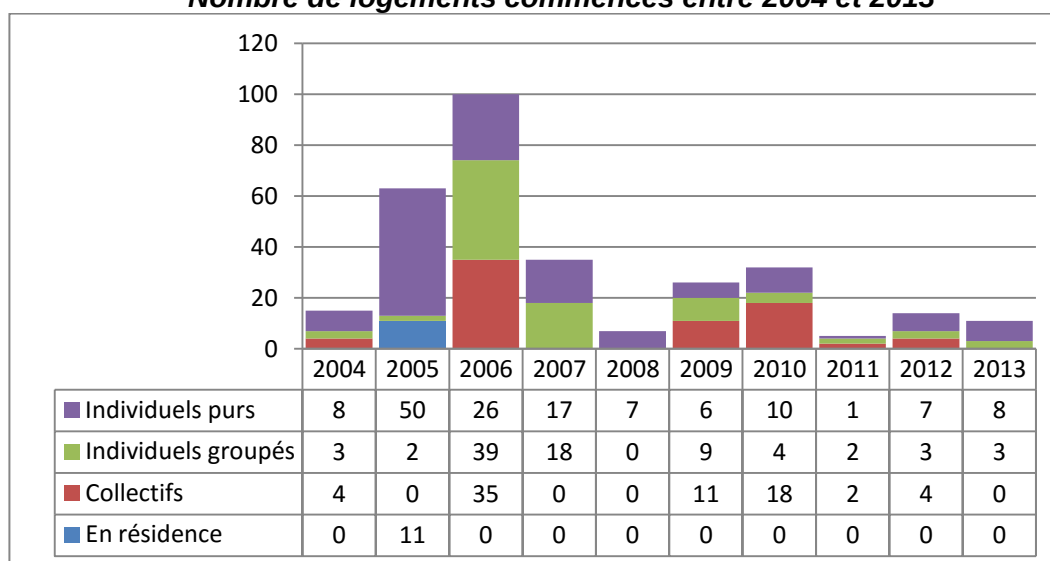
	Prop.	Prop. %	Loc.	Loc. %	dont locataire HLM	HLM %	Logé grat.	Grat. %	Ensemble résidence princ.
Commune de Soultz-Haut-Rhin	1 790	60,0%	1 109	37,2%	437	14,7%	83	2,8%	2 982
Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	10 143	61,9%	5 889	35,9%	2 527	15,4%	365	2,2%	16 396
Canton de Guebwiller (2015)	9 423	60,9%	5 704	36,9%	2 469	16,0%	342	2,2%	15 469
SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon (périmètres stats 2014)	20 778	66,7%	9 607	30,8%	3 487	11,2%	758	2,4%	31 143

Source : INSEE RP 2012- Exploitation principale

En 2012, le statut d'occupation des résidences principales à Soultz privilégie les propriétaires avec 60 % des logements concernés, comparable au canton mais inférieur le territoire du SCOT. Le chiffre communal est conforme à celui du département du H. On peut tout de même noter la relative 'faiblesse' du chiffre communal eu égard à la taille de la commune (moins de 10 000 habitants) lié peut-être au parc social bien développé dans la ville (près de 15%, seulement 13% pour le Haut-Rhin).

Le taux global de locataires s'établit ainsi à 37 % pour Soultz, comparable à celui du Haut-Rhin, ce qui n'était pas le cas il y a encore 10 ans.

Nombre de logements commencés entre 2004 et 2013



Source : MEDDTL SIT@DEL2 2012

Nous avons que l'autorisation de grands lotissements en 2003 ont permis de relancer la construction dès les années suivantes. Le phénomène est particulièrement visible en 2005 et 2006, années où sortent de terre de nombreux nouveaux logements, bien répartis entre individuel, groupés et collectifs.

Plus de 160 logements ont été construits rien que sur ces deux années.

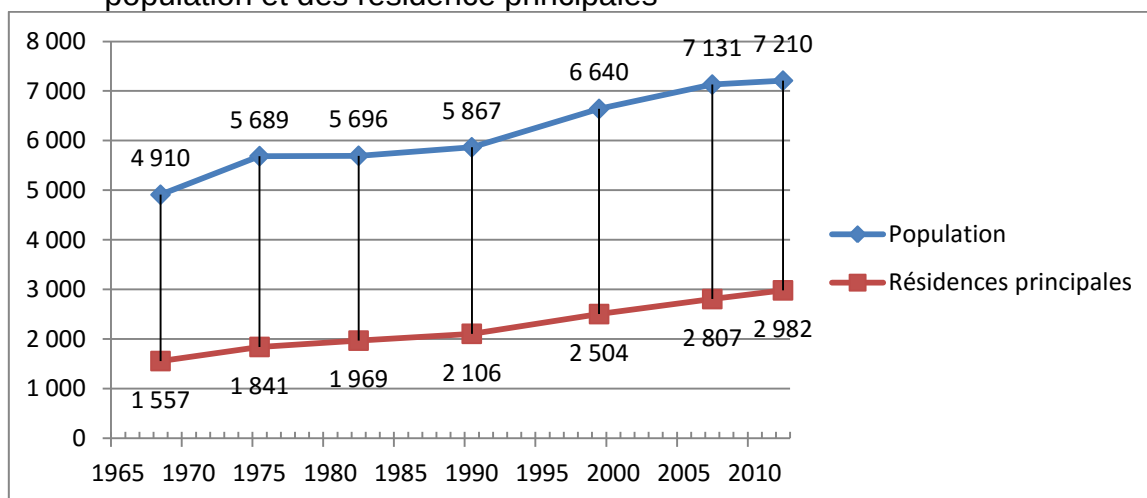
Le phénomène se ralentit ensuite, et certaines années comme 2008 et 2011 ne produisent guère de nouveau logement.
En moyenne sur cette période de 10 ans, on a produit plus de 300 logements répartis comme suit :

	En résidence	Collectifs	Indiv groupés	Indiv purs	Total général
Total	11	74	83	140	308

Nous savons d'après des données communales récentes que les années 2012, 2013 et 2014 ont produit peu de logements. Le premier semestre 2015 est plus favorable grâce notamment à une opération de collectifs.

La construction récente à Soultz est marquée par une grande diversité typologique des logements avec une part importante dans le secteur collectif, qui intègre en majorité le logement aidé.

2.2. Evolution du parc de logements. Evolutions comparées de la population et des résidences principales



Source : INSEE RP 1968-2009 - Exploitation principale

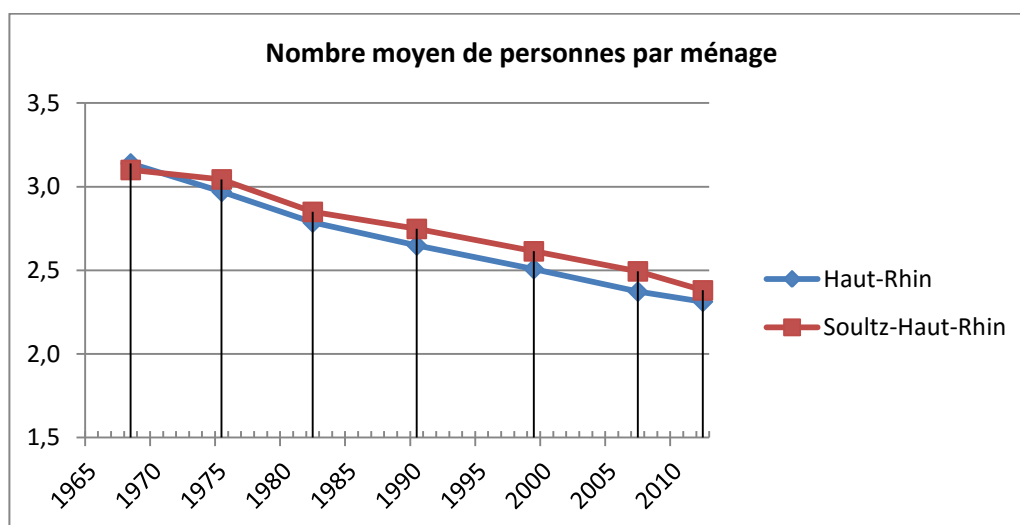
Depuis 1968, on a construit 1425 résidences supplémentaires pour loger 2300 habitants supplémentaires, ce qui représente en moyenne 1,6 personnes par logement construit !!

Un écart grandissant entre le nombre de logements et la démographie traduit une modification de la structure des familles, si l'on considère que chaque famille occupe un logement.

Une forte corrélation se retrouve entre le nombre de logements et l'évolution de la taille des ménages. Elle permet d'appréhender les disponibilités immobilières au regard de la composition des ménages.

L'évolution comparée de la population et des résidences principales témoigne d'une tendance certaine au desserrement des ménages : en 1968, on comptait plus de 3,1 personnes par résidence principale contre seulement 2,5 en 2009, puis 2,4 en 2012. Le nombre d'habitants a donc augmenté moins rapidement que le nombre de résidences principales.

2.3. Evolution de la taille des ménages



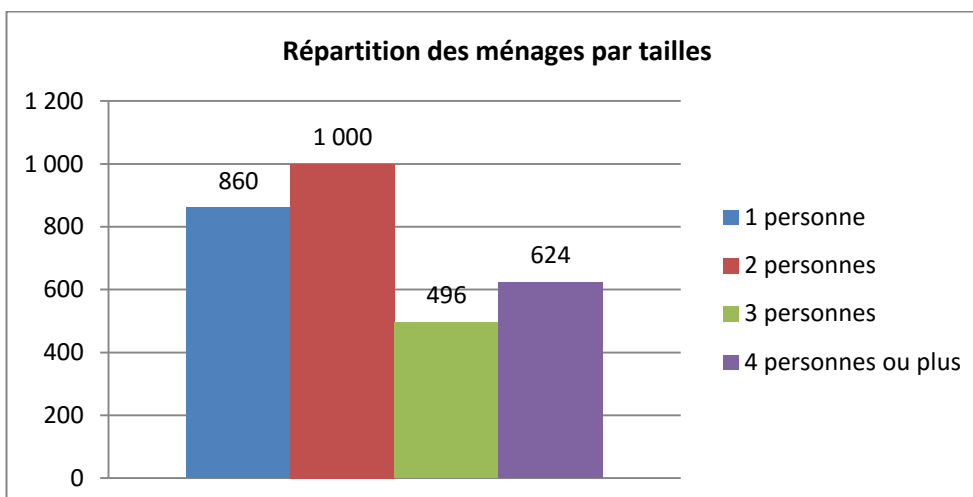
Source : INSEE RP 1968-2012- Exploitation principale

La définition du ménage adoptée correspond au concept de « ménage-logement ». On appelle ménage l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont « réintégrés » dans la population des ménages).

Si la tendance générale est à la baisse du nombre de personnes par ménage, elle se situe à un niveau moindre pour la commune que pour le département jusqu'en 2007. Globalement, les deux courbes évoluent parallèlement : mais la courbe de Soultz rejoint celle du département en 2012.

Le desserrement des ménages est donc préoccupant à Soultz.

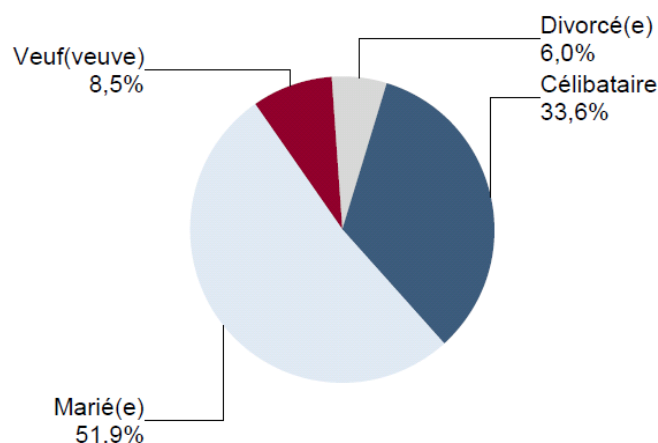
Rappelons que l'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat : en dessous de la taille symbolique de 2,5 personnes par ménage, l'offre en logement doit se réorienter vers les logements petits et moyens (2 et 3 pièces) pour fournir aux familles monoparentales, aux couples sans enfants, aux célibataires et aux personnes âgées seules, des logements adaptés à leurs besoins, leur mode de vie et leurs capacités financières.



Source : INSEE RP 2012- Exploitation complémentaire

Le graphique vient appuyer les observations précédentes sur la taille des ménages en montrant que les familles de 1 et 2 personnes sont fortement majoritaires : 1860 personnes soit plus de 62% du total !

Mais on constate également que la composition des ménages évolue surtout au gré des modifications de la composition des familles.



2.4. Les enjeux locaux pour le logement

Les enjeux locaux identifiés par le Plan Départemental de l'Habitat en termes de logement sont les suivants pour le territoire de Rouffach-Guebwiller :

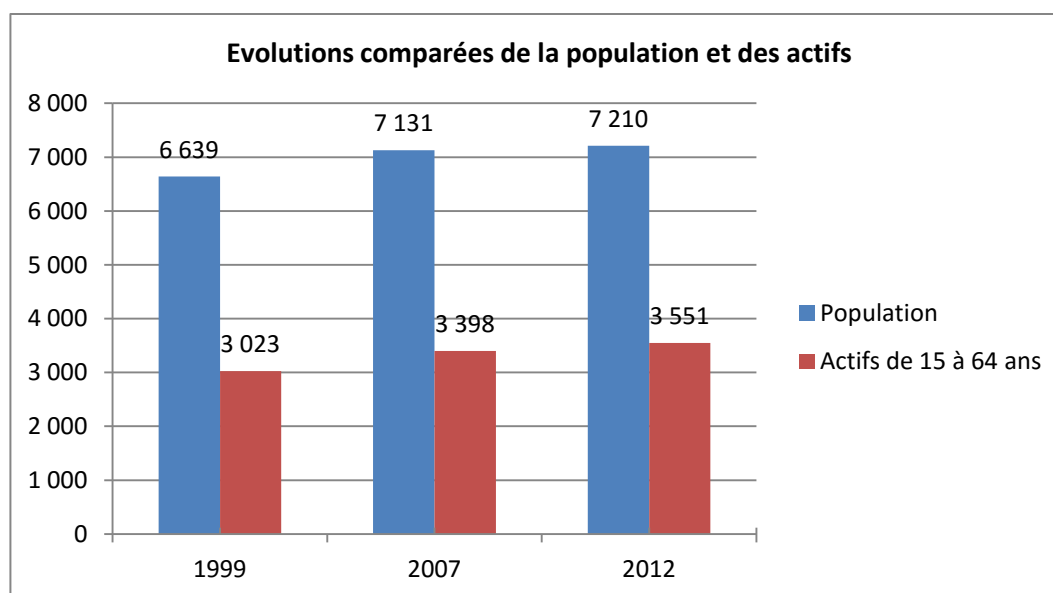
- Le maintien de l'attractivité résidentielle du secteur par une offre diversifiée en logements en réponse aux besoins et capacités financières des ménages,
- Le maintien et la diffusion dans un plus grand nombre de communes d'une offre locative à loyers accessibles, notamment à destination des jeunes ménages,
- La maîtrise de la pression foncière dans un contexte où le niveau élevé des prix (notamment dans le vignoble) peut nuire aux itinéraires résidentiels, et notamment à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.

3. Activités économiques

3.1. Population active

En 2012, Soultz compte 3551 actifs pour 7210 habitants, soit un peu moins de la moitié de la population totale (49 %) concernée. Ce taux regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs à la recherche d'un emploi

Le taux départemental affiche un chiffre similaire. Ce taux communal a tendance à augmenter avec le temps, le chiffre de 1999 était de 45 %, 48% en 2007.



Source : INSEE RP 2012 - Exploitation principale

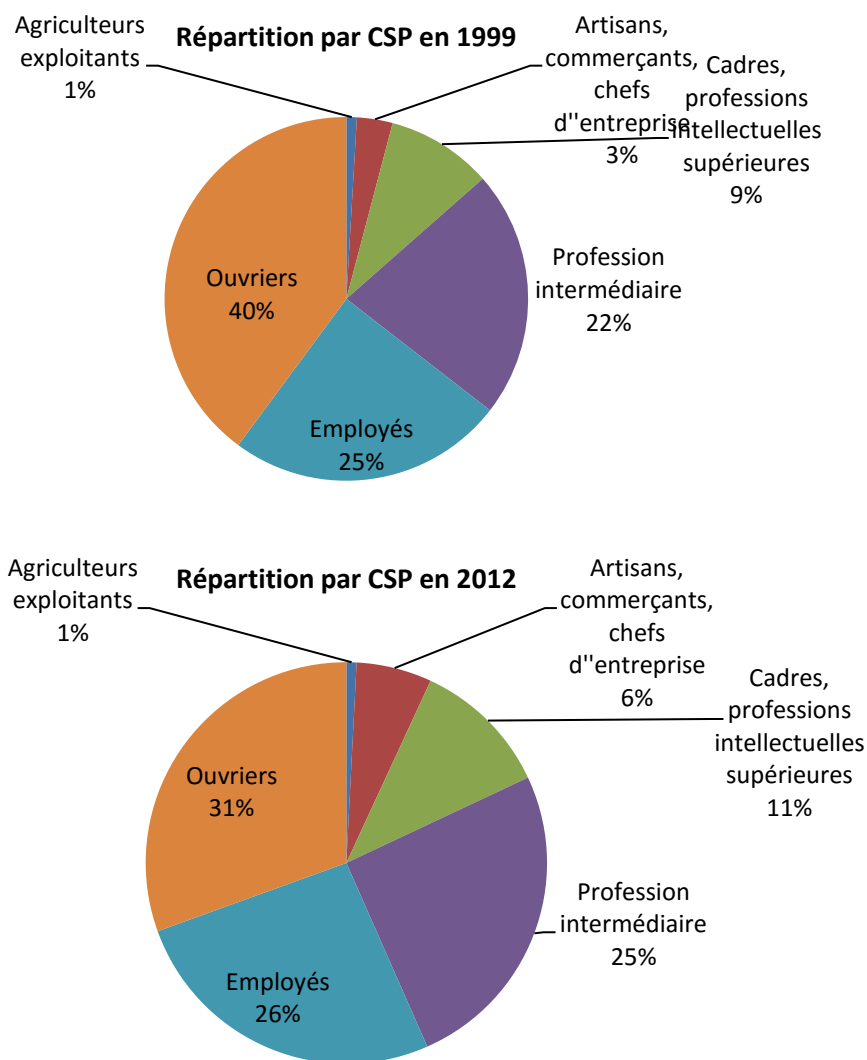
3.2. Chômage

	1999	2007	2012
Nombre de chômeurs	273	391	444
Taux de chômage (au sens du RP)	9,0%	11,5%	12,5%
Taux de chômage des hommes	6,5%	10,7%	12,6%
Taux de chômage des femmes	12,3%	12,4%	12,4%
Part des femmes parmi les chômeurs	59,7%	50,4%	47,7%

Source : INSEE RP 2012 - Exploitation principale

La progression du nombre de chômeurs entre 1999 et 2012 est sensible (+ 3,5 points) avec un taux de chômage de 12,5 % à l'arrivée. Ce taux apparaît légèrement supérieur à celui du département (11 %). La part des femmes au chômage diminue.

3.3. Catégories socio-professionnelles



Source: INSEE RP 1999-2012 - Exploitation complémentaire

En 2009, les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires prédominent puisque ces trois catégories socioprofessionnelles regroupent plus des 3/4 des actifs. Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 11%. Enfin, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise comptabilisent 6% tandis que l'activité agricole devient marginale pour les emplois.

La tendance observée entre 1999 et 2009 témoigne d'une chute spectaculaire de la classe des ouvriers, avec un recul de 9 points. Cette perte se répercute au profit des professions intermédiaires (qui passe de 22 à 25%) et des CSP supérieures.

Les mutations intervenues au niveau du secteur de l'industrie textile ces 20 dernières années contribuent à expliquer ce phénomène.

On assiste ici à un changement significatif du paysage socioprofessionnel de la commune sur une période relativement courte, avec une hausse particulièrement significative du niveau de qualification, un effondrement du secteur industriel et un fort taux de chômage.

3.4. Les secteurs d'activités

En 2012, Soultz accueillait de nombreuses entreprises, commerces, équipements et services sur son territoire. Le panel est bien développé pour une commune de moins de 10 000 habitants. Elle est bien dotée en services médicaux et para-médicaux, scolaires et péri-scolaires.

Néanmoins, on constate, et surtout dans le centre-ville, une diminution progressive de l'offre commerciale qui se déplace sur la périphérie.

Services, commerces et entreprises recensés dans la commune

	Nombre d'équipements
Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)	1
Banque, Caisse d'Epargne	4
Pompes funèbres	2
Bureau de poste	1
Réparation automobile et de matériel agricole	10
Contrôle technique automobile	1
Ecole de conduite	3
Maçon	10
Plâtrier peintre	11
Menuisier, charpentier, serrurier	7
Plombier, couvreur, chauffagiste	14
Électricien	5
Coiffure	12
Vétérinaire	1
Restaurant	25
Agence immobilière	4
Soins de beauté	4
Supermarché	4
Supérette	1
Épicerie	1
Boulangerie	5
Boucherie charcuterie	1
Librairie papeterie journaux	1
Magasin de vêtements	4
Magasin de chaussures	1
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	1
Magasin de meubles	1
Magasin d'articles de sports et de loisirs	2
Droguerie quincaillerie bricolage	1
Fleuriste	1
Magasin d'optique	1
Taxi	1
Station service	2

École maternelle	3
École élémentaire	1
Collège	1
Établissement santé	2
Médecin omnipraticien	8
Chirurgien dentiste	5
Infirmier	8
Masseur kinésithérapeute	7
Orthophoniste	3
Pédicure-podologue	1
Pharmacie	2
Laboratoire d'analyses médicales	1
Personnes âgées : hébergement	1
Personnes âgées : soins à domicile	1
Garde d'enfant d'âge préscolaire	2
Travail protégé	1
Tennis	1
Domaine skiable	1
Parcours sportif	1
Plateau extérieur ou salle multisports	2
Salle ou terrain de petits jeux	1
Terrains de grands jeux	3
Salle de combat	1
Roller-Skate-Vélo bicross et freestyle	1
Agence de voyages	2
Information touristique	1

Source : INSEE BPE 2012+ infos communales 2013

3.5. Emploi et migrations de travail

Provenance des travailleurs entrants dans la commune

La commune offre de nombreux emplois sur son territoire (2915), mais assez peu d'actifs de Soultz travaillent dans la commune. Ce chiffre a encore diminué par rapport aux recensements antérieurs, traduisant une augmentation de la mobilité des actifs.

	2915
Actifs résidents	732
Autres communes du SCoT	1204
Autres communes du Haut-Rhin	919
Autres départements	60

Source : INSEE RP 2009 - Exploitation principale

En 2012, 25 % des 2915 emplois offerts sur la commune sont occupés par des Soultziens, les entrants sont au nombre de 2183.

On notera que 41 % des actifs entrants sont originaires d'autres communes du SCOT (dont 12 % pour la seule ville de Guebwiller) et 32 % d'une autre commune du département.

Destination des travailleurs sortant de la commune

En 2012 ce sont 2260 actifs qui quittent quotidiennement le territoire de Soultz pour se rendre à leur travail. Cela représente 3 actifs sur quatre pour la période considérée. 772 actifs restent sur le territoire du SCoT (en particulier à Guebwiller pour 11%, ce qui montre bien le chassé-croisé avec cette commune), et ils sont 1268 (soit 42%) à se rendre dans une autre commune du département hors SCoT. Plus de 200 se rendent à l'étranger ou dans un autre département, le phénomène frontalier allant en s'accroissant (92 personnes travaillent en Suisse).

Bilan des migrations domicile-travail et évolution

	Entrants	Actifs résidents	Sortants
1975	520 →	734	→ 1420
1982	848 →	734	→ 1528
1990	1506 →	761	→ 1599
2012	2183 →	772	→ 2260

Au fil de l'augmentation démographique et du nombre des actifs de Soultz, on observe la persistance du phénomène des migrations alternantes du travail.

Le chassé-croisé des entrants et sortants est très important, puisque près de 4500 actifs se croisent chaque jour aux portes de Soultz.

Il génère de ce fait un trafic important aux heures de pointe, même si une grande partie de ce trafic se localise aux abords immédiats de la ville de Soultz et sur l'axe Soultz-Guebwiller.

3.6. L'économie agricole

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune (basée sur les surfaces exploitées)	-	Viticulture	Viticulture
Nombre d'exploitations agricoles	41	36	29
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	49	59	45
Surface agricole utilisée (en ha)	413	486	488
Cheptel (en UGBTA)	151	150	226
Superficie en terres labourables (en ha)	208	252	222
Superficie en cultures permanentes (en ha)	66	80	82
Superficie toujours en herbe (en ha)	132	150	179

*UGBTA : L'unité gros bétail alimentation totale (UGBTA) compare les animaux selon leur consommation totale, herbe, fourrage et concentrés (par exemple, une vache laitière = 1,45 UGBTA, une vache nourrice = 0,9 UGBTA, une truie-mère = 0,45 UGBTA).

Source : RGA 2010

Le nombre d'exploitations agricoles est passé de 41 à 29 entre 1988 et 2010, soit une réduction de 41 %. Dans le même temps, la surface agricole utile moyenne (SAU) a augmenté de 14 %. Ces chiffres témoignent d'un phénomène de concentration des exploitations marqué (diminution du nombre d'exploitations, regroupements familiaux et GAEC, superficie moyenne par exploitation en augmentation).

Moins d'une dizaine d'exploitations soultziennes exploitent des terres sur le ban communal.

En 2010, la SAU se répartissait entre 46 % de terres labourables, 17 % de cultures permanentes et 37 % de superficie toujours en herbes.

Le cheptel a augmenté sensiblement entre 1988 et 2010.

La commune possède trois fermes sur son territoire (en forêt reculée) : la ferme du Grand-Ballon, le Kohlschlag et la Glasshütte, qui sont toutes les trois également des auberges.

3.7. Le commerce

L'appareil commercial est bien développé à Soultz. En partie, le commerce de proximité existe dans le centre-ville et à sa périphérie même s'il est fragile et perd peu à peu de sa diversité. La proximité de nombreux pôles commerciaux plus importants et de zones spécialisées à quelques minutes seulement de Soultz le pénalise fortement.

Nous trouvons, dans les catégories les mieux représentées :

- 4 boucheries-charcuteries ou traiteurs	- 3 fleuristes
- 5 boulangeries-pâtisseries	- 9 garages-réparations et 2 marchands de cycles
- 6 supérettes-magasins d'alimentation	- 1 agence immobilière
- 14 restaurants, petite resto et cafés	- 4 imprimeurs-graphistes
- 3 assureurs et 5 banques	- 1 boutique de lingerie et 1 chausseur
- 2 auto-écoles	- 2 bazars et 1 mercerie
- 2 bijouteries	- 2 opticiens et 2 photographes
- 12 salons de coiffure et 1 toiletteur	- 3 tabacs-librairie-papeterie.

4. Les équipements

4.1. Infrastructures de transport

Bénéficiant d'un positionnement favorable au cœur de l'agglomération tri-nationale formé par la France, l'Allemagne et la Suisse, Soultz est irriguée par les grands axes de transports.

A distance idéale des grands centres urbains de la plaine rhénane -Mulhouse, Colmar, Strasbourg, Fribourg, Bâle et aussi de Belfort ou Montbéliard

La ville est desservie par :

- 2 lignes régulières d'autocars : Guebwiller-Mulhouse et Guebwiller-Cernay et la navette du marché,
- la ligne SNCF Mulhouse-Strasbourg via la gare de Bollwiller (3km) et les gares principales de Colmar(1/4h) et Mulhouse (1/4h),
- l'aéroport international de Bâle-Mulhouse-Fribourg situé à une demie-heure de route,
- l'aérodrome de Colmar-Houssen,
- le réseau routier et autoroutier français, allemand et suisse.

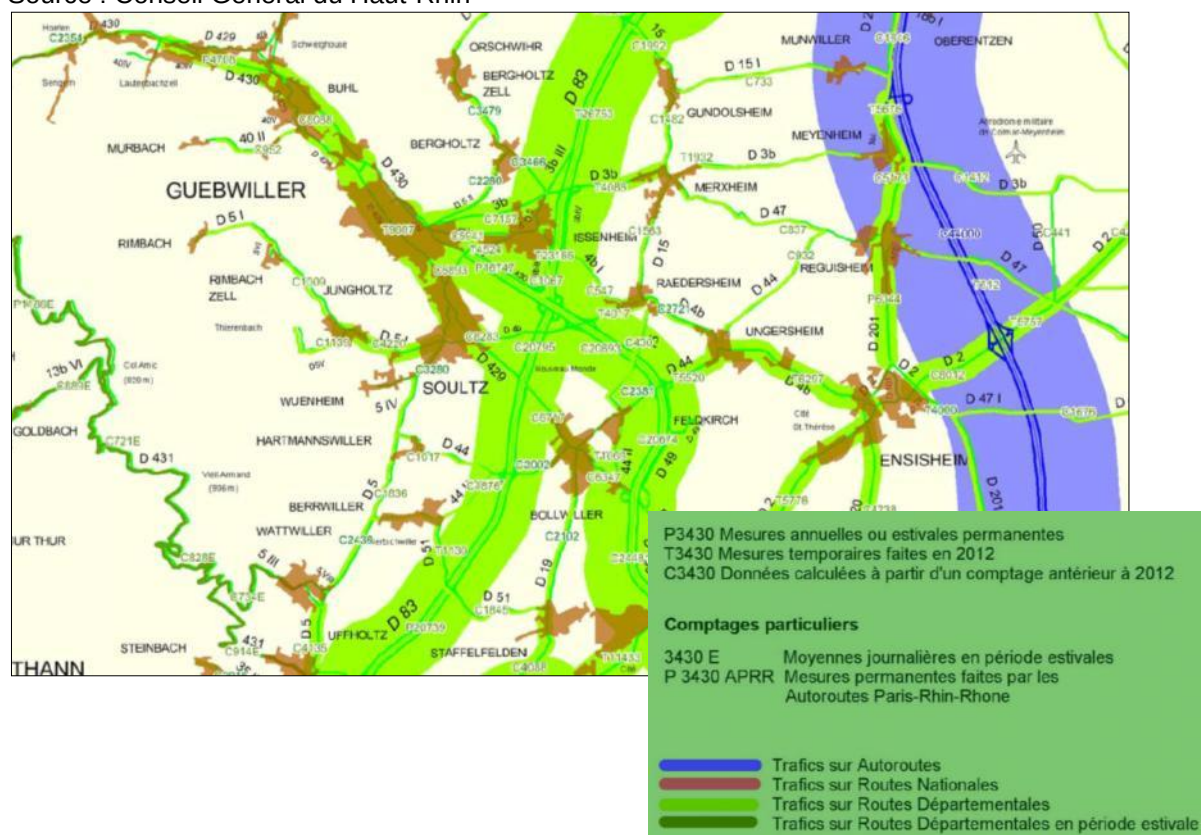
Le "Transport à la demande" organisé par la Communauté des Communes (ComCom Bus), réservation la veille avant 17h au 0 800 53 00 60 (appel gratuit).

On déplore la désaffectation de la ligne de chemin de fer du Florival, coupée en son temps lors du renforcement de l'axe routier de la RD83, obligeant un pré-acheminement des voyageurs jusqu'à la gare de Bollwiller pour rejoindre le réseau.

4.2. Trafic routier

Trafic routier à Soultz en 2012

Source : Conseil Général du Haut-Rhin



Nombre moyen de véhicules/jour à Soultz

Source : conseil Général du Haut-Rhin

	2011	2012
RD 83	21 026	20795
RD 5 vers Hartmannswiller	3 340	3280
RD 51 vers Jungholtz	4 297	4420
RD 429 vers Guebwiller	11 265	9607
RD 429 vers RD 83	8 435	8283
RD 430 à l'Est du ban*	17 059	20693
RD 4b vers Raedersheim	3 662	4017

4.2.1. Les déplacements et le parc automobile

L'évolution de l'équipement automobile des ménages est un bon indicateur pour comprendre les changements sociétaux vis-à-vis des transports. On constate à Soultz que les ménages possédant au moins deux voitures augmentent nettement. C'est un phénomène général mais qui à Soultz est à mettre en lien avec la nécessité de quitter le territoire communal pour se rendre à son travail.

	2009	%	1999	%
Ensemble	2 913	100,0	2 508	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	2 112	72,5	1 800	71,8
Au moins une voiture	2 560	87,9	2 173	86,6
- 1 voiture	1 283	44,1	1 133	45,2
- 2 voitures ou plus	1 277	43,8	1 040	41,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

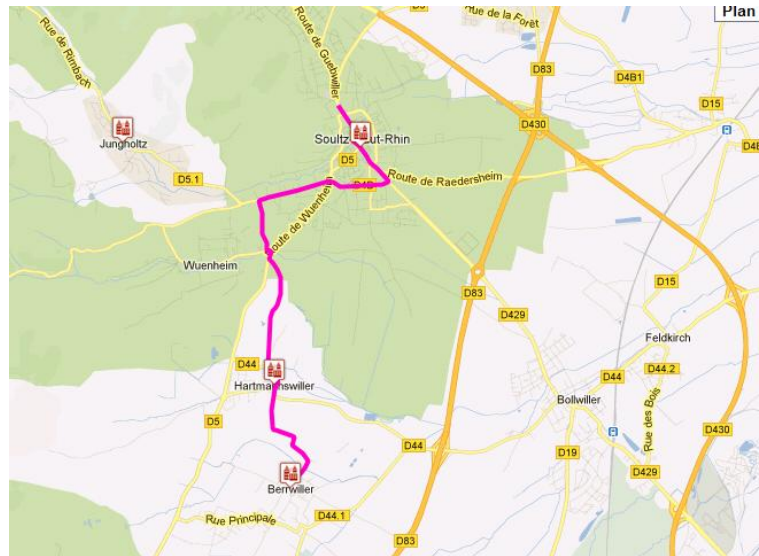
4.2.2. Pistes et itinéraires cyclables

Le réseau cyclable autour de Soultz et du Florival est particulièrement développé, sans compter les chemins pour la pratique du VTT. Notons également le balisage pour l'accès à la route des crêtes.

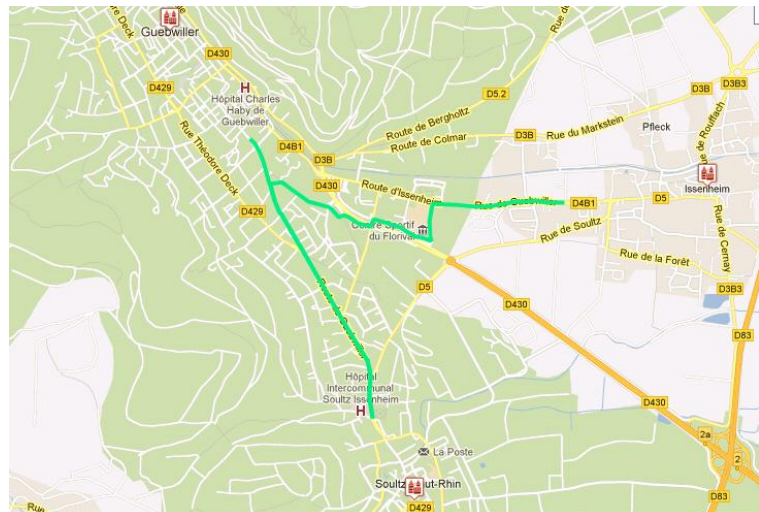


Extrait du schéma départemental des itinéraires cyclables, Conseil Général du Haut-Rhin 2011

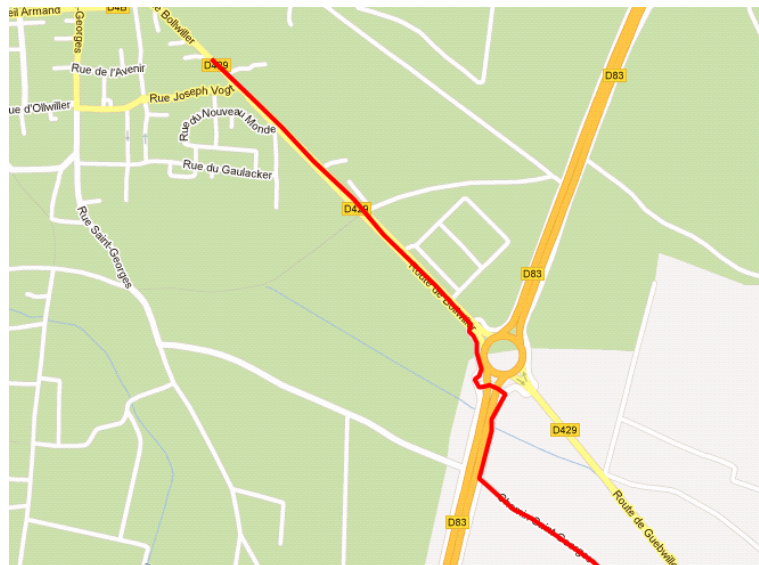
De Soultz à Berrwiller



De Guebwiller à
Issenheim
et Soultz

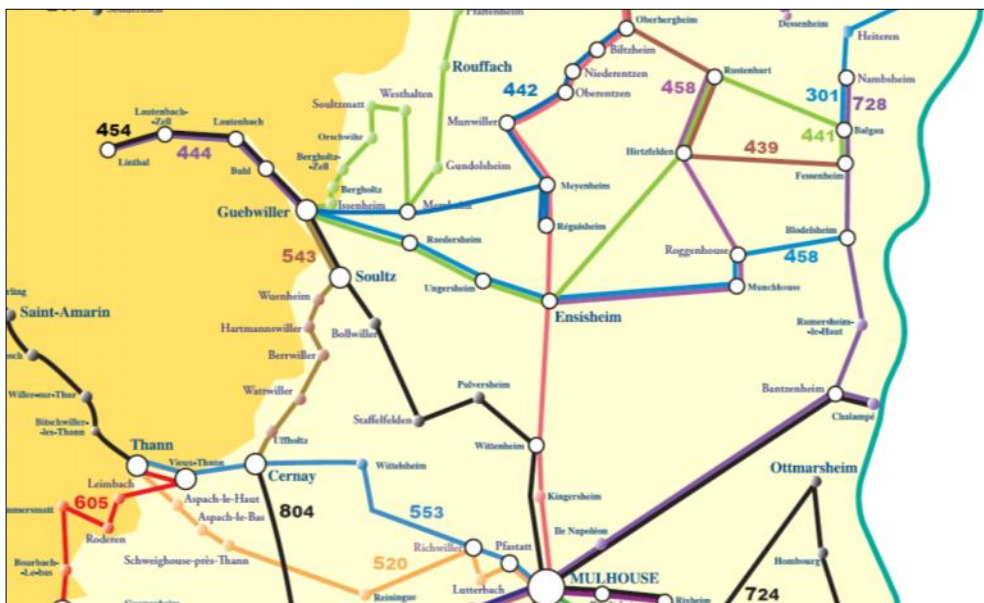


De Soultz à Bollwiller



4.2.3. Les lignes de transport en commun du Département

Plusieurs lignes régulières départementales drainent le Florival. On peut y ajouter pour les déplacements touristiques la navette des crêtes qui circule à certaines périodes de l'année vers les stations d'altitude.



Extrait de la carte du réseau de transports départementaux CG68-2013

4.3. Diagnostic des capacités de stationnement

L'adoption en 2014 de la loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) insiste sur la nécessité d'intégrer dans le diagnostic du PLU une analyse des capacités de stationnement, une composante particulièrement importante dans la configuration médiévale de Soultz, où un équilibre doit être trouvé entre le maintien d'une densité bâtie et la réservation d'espaces pour garer les voitures des soultziens, ces derniers n'ayant pas la chance d'accéder facilement à des transports en commun pour quitter la commune.

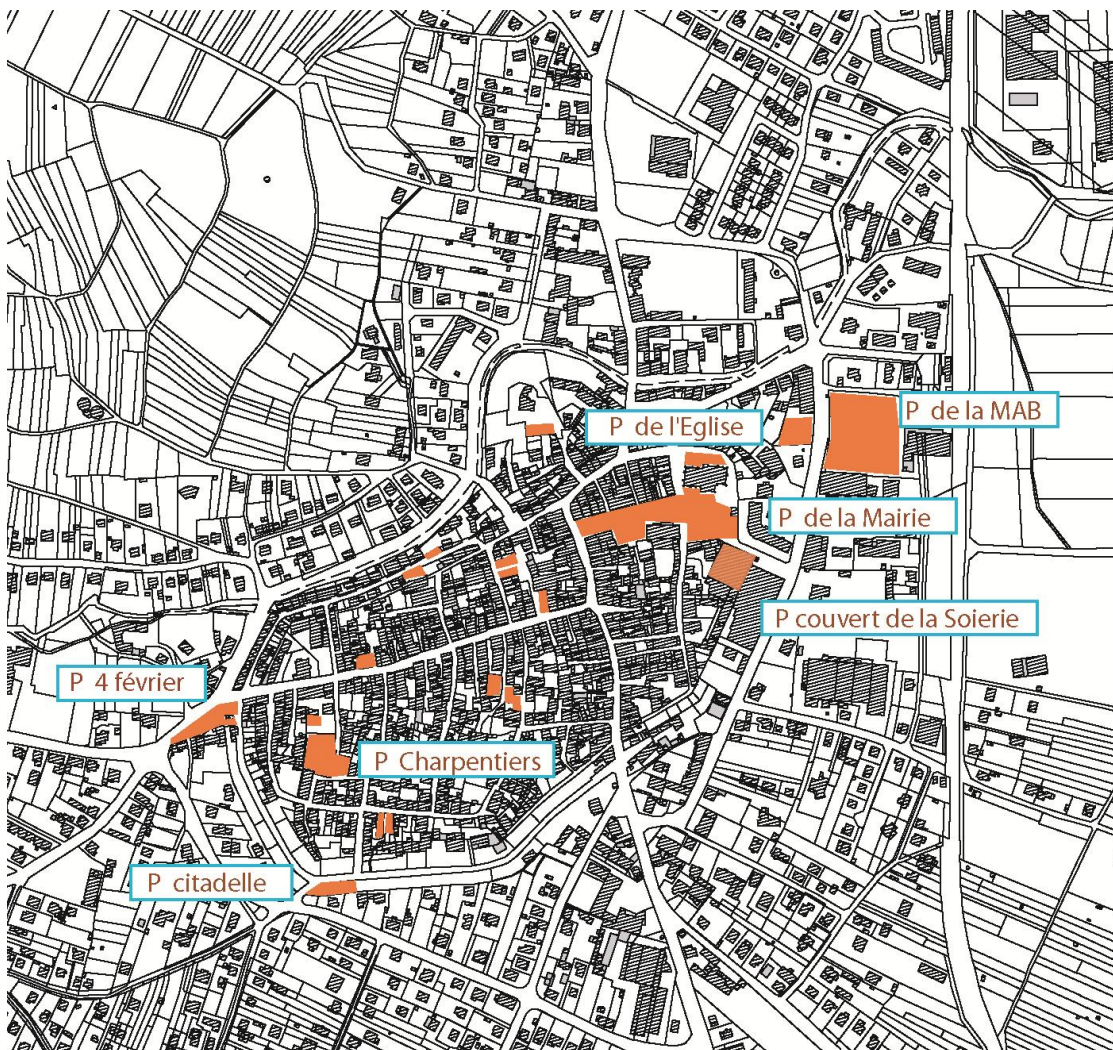
La commune a déjà beaucoup travaillé sur le sujet, en aménageant des places publiques en cœur de ville et sur la périphérie immédiate : parking de la MAB, parking couvert de la Soierie, place de l'Eglise, rue des Charpentiers, place du 4 février. A eux seuls ces parkings représentent près de 400 places.



L'attractivité résidentielle du noyau médiéval repose sur ces deux piliers : qualité du patrimoine bâti et accessibilité. C'est pourquoi la création de grands parkings au détriment du bâti a trouvé sa limite, il faut désormais appréhender autrement la place de l'automobile dans le centre et sur sa périphérie immédiate, et trouver des possibilités nouvelles de mutualisation : les nombreux parkings de surfaces commerciales, certains espaces des remparts ou à proximité des bâtiments publics par exemple.

Il est possible aussi de mieux optimiser les aires privées en améliorant par exemple la matérialisation des places au sol.

La carence du réseau ferré sur le Florival et l'absence de liaison en transports en commun en direction de la Gare de Bollwiller favorise l'usage de l'automobile pour quitter Soultz en direction des pôles d'emploi. Même si le co-voiturage s'organise au niveau du carrefour du Nouveau-Monde, les aires de ce type sont insuffisantes à proximité de Soultz.



L'offre en stationnement à Soultz dans la zone stratégique du centre

4.4. Le traitement des déchets

La gestion des déchets est du ressort de la communauté de communes de Guebwiller.

Les ordures ménagères résiduelles (OMR) de la communauté de communes de Guebwiller sont envoyées par le Syndicat mixte pour l'élimination des déchets du secteur 4 (SM4) à l'incinérateur de Sausheim. La production par habitant dans la communauté de communes de Guebwiller est de 91,6 kg/habitant/an, ce qui est faible par rapport aux communautés de communes voisines (autour de 200 kg/habitant/an).

Les déchets ménagers sont collectés au porte à porte dans des bacs « classiques ». La communauté de communes va mettre en place un système de « pesée embarquée » avec des bacs à puces en 2014. Dans certaines communes alsaciennes, ce système a permis de diminuer de moitié, en 10 ans, le tonnage d'ordures ménagères collectées par personne.

Les déchets recyclables (tri sélectif) sont collectés au porte à porte dans des sacs poubelles jaunes. Les bio-déchets sont collectés en porte à porte dans des sacs compostables fournis par la Communauté de communes. Cette dernière vend aussi des composteurs à prix réduit pour inciter les habitants à composter. Les déchets verts sont compostés à Aspach-le-Haut.

Des autocollants «stop pub» sont distribués pour aboutir à une économie estimée à 40 kg d'imprimés par an et par foyer.

Le verre est à déposer dans des bennes prévues à cet effet. Soultz dispose de 9 places de collecte.

Les habitants de Soultz ont accès à une déchetterie intercommunale (huiles, batteries, piles, déblai, gravats, encombrants, ...) située à proximité de la zone industrielle.

4.5. Equipements scolaires et périscolaires

ECOLES MATERNELLES

- Belle-Vue (5 classes regroupant 117 élèves. Parmi ces classes on compte 3 classes bilingues où les enfants exercent toutes leurs activités à part égale en français et en allemand).
- Les Bruyères (3 classes regroupant 66 élèves)
- Saint-Jean (4 classes regroupant 60 élèves, dont 2 classes bilingues de 26 élèves).

ECOLE ELEMENTAIRE Katia & Maurice Krafft

L'école compte 16 classes pour un total de 408 élèves. Parmi ces 16 classes, il y a 5 classes bilingues.

La nouvelle école de Soultz comprend la réimplantation de l'école maternelle Saint-Jean ainsi que l'extension de l'école élémentaire Katia et Maurice KRAFFT, et des locaux communs.



Source : ARA-trio Architectes

COLLEGE

Robert Beltz

Il compte 709 élèves à la rentrée 2011.

Les autres équipements :

- RELAIS D'ASSISTANTES MATERNELLES "Les p'tits poucets"
- MJC Maison des Jeunes et de la Culture "Maison pour tous"
- MULTI ACCUEIL "Maison des Lutins"
- LA FARANDOLE
- C.A.R.V.E.J. "Contrat d'Aménagement du Rythme de l'Enfant et du Jeune"
- Service Jeunesse de la Ville de Soultz

4.6. Equipements administratifs généraux

La commune dispose d'une mairie comportant d'importants services administratifs et techniques. On y trouve également un bureau de poste et un centre d'incendie et de secours.

L'Hôpital Intercommunal de Soultz-Issenheim comprend :

- 22 lits de Soins de Suite et Réadaptation
- 50 lits de Soins de Longue Durée
- 37 places du Service de Soins Infirmiers à Domicile
- 2 maisons de retraite : une à Soultz, d'une capacité d'accueil de 43 lits + 3 en hébergement temporaire et une à Issenheim, comptant 93 lits + des places d'accueil de jour. La Maison de Retraite "Les Capucines" a été construite en 1999.



4.7. Associations de sport et de loisirs

Les habitants de Soultz se retrouvent aisément au sein des 31 associations sportives et de loisirs. Les moins de 5 ans ou les 6-11 ans, des adolescents jusqu'aux seniors, ils trouvent ici une grande diversité de structures.

La plupart des associations sont regroupées par l'OMECAS (Office Municipal pour l'Encouragement à la Culture, aux Arts et aux Sports), le Cercle Sportif Saint Maurice regroupant les activités sportives de l'Office (Sections aérobie, handball, tennis de table, judo, volley, tennis, FC Soultz, etc...) :

Voici une liste non exhaustive traduisant la diversité de l'offre :

- ASSOCIATION DES AVICULTEURS DE SOULTZ & ENVIRONS
- CLUB VOSGIEN SECTION DE SOULTZ
- VELO CLUB FFC-FSGT SOULTZIA 1921
- SOCIETE DE GYMNASTIQUE LA VOSGIENNE 1861
- SKI CLUB DE SOULTZ
- CLUB LOISIR SECOURS DU FLORIVAL
- LES SOURCIERS ET GEOBIOLOGUES D'EUROPE
- L'ACAP ET DP Association culture, art, patrimoine et développement
- CERCLE D'ECHECS DU GRAND BALLON
- S.N.I.G.I.S. Sté Nautique Intercommunale de Guebwiller – Issenheim – Soultz
- CLUB AMICAL VALENCIANO
- LES DARTS DE SOULTZ
- LES PLONGEURS DU FLORIVAL
- MOTO-CLUB SOULTZ "ZONE 68"
- SCOUTS DE FRANCE
- GYMNASTIQUE VOLONTAIRE
- ASSOCIATION SPORTIVE DU COLLEGE ROBERT BELTZ
- SPIRIDON CLUB D'ALSACE Athlétisme
- D'STORKA Club de supporters de l'Olympique de Marseille
- AÏKIDO
- GEOBIOLOGIE ET TRADITION
- ARTS MARTIAUX

4.8. Equipements sportifs et de loisirs

Si les Soultziens ont développé une vie associative si dense, avec ses 80 associations, dont les 36 plus importantes comptent déjà plus de 4000 membres, c'est qu'ils disposent des équipements nécessaires pour assouvir leurs passions ou pratiquer le sport de leur choix.

Fruits d'une gestion municipale rigoureuse, ils sont le reflet de Soultz : les legs des générations précédentes y côtoient les équipements les plus modernes.

Grâce à d'anciens édifices soultziens rénovés, Soultz est aujourd'hui dotée d'équipements de premier ordre pour les loisirs culturels : telle la Halle aux Blés -qui accueille les expositions et les événements exceptionnels de la vie des Soultziens, le Bucheneck qui abrite le musée d'histoire locale ou la Commanderie, actuelle Nef des Jouets. L'église met aussi à disposition sa superbe acoustique et son orgue Silbermann pour des concerts classiques, dans le cadre des "Musicales de Soultz" notamment.

Mais de nouvelles constructions ont également été réalisées tel l'imposant complexe sportif et festif : la M.A.B. Elle garantit des locaux adaptés à la pratique de nombreux sports et se transforme en salle de spectacle d'une capacité de 900 places. Et afin de garantir leur disponibilité et le maintien de leur potentiel, ces équipements sont entretenus par les services municipaux.



Source : ARA-trio Architectes

Les sportifs ont ainsi à leur disposition, répartis à travers la Ville : 2 terrains de football (dont un intercommunal), 2 salles de sports, la salle de gymnastique de la Vosgienne, un skate-parc, un terrain de basket et un terrain de football libre accès ainsi qu'un parcours sportif.

Le massif du Grand-Ballon offre également en hiver un domaine skiable avec des pistes pour le ski alpin ou de fond et en été des itinéraires pour la marche, le cyclotourisme ou le VTT.

L'intercommunalité permet aussi de disposer à proximité immédiate de Soultz d'une piscine répondant aux standards olympiques de plein-air et couverte, de campings, ainsi que de toute une vaste palette d'activités.

4.9. Equipements culturels

Soultz est forte d'une vingtaine d'associations culturelles :

Accordéon club les mimosas
Association arts et traditions populaires
Association d'éducation populaire et sportive St-Maurice
Association les amis de l'orgue Silbermann de Soultz
Association les amis de Robert Beltz
Association melting potes
Association nef des jouets
Batterie fanfare des sapeurs-pompiers
Plusieurs chorales (chorale des jeunes, chorale évangélique, chorale Sainte Cécile, harmonie 1863)
La focale photo club
MJC soultz - maison pour tous
Musique de la ville
Office du tourisme Soultz et environs
Omecas
Tatontam
Société d'histoire

2^{ème} partie :
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU
P.L.U.

A. Diagnostic résumé et besoins recensés

1. L'identification des besoins

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Bon équilibre global entre boisements (61%) et les terres agricoles (27%) assurant des réservoirs de biodiversité. Plusieurs ensembles naturels d'intérêt écologique majeur : biotope du Grand Ballon, prairies humides, chaume primaire. Forêt vosgienne périphériques de grand développement renforçant la biodiversité interrégionale. Présence du vignoble. Valorisation des abords du village par des mesures agri-environnementales du Gerplan. Diversification de l'espace agricole par les secteurs non remembrés. Politique de réduction des phytosanitaires agricoles en cours.	Fragilité de l'environnement naturel lié à l'attractivité résidentielle et économique de Soultz. Cloisonnement de la plaine par la RD83.	Régression des espaces naturels et agricoles sous l'effet du développement urbain. Pression touristique sur le milieu montagnard. Augmentation des nuisances du trafic sur la RD 83 et dans l'entrée de Vallée.	Préserver toutes les composantes de richesse naturelle. Protéger durablement les espaces à forte valeur écologique. Favoriser le maintien ou le renforcement des continuités naturelles et corridors écologiques. Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Conforter les protections de la nature en ville notamment autour du Rimbach. Encadrer la construction dans l'espace naturel et agricole. Limiter les interventions au niveau du site du Grand-Ballon. Préserver les espaces ouverts au sein de la forêt vosgienne, ainsi que les capacités agricoles.

Paysage naturel

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Présence forte de boisements dans et au-delà du territoire communal assurant les lignes de force. Qualité des sites des clairières de montagne (Sudel, Kohlschlag, Glashütte) Vues vers les reliefs emblématiques du massif vosgien. Paysage remarquable du vallon du Wuenheimerbach. Paysage typique du vignoble de colline encadrant l'agglomération. Paysage remarquable autour du site du plus haut sommet des Vosges.	Etalement urbain progressant vers la plaine. Intégration paysagère faible des fronts bâtis récents, notamment au sud. Mitage du vallon du Schwartzbach. Connurbation avec Guebwiller sans coupure. Quelques éléments de mitage sur les flancs sud et est de l'agglomération. Forte empreinte paysagère de la zone économique du Nouveau Monde.	Progression de la nappe urbaine et diminution de l'emprise des étendues agricoles de plaine. Progression de l'urbanisation sur les coteaux viticoles exposés. Progression de l'urbanisation le long des axes, diminution de la coupure paysagère entre Sharp et le faubourg.	Poursuivre le traitement des interfaces entre espaces bâtis et naturels. Respecter l'aspect vert de l'entrée de ville depuis Wuenheim et Jungholtz. Réglementer l'insertion du bâti dans les paysages ouverts et dans les sites sensibles. Poursuivre l'intégration des sites d'activités (plantations et respect des ripisylves).

Démographie

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Progression régulière de la démographie, en lien avec l'attractivité résidentielle. Solde naturel positif depuis plusieurs décennies. Apports migratoires réguliers, garants d'un dynamisme démographique pour l'avenir. Population active bien représentée. Profil démographique sans carences sur la pyramide des âges.	Relative tendance au vieillissement par glissement des tranches d'âge. Diminution de la taille des ménages (faible natalité, familles mono-parentales). Augmentation attendue des inactifs.	Vieillessement progressif de la population, avec dédensification des quartiers résidentiels et du centre ancien. Réduction de la taille des ménages. Apports récents de nouveaux ménages.	Rendre la commune attractive pour les jeunes et les jeunes ménages. Fixer les populations actives et les jeunes adultes. Anticiper les modifications de la structure des familles (baisse continue de la taille des ménages). Conserver une dynamique démographique permettant d'éviter la perte globale de population.

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Parc résidentiel en forte croissance depuis 1968. Bon niveau de confort des résidences principales. Offre résidentielle récente. Offre locative importante.	Offre inadaptée à l'installation des jeunes. Manque de petits logements. Offre en logement inadaptée à l'évolution de la composition des ménages. Ancienneté d'une partie du parc résidentiel.	Raréfaction des terrains disponibles pour la densification. Augmentation de la vétusté et de la vacance, en particulier dans le centre ancien. Inadaptation progressive du patrimoine résidentiel existant pour les ménages à fixer.	Maintenir l'attractivité résidentielle par une offre adaptée aux capacités financières des ménages. Favoriser et inciter la réhabilitation de l'ancien. Adapter l'offre en logement aux nouveaux besoins : ménages d'une seule personne, jeunes couples avec enfant. Favoriser la densification et la centralité, tout en préservant le cadre de vie. Permettre la mixité des logements dans les nouveaux programmes. Développer l'offre vis-à-vis des personnes âgées pour les maintenir à Soultz. Respecter une part importante de logements locatifs aidés dans les programmes. Limitation de l'exposition aux risques naturels et technologiques, et aux nuisances.

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Traitement qualitatif des principaux espaces publics et des places. Quelques repères architecturaux majeurs dans le centre ville. Maintien d'une identité bonne mise en valeur des éléments emblématiques du patrimoine. Cadre de vie amélioré par la promenade des remparts et la présence de l'eau (Rimbach).	Fort étalement urbain du fait de la prédominance de l'habitat individuel. Peu de lisibilité du cœur de la ville depuis l'extérieur. Développement en nappes pavillonnaires juxtaposées laissant peu de place aux espaces publics. Transit périphérique compliquant la cohésion urbaine. Aspect dégradé de certains îlots en centre ancien. Localement, qualité insuffisante du traitement de la voirie et de l'espace public.	Étalement urbain et banalisation de l'architecture dans les zones résidentielles. Forte pression foncière, en particulier sur le piémont. Diversification progressive de l'offre en logement mais poursuite de l'étalement urbain.	Fixer des limites strictes à l'urbanisation et conserver des intervalles entre les fonctions urbaines incompatibles (habitat-activité agricole-industrie). Privilégier les opérations mixtes (habitat-équipements-espaces publics). Bien articuler les nouveaux projets avec les quartiers existants, en fonction de la capacité des équipements et des réseaux. Favoriser des opérations d'ensemble dans certains îlots identifiés pour les désenclaver. Consommer en priorité les espaces peu éloignés du centre de la ville. Poursuite des actions en faveur de la qualité de l'environnement urbain (fleurissement, mise en valeur)

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Pôle mixte d'habitat et d'emploi. Présence d'un tissu industriel et artisanal développé. Nombreux équipements structurants. Potentiel de diversification économique. Réserves d'aménagement sur les anciens sites industriels. Bonne accessibilité du territoire depuis les axes routiers. Mise en commun des atouts sur l'ensemble du Florival. Bon niveau d'équipements socio-culturels et sportifs et des équipements généraux. Atouts liés au domaine skiable et aux activités de montagne et de plein-air. Appareil commercial de proximité diversifié. Persistance d'une économie agricole et viticole.	Inadéquation entre l'offre en emploi et les qualifications des actifs résidents. Importants phénomènes de migrations quotidiennes pour le travail. Chômage en nette progression. Fragilité du tissu commercial par rapport à l'offre grandissante sur les pôles périphériques.	Dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi extérieurs. Augmentation des migrations pendulaires et de la mobilité. Augmentation du niveau de qualification des actifs. Maintien de la part des actifs résidents. Augmentation des exigences de la population à l'égard de la diversité des services et équipements de proximité. Précarisation de l'appareil commercial.	Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité. Compléter les équipements pour suivre l'évolution de la demande des nouvelles générations et de la population à fixer. Poursuivre le développement économique et sa mutation. Maintenir le commerce de proximité garant du dynamisme du centre. Admettre une mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels. Maintenir un bon niveau d'équipements publics. Valoriser les friches. Assurer la préservation des zones de captage. Poursuivre les objectifs de qualité de la ressource en eau potable.

Transports, déplacements et stationnement

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS et ENJEUX
Bonne qualité du réseau routier et des connexions avec les communes voisines. Bonne desserte de l'agglomération. Bonne accessibilité par rapport aux grands axes départementaux. Maintien des emprises de transport par voie ferrée.	Difficultés de circulation et de stationnement en centre-ville. Forte présence de la voiture sur les espaces publics. Absence de desserte ferroviaire du Florival. Important transit vers Guebwiller et la vallée. Nuisances du trafic en contournement de commune.	Augmentation du trafic automobile induit par l'activité et les déplacements pendulaires. Augmentation des trafics saisonniers en direction des crêtes.	Poursuivre la réflexion en faveur des déplacements doux et des circulations piétonnes dans le centre. Maintenir des possibilités de délester le centre-ville du transit pendulaire. Maintenir la possibilité de développer le transport de voyageurs par rail vers l'axe régional. Préserver pour cela les emprises nécessaires. Améliorer le stationnement sans déstructurer le noyau urbain. Inciter à utiliser les deux-roues. Poursuivre les réflexions sur les accès aux crêtes et la gestion des trafics en montagne.

2. Perspectives d'évolution

Soultz prouve son attractivité par un accroissement régulier de la population au cours des dernières décennies. La diversité du tissu économique augmente en même temps grâce à la mise en commun des moyens au niveau de la zone économique intercommunale du Florival.

La ville doit s'appliquer, dans ce contexte, à satisfaire les nouveaux besoins en termes d'équipements et de services que sont en droit d'attendre ses administrés et ses forces vives. Elle a déjà grandement contribué à cette mise à niveau et cela renforce sa place dans l'armature urbaine.

On perçoit déjà des changements dans l'évolution urbaine de Soultz : le développement spatial qu'elle a connu dans les dernières décennies s'essouffle peu à peu, et la reconstruction de la Ville sur elle-même prend le relais. La priorité sera donnée à la densification des espaces encore disponibles et à la poursuite de la reconversion du tissu ancien. La commune devra également maîtriser sa consommation d'espace agricole en donnant priorité à un urbanisme de projet, phasé en fonction des besoins.

En même temps que l'attention sera portée sur la mixité urbaine, l'offre qualitative en équipements de proximité, il faut également poursuivre et intensifier les politiques locales en faveur de l'environnement et du cadre de vie et le traitement qualitatif des espaces publics.

2.1. En matière démographique

Depuis les années 60 la population de Soultz n'a cessé d'augmenter, même si une période de croissance faible a marqué les années 70 et 80 après les premières vagues migratoires. La reprise progressive d'une croissance endogène (solde naturel) combinée à la poursuite d'apports migratoires est garante de ce dynamisme démographique. Jusqu'à ce jour, les jeunes ménages souhaitant se fixer à Soultz ont trouvé des solutions immobilières, mais les disponibilités foncières s'amenuisent alors que le desserrement des ménages reste important.

Les jeunes actifs participeront dans l'avenir au renouvellement démographique à condition que l'offre en logement leur soit adaptée.

Le renouvellement des générations n'est toutefois pas parfaitement assuré, ce qui fait craindre la poursuite, voire le renforcement, du vieillissement de la population, malgré les quartiers neufs sortis de terre. La commune ne souhaite pas grandir, mais au moins assurer un renouvellement des générations évitant la perte progressive de population que l'on pressent à la lecture des courbes et tendances démographiques.

La fixation des jeunes générations peut être compliquée par l'absence de transports alternatifs à l'automobile suffisants. L'équilibrage entre actifs et emplois locaux restant plutôt théorique, la commune s'appuie toutefois sur une accessibilité optimale par les voies structurantes du département, en particulier un accès direct par la RD83.

2.2. En matière d'habitat

L'urbanisation de la commune a été marquée jusqu'au début du 20^{ème} siècle par l'aire industrielle. S'ensuit une longue période propice à la construction, impulsée par les mutations industrielles de Soultz, Guebwiller et Buhl. La commune est alors encore desservie par le rail.

Après-guerre, part assez importante des programmes a été consacrée à l'extension du parc social public. Plus récemment, après une période de tout pavillonnaire, on revient à davantage de mixité et la palette d'offre s'étoffe.

Il reste à suivre de près l'évolution de la conjoncture socio-économique pour offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger, en privilégiant les jeunes générations et les seniors afin que la courbe démographique reste ascendante.

L'aspiration majoritaire de la population à la maison individuelle, de mise tout au long de la seconde partie du 20^{ème} siècle est en déclin en raison de l'augmentation de la vulnérabilité des ressources des ménages et aussi du manque de visibilité sur les perspectives économiques locales.

La poursuite de la diversification de l'offre est un donc enjeu primordial qui a des répercussions non seulement sur la forme urbaine mais aussi sur l'équilibre démographique.

Rappelons aussi que décohabitation et évolution des modes de vie réduisent inexorablement la taille des ménages, surtout que Soultz, longtemps au-dessus de la moyenne départementale présente aujourd'hui une situation comparable à celle du Haut-Rhin. L'offre en logement devra continuer à s'adapter aux évolutions sociétales : davantage de personnes seules, des familles moins nombreuses, des budgets plus réduits pour le logement, un virage vers le locatif.

Pour asseoir sa position sur périmètre du SCoT et sur le bassin de Vie et d'emploi, Soultz doit donc poursuivre son développement urbain - [en concertation avec les trois autres communes du pôle urbain majeur](#) -, soutenir un rythme de construction de logements, mais de manière plus vertueuse que par le passé, en réduisant la consommation d'espace, en favorisant le remplissage des vides du tissu, en augmentant la densité et en favorisant les logements plus petits.

2.3. En matière économique

La commune de Soultz participe à la vaste zone économique du Florival, et possède aussi sur son territoire le site industriel de SHARP.

Près de 3000 emplois sont offerts sur le territoire, et près de la moitié des résidents sont actifs. Néanmoins, la grande majorité d'entre eux quittent la commune pour travailler.

Le chassé-croisé des actifs s'appuie sur une bonne accessibilité des pôles d'emploi extérieurs, grâce au réseau routier départemental.

La commune doit poursuivre le développement et la diversification de son offre économique, en parallèle de son évolution démographique, pour contribuer à réduire ces déplacements pendulaires.

L'évolution des zones d'activités commerciales tous azimuts (Mulhouse-collines, Colmar, Kaligone, mais aussi [Issenheim-Guebwiller](#) et Cernay) fragilise le tissu commercial de Soultz, d'autant que les actifs quittent nombreux la commune pour leur travail, ce qui renforce l'évasion commerciale. Le PLU doit prendre en compte, dans la mesure du possible, des possibilités de diversification et de développement spatial des activités commerciales dans le tissu existant. Rappelons que les aires économiques strictes sont de gestion et de compétences intercommunales par la Communauté de Communes.

Sur le plan de l'économie agricole, notons que la baisse du nombre d'exploitants actifs n'a pas modifié le dynamisme de ce pan de l'économie, qui reste prospère et joue un rôle important dans la gestion de l'environnement de la Ville. Cette activité doit rester viable sur tout le territoire et particulièrement en montagne, où elle côtoie les activités touristiques et doit composer avec le respect du milieu naturel et des paysages. Les fermes d'altitude, qui sont aussi des auberges pour certaines, participent à la qualité d'accueil autour du site du Grand Ballon et du domaine skiable.

2.4. En matière d'équipements et de transports

La gamme des équipements sportifs, socioculturels et scolaires est relativement complète à Sultz. Elle a récemment été complétée par la MAB et les équipements scolaires ont été mis à niveau. L'offre en services, équipements généraux et administratifs et équipements de santé est importante et constitue indéniablement un atout pour l'attractivité résidentielle.

Sur le plan des transports, la désaffectation de la ligne ferroviaire est à déplorer, pénalisant tout le Florival. Fort heureusement, les emprises nécessaires pour ramener le train depuis Bollwiller existent encore et l'espoir est permis de remettre la ligne en fonction, avec toutes les implications positives envisageables aux portes de la Cité.

A long terme également, l'éventualité d'un contournement de l'agglomération par l'est et le sud, pour canaliser le flux automobile et apaiser le centre-ville reste envisageable. Des espaces non urbanisés restent disponibles, en particulier un maillage de chemins ruraux pouvant servir de support à cette emprise, mais qui doivent être étudiés en accord avec les sensibilités du milieu naturel.

En attendant, la collectivité, consciente de l'intérêt des autres modes alternatifs de transport, renforce le maillage du réseau de pistes cyclables et facilite et sécurise des itinéraires piétons.

3. Bilan du P.O.S.

3.1. Rappel des options d'aménagement du POS approuvé

Le parti d'urbanisme du POS de la Ville de Soultz approuvé le 8 novembre 2001 a conforté les grands principes de protection du patrimoine et de restructuration globale de la périphérie de l'agglomération.

Le POS a mis en place un arsenal d'outils réglementaires permettant :

- la protection du patrimoine bâti du noyau médiéval avec mis en place d'un plan de détail (maintien de l'ordonnancement des constructions, des alignements, des éléments remarquables, des espaces libres à préserver, des plantations, des fossés à restaurer, etc...),
- la réalisation en bordure du noyau d'un complexe sportif-récréatif-culturel-scolaire destiné à augmenter l'attractivité du centre,
- une maîtrise de la hauteur des constructions afin d'améliorer les rapports de voisinage et de réduire les impacts des grands volumes dans le site, en prenant en compte la topographie,
- une meilleure gestion des friches industrielles et des activités économiques viables,
- la mise en place de réserves foncières sur le flanc sud de l'agglomération pour respecter la position de Soultz en tant que pôle de développement de l'habitat de l'échelon intercommunal,
- Le maintien de la fonction agricole et viticole ainsi que la protection des cortèges végétaux les plus emblématiques.

Le parti d'urbanisme de la Forêt reculée de Soultz est à dominante protectrice. Il définit un principe général d'inconstructibilité sur l'ensemble de ce vaste territoire de près de 1500 hectares de forêt et d'espaces pastoraux, sauf quelques exceptions localisées, réservées à la sauvegarde et la mise en valeur du site et le développement raisonné des activités liées au domaine skiable du Grand-Ballon. Plus tard a été incluse dans ces objectifs la valorisation du site de Thierenbach par une activité touristique.

3.2. Bilan des réalisations, analyse de 15 ans de consommation d'espace

Habitat

Nous l'avons déjà abordé dans l'analyse urbaine, des quartiers neufs sont apparus pendant la durée d'application du POS :

- en entrée est de l'agglomération, plusieurs dizaines de pavillons ont conquis les espaces plats aux abords de la RD429, au-delà de la ceinture urbanisée préexistante,
- un tissu comparable occupe l'ancienne ceinture de vergers côté sud,
- les coteaux dominants les mieux exposés sont peu à peu envahis de maisons individuelles,
- des quartiers neufs excentrés appliquent une mixité des fonctions et de l'habitat dans des opérations groupées,
- les intervalles sont peu à peu urbanisés, mais il reste des parcelles inoccupées.

L'urbanisation s'est aussi poursuivie par des constructions ponctuelles au gré des interstices du tissu, ainsi que dans la réhabilitation de l'ancien. Ces opérations ont permis d'entreprendre une réduction de l'étalement urbain et de compléter l'offre en logement de manière plus vertueuse pour l'environnement naturel et agricole.

Activités économiques

L'aire d'activités du Florival s'est installée sur les bords de Soultz, Issenheim et Guebwiller, en bordure de la RD430. Reliée au réseau haut débit, la zone accueille principalement des sociétés industrielles, mais également des entreprises artisanales. Elle poursuit actuellement son développement côté Soultz, et augmente ainsi l'attractivité de la Ville. Au carrefour du Nouveau-Monde, la société SHARP reste prospère.



La société Air'EPUR aux abords du Rimbach

Equipements

Les équipements sportifs, culturels, scolaires ont été complétés, notamment par la MAB et les nouvelles écoles. Une nouvelle gendarmerie a également été construite.

Sur le plan des équipements d'infrastructure, il faut noter la prolongation du réseau cyclable, ainsi que de nombreux aménagements et améliorations des circulations et du stationnement intra-muros. L'amélioration des circulations piétonnes s'est faite principalement par le réaménagement de la promenade des remparts. De nombreuses places de stationnement ont été créées.

Environnement

Dans leur ensemble, les espaces forestiers et les milieux remarquables ont été préservés.

La nappe urbaine s'est développée principalement au sud sur des espaces agricoles productifs de plaine. Toutefois, les opérations d'urbanisation récentes ont permis de proposer une palette plus large d'habitat, et de réduire la consommation d'espace par logement.

Localement, en bordure des coteaux viticoles, la progression de l'urbanisation pavillonnaire a consommé des vergers et des jardins, de même qu'aux abords du Rimbach en amont de la vieille ville.

Sur la forêt reculée on ne note aucune évolution notable de l'environnement, en tout cas pas de dégradation. Tout au plus on observe un certain enrichissement et une avancée progressive de la forêt sur les espaces peu pâturés de montagne, ainsi que dans le vallon du Rimbach.

La sensibilisation locale aux problématiques de l'environnement et l'appel au sens civique des habitants permet d'améliorer peu à peu les rapports entre les habitants et leur milieu vie et le comportement des usagers dans la nature. Mais il reste beaucoup de progrès à faire (tri des déchets, réduction des pollutions, limitation des déplacements en voiture, respect du patrimoine et des sites, limitation des dégradations, respect de l'espace public, etc...) qui vont bien au-delà des règles imposées par un document d'urbanisme.

Bilan de 15 ans de consommation d'espace

Au cours de la durée de vie du POS, entre 1998 et 2013, le périmètre urbanisé de la commune a subi **un accroissement de près de 25 hectares**, dont environ 23 hectares pour l'habitat. Deux hectares par an en moyenne sur la période de 15 ans.

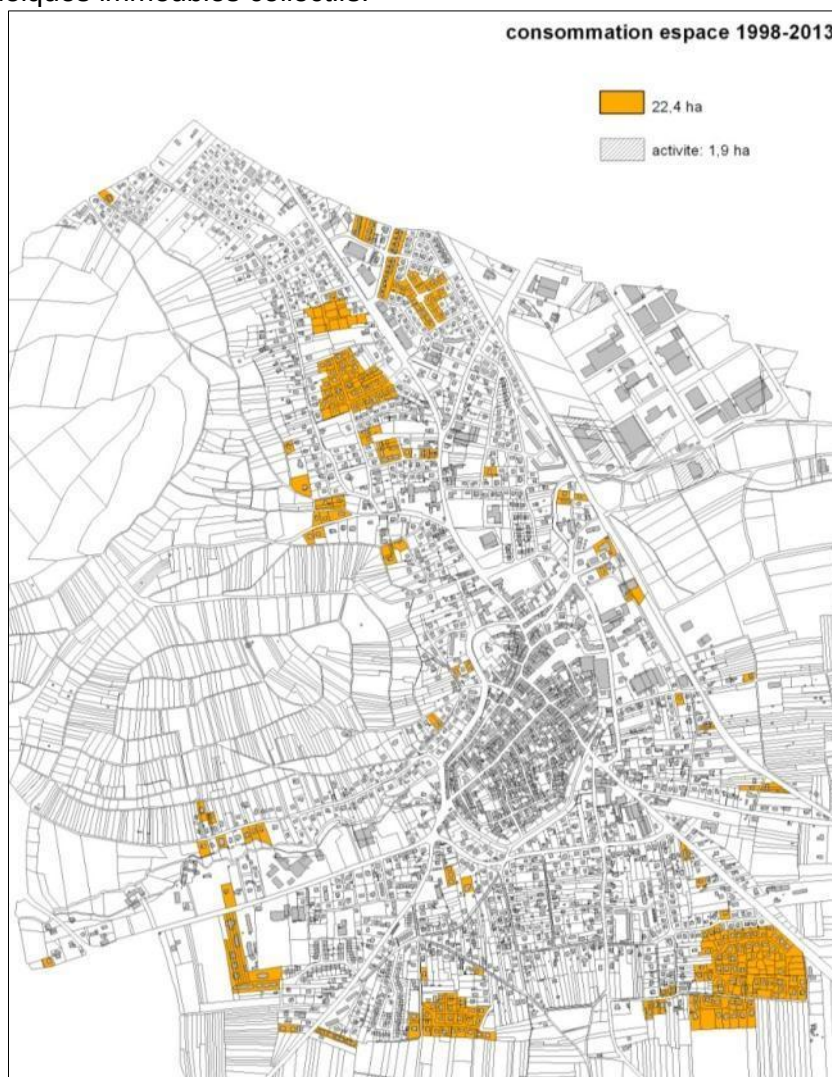
La consommation d'espace pour l'habitat

Les lotissements réalisés aux portes de la ville consomment à eux seuls près de la moitié de cette surface.

S'il n'est pas possible de corrélérer la période d'étude (1998-2013) aux chiffres officiels des recensements, on peut néanmoins estimer grossièrement la consommation d'espace par habitant, en se basant sur une progression démographique de l'ordre de 900 habitants nouveaux sur cette période : on a donc consommé environ 2,5 ares par habitant supplémentaire, soit plus de 6 ares par ménage (2,5 personnes).

Nous avons en effet comptabilisé plus de 250 maisons individuelles ou jumelées construites pendant ces 15 années.

La densité des quartiers d'habitat neuf à dominante pavillonnaire est d'environ 12 logements à l'hectare, voirie comprise. La densité globale des zones nouvellement consommées depuis 1998 est supérieure mais reste assez faible malgré la diversification des logements et la création de quelques immeubles collectifs.



La consommation d'espace pour équipements et activités

Très peu de terrains naturels ou agricoles ont été perdus pour d'autres opérations que l'habitation au cours des 15 dernières années.

Les opérations liées au développement des activités scolaires, culturelles et sportives à l'interface entre la ville et la Gare et tout au long du boulevard de la Marne sont à considérer comme du renouvellement urbain, et ont plutôt amélioré l'état initial du site grâce à des traitements d'espaces libres et des plantations. On peut en dire autant pour l'ancienne friche industrielle route de Jungholtz, qui a laissé place entre vieille ville et collège, à des terrains de sports, des stationnements et des espaces verts.

La zone d'activités intercommunale du Florival doit être considérée comme un espace déjà urbanisé en 1987, qui certes comprenait des terrains encore disponibles, mais qui étaient déjà comptabilisés dans une zone aménagée.

Cette zone a été complétée récemment vers le sud sur le ban de Soultz, pour une superficie d'environ 9 hectares en rive droite du Rimbach.

Un potentiel supplémentaire a été retenu par le POS en zone d'extension future.

3.3. Analyse de densification et potentiel résiduel

Pour inverser la tendance et adapter le PLU aux besoins, il faut encourager le remplissage des vides existants avant de conquérir de nouveaux espaces périphériques. Densification et renouvellement urbain sont encore possible à Soultz, de même qu'une réduction progressive de la vacance.

Le PLU permet également de sortir d'un dispositif de régulation de la densité mis en place par les outils du POS, en particulier le COS, qui limitait la constructibilité dans les zones résidentielles, en particulier les plus récentes. Rappelons également que les zones d'extension NA reprenaient systématiquement les dispositions des zones urbaines pour ce qui concerne le COS, réduisant ainsi les initiatives de diversification des formes urbaines.

L'analyse du tissu de Soultz montre encore des vides dans l'enveloppe existante. Estimée à environ 24 hectares en 2013, cette enveloppe se comble peu à peu. Le bilan à la fin du premier semestre 2015 est plutôt encourageant puisque plusieurs projets immobiliers ont pu se concrétiser dans les intervalles.

La cartographie des vides identifiés en 2013, basée sur l'analyse cadastrale complétée par des compléments de terrain recense 23,6ha.

Cette cartographie a été affinée mi-2015 pour en déduire certains espaces aménagés entre temps ou non mobilisables (voir carte page suivante).

Au final, il reste 20,1ha d'espaces libres dans l'enveloppe urbaine.

Le PLU va identifier à l'intérieur de cette nappe urbaine les espaces insuffisamment équipés mais de taille suffisante pour y organiser une urbanisation plus respectueuse et plus durable, à classer en zone d'urbanisation future de seconde phase (2-AU).

Il va également déduire du potentiel de densification les parcelles trop petites, trop étroites trop enclavées ou trop contraintes pour y construire des habitations.



Par application des lois récentes, en particulier la loi ALUR, un diagnostic urbain détaillé a été réalisé, dans le but d'analyser les possibilités de densification du tissu. Ce diagnostic figure en annexe du présent rapport de présentation et permet de justifier les évolutions du zonage et du règlement pour le passage du POS au PLU.

B. Justification du P.L.U. :

Exposé des choix et délimitation des zones

1. Exposé des choix retenus pour l'établissement du PADD et perspectives de l'évolution de l'environnement

1.1. Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et du respect des dynamiques économiques et démographiques

Les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace s'accordent avec ceux du projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT Rhin-vignoble-Grand Ballon) qui prévoit une limitation de la consommation d'espace, en se basant à la fois sur l'analyse des dynamiques démographiques et économiques.

Il s'intéresse à la mise en adéquation de la production de logements avec la croissance démographique à l'horizon 2036, pour Soultz classée en pôle urbain majeur dans l'armature urbaine.

Les besoins en logement

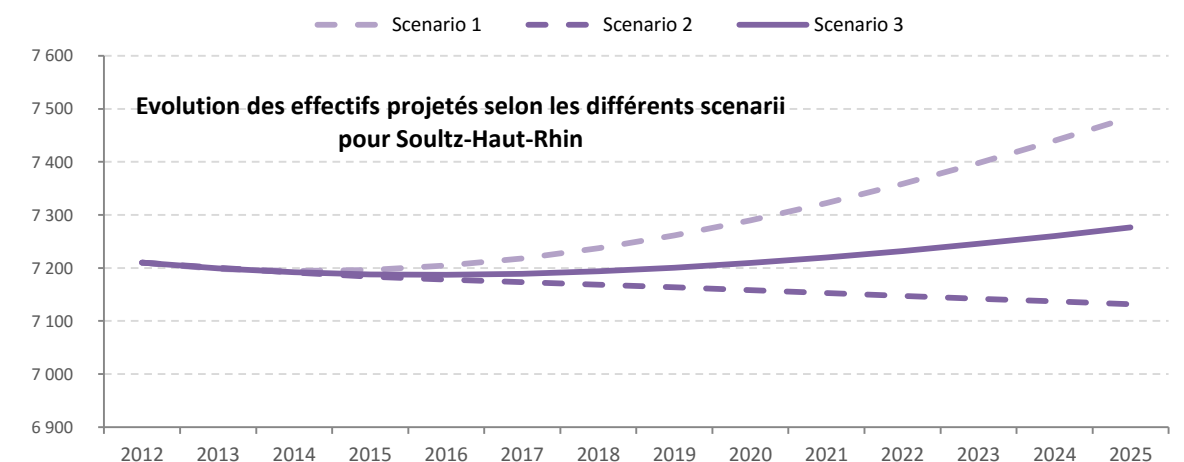
Soultz compte 7210 habitants en 2012, répartis dans 2982 résidences principales, soit 2,4 personnes par logement.

La progression de la démographie est assez régulière au cours des dernières périodes intercensitaires jusqu'à 2007; elle représente une moyenne de 0,8% par an à partir de 1990 et se maintient à ce niveau les années suivantes, mais se tasse lors du dernier recensement.

Les 3 scénarii tendanciels suivants sont analysés sur la base des données les plus récentes du recensement :

- 1 Poursuite des tendances 1999-2007 : Tendance la plus favorable
- 2 Poursuite des tendances 2007-2012 : Tendance récente
- 3 Poursuite des tendances 1999-2012 : Tendance longue

SOULTZ	1999	2007	2012	2025
Scenarion 1	6 725	7 131		7 484
Scenarion 2		7 131	7 210	7 132
Scenarion 3	6 725		7 210	7 276



Source : INSEE RP Tableaux détaillés 1999,2007,2012
INSEE statistiques de l'état civil

Réalisation : ADAUHR 2015 (Version test n°5)

Comparaison avec l'agglomération, suivant la même méthode de projection démographique :

Soultz	1999	2007	2012	2025 Scénario 1	2025 Scénario 2	2025 Scénario 3
Effectifs passés	6 725	7 131	7 210	7 484	7 132	7 276
		Evolution 2012-2025		274	-78	66

Guebwiller	1999	2007	2012	2025 Scénario 1	2025 Scénario 2	2025 Scénario 3
Effectifs passés	11 645	11 658	11 440	10 567	10 548	10 501
		Evolution 2012-2025		-873	-892	-939

Le pôle urbain Pôle Gueb	1999	2007	2012	2025 Scénario 1	2025 Scénario 2	2025 Scénario 3
Effectifs passés	24 813	25 445	25 445	24 437	24 333	24 296
		Evolution 2012-2025		-1 008	-1 112	-1 149

METHODE de construction des projections démographiques

La méthode ici utilisée est la méthode des composantes. Elle ne s'appuie que sur des éléments démographiques à savoir les naissances, les décès et les migrations. Elle fait également l'hypothèse que l'évolution démographique de la commune observée lors des dernières années va se reproduire dans le futur. Grâce aux variations, il est calculé un «risque» pour chaque génération d'habitants de rester dans la commune c'est-à-dire la probabilité de rester vivant et de ne pas migrer. Cette probabilité de rester dans la commune ne s'applique pas à chaque habitant individuellement, mais à un effectif: l'un d'eux peut mourir ou migrer, mais il peut être remplacé numériquement par un nouvel arrivant. On calcule ainsi le risque pour un nombre d'habitants de même âge et de même sexe de rester identique quelques années après ou non.

Les évolutions démographiques observées entre 1999 et 2011 vont servir d'hypothèses aux projections réalisées qui se décomposent en 3 scénarii : le prolongement des tendances 1999-2006, des tendances 2006-2011 ou des tendances 1999-2011. Ces tendances sont calculées à partir des recensements de la population effectués (1999, 2006, 2011).

On constate que suivant les différents scénarii, c'est l'agglomération toute entière qui risque de perdre de la population si rien n'est fait pour attirer et loger de nouveaux ménages.

Ces hypothèses ne permettront pas non plus d'inverser la tendance au vieillissement de la population. Les chiffres de 2012 montrent d'ailleurs plutôt un tassement de la progression, surtout que la taille des ménages continue de baisser. Le patrimoine bâti existant ne permet pas de répondre aux besoins de logements plus petits, et les pavillons ne se libèrent pas aussi vite que nécessaire.

Il faudra donc construire de nouveaux logements pour sécuriser la croissance démographique et infléchir le vieillissement.

Pour ne pas laisser une décroissance s'installer, les discussions récentes au niveau du SCoT pour l'agglomération, et plus particulièrement pour le pôle Guebwiller-Soultz-Issenheim-Buhl s'orienteraient vers des choix d'urbanisme permettant de relancer la démographie. Une augmentation de 2000 à 2500 habitants pour l'agglomération semble pertinente, ce qui, répercuté sur la commune de Soultz, nécessite d'infléchir très nettement le scénario tendanciel, même le plus optimiste.

En plaçant ces communes en pôle urbain majeur, le projet de SCoT se veut donc plus ambitieux pour le futur de ces communes : il mise sur une production soutenue de logements entre 2012 et 2025, afin de répondre aux besoins des familles et permettre de soutenir la démographie.

Les besoins en foncier

Compte tenu de la nécessité de densifier le tissu et de limiter la consommation d'espace, la production unitaire de logements sera globalement moins vorace en foncier. Néanmoins, la diversification de l'offre sur des projets plus innovants et plus denses nécessitera une ponction sur les espaces périphériques agricoles. La création de logements sera donc répartie entre DENSIFICATION et EXTENSIONS.

Potentiel de densification et de renouvellement urbain :

Dans les intervalles, les dents creuses sont de plus en plus difficiles à mobiliser, et peu d'occasions se présenteront pour faire un urbanisme de projet. En outre, les opérations individuelles échapperont aux orientations d'aménagement du règlement d'urbanisme, et ne contribueront pas aux efforts de densification.

En effet, ce reliquat est plus complexe à mobiliser pour les raisons suivantes :

- en dehors de quelques rares unités de taille convenable (vers Guebwiller, dans le Faubourg sud), les parcelles intercalées entre les maisons sont souvent peu accessibles ou trop étroites limitant les possibilités d'une densification efficace. Certains îlots présentent de nombreux propriétaires, ce qui complique encore leur mise en commun.
- sur les coteaux à l'ouest, les parcelles ou parties de parcelles libres sont des arrières de propriétés sans accès direct et sur des pentes fortes.
- Des espaces sont également retenus pour le stationnement ou le stockage pour des entreprises existantes et pérennes.
- Des terrains sont des jardins d'agrément récemment aménagés qui ne seront pas mis sur le marché.

Nous estimerons que 30% environ de ce potentiel se libèrera d'ici 2025, soit environ 6 hectares en tout. Bien souvent, en raison de la dispersion des unités foncières, de la pente forte ou des autres contraintes, configuration des parcelles, ces terrains ne recevront qu'un seul logement. Dans ce contexte, la densification à laquelle on peut s'attendre sera faible. A raison de 15 logements à l'hectare, **elle produirait 90 logements.**

Dans les extensions

La dynamique démographique attendue impose que la construction de la majorité des nouveaux logements se fasse dans des zones plus propices à l'expression d'un urbanisme de projet, qui permet de réaliser des tranches plus denses et comportant la mixité souhaitée. C'est pour cela qu'il est nécessaire de prévoir des zones d'extensions nouvelles et d'en encadrer strictement la densification afin de ne pas gaspiller l'espace. C'est l'objectif principal de la commune.

Le plan d'urbanisme va donc dimensionner les secteurs d'urbanisation future et orienter les principes d'aménagement dans les nouveaux quartiers pour permettre d'atteindre ou dépasser une densité de 30 logements/ha.

Influence de la diminution de la taille des ménages :

En 2007, le taux d'occupation des logements (nombre de personnes par ménages) était encore supérieur à la moyenne départementale, autour de 2,5 personnes. Mais la tendance observée est fortement à la baisse, et il est pertinent d'estimer qu'à l'échéance du futur SCoT, ce chiffre passerait à environ 2,3. Pour infléchir la courbe, il est nécessaire de produire davantage de logements.

Influence du taux de vacance des logements :

Le taux de vacance des logements existants, autour de 9%, peut paraître important (275 logements en 2007, en augmentation à 297 en 2012). Mais il n'est pas suffisant pour jouer un rôle crucial dans l'offre en logements pour l'habitation principale ; il est bien souvent

corrélé à une certaine vétusté ou une inadéquation au marché, surtout que ce taux comprend aussi les logements en construction, encore inhabités. On estimera à **une centaine** le nombre de logements pouvant se rendre disponibles à l'échéance dans ce potentiel.

Potentiel d'extension à prévoir :

La poursuite de la baisse de la taille des ménages dans le tissu existant est à elle seule très pénalisante pour la démographie de Soultz, et nécessite la production de nouveaux logements.

Le maintien d'une courbe démographique ascendante rend obligatoire la localisation de nouvelles zones d'extension à bâtir car la mobilisation aléatoire et lente des dents creuses résiduelles n'est pas suffisante.

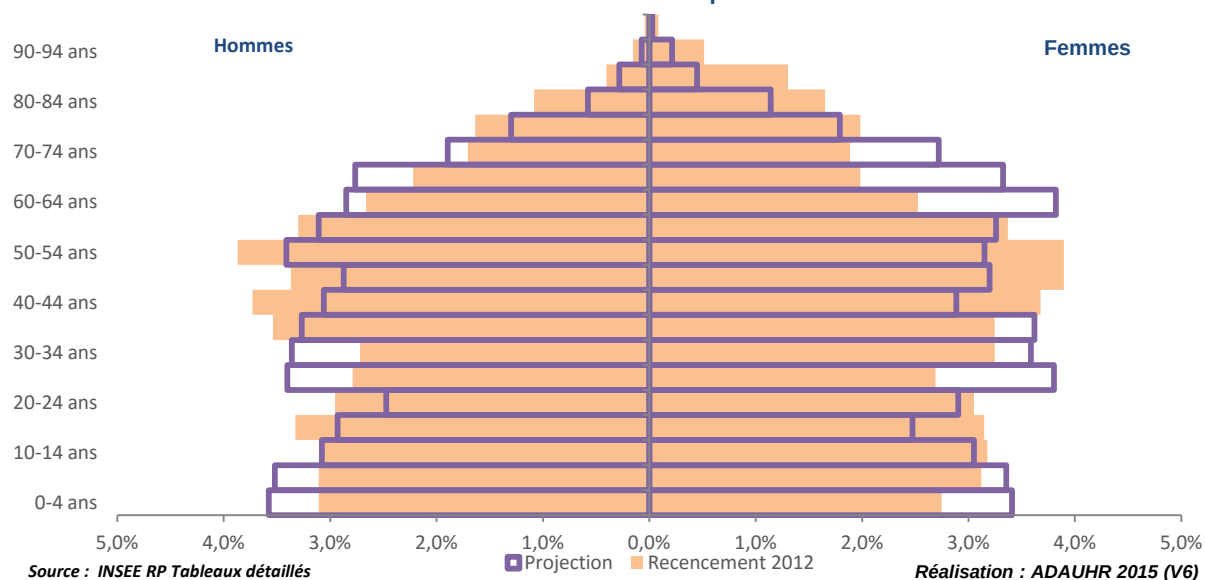
La production d'un panel dense de logements et d'une proportion satisfaisante de logements aidés nécessite un urbanisme de projet qui ne peut s'exprimer que sur des entités d'une certaine taille.

En se basant sur les données du recensement 2012, et suivant le scénario tendanciel le plus optimiste, la population pourrait augmenter de près de 300 habitants par rapport à 2012, à répartir dans 125 logements au moins.

La densification (90 logements) et la résorption de la vacance (100 logements) pourraient sembler suffisants pour assurer cette augmentation.

Mais les projections illustrent qu'un tel apport n'est pas satisfaisant et notamment que les tranches actives seraient nettement insuffisantes, avec un net vieillissement de la population et un déficit de jeunes. Il faut donc que la population augmente beaucoup plus fortement pour assurer un renouvellement démographique, et pour cela il faut produire davantage de logements.

Pyramides des âges de la population projetée (2025) et de la population de base selon les tendances de 1999 à 2007 pour Soultz-Haut-Rhin



BILAN pour 800 habitants (hypothèse de relance de la démographie) :

	Résorption vacance	Densification tissu	Extension
Equiv. Habitants (base 2,3 hab/logt)	230	206	364
Logements à créer	100	90	158

Consommation d'espace en extension

Hypothèse basée sur une production équilibrée de logements (individuel et non individuel) permettant d'accueillir 364 habitants dans les zones d'extension :

TOTAL	Type	Proportion	Répartition	Surface m²)
158 logements	individuel	50%	79 logements (500 m²/logt)	39 500
	groupé	20%	31 logements (300 m²/logt)	9 300
	collectif	30%	48 logements (100 m²/logt)	4 800
				53 600

Dans cette hypothèse il faudrait donc un peu plus de 5 hectares de terrain pour produire ce panel.

L'hypothèse est élaborée suivant une consommation d'espace théorique pour les logements, estimée à 500m² pour un logement individuel, 300m² pour l'habitat intermédiaire groupé et 100m² pour le collectif.

1.2. Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs pérennisation de l'activité économique

Nous l'avons déjà mentionné, et il est désormais très clair que Soultz a un rôle majeur à jouer en matière économique sur le débouché de vallée de la Lauch. Son attractivité va s'exercer en simultané pour le logement et pour l'emploi. Bien entendu, la mixité fonctionnelle envisageable dans le tissu existant peut contribuer à ce double enjeu. Mais l'emploi local, pour être maintenu et dynamisé, nécessite que des espaces soient réservés pour des activités économiques. Pour cela, des compléments sont retenus aux abords immédiats des zones existantes, où les extensions éventuelles peuvent bénéficier d'une desserte optimale. Les emprises à réserver pour de nouvelles activités économiques ne sont en général pas suffisantes dans le tissu urbain existant et cela se confirme à Soultz. D'autant plus que les anciens sites industriels de la Ville ont déjà opéré leur mutation.

1.3. Justification des objectifs du PADD au regard des transports et des déplacements

Transport par le rail

On regrette aujourd'hui qu'à l'époque où le gabarit de la Route Nationale 83 a été modifié, la ligne ferroviaire qui reliait le Florival au réseau de la plaine a été coupée. En effet, le cadencement d'un transport collectif pour cette agglomération faciliterait grandement la desserte globale en transports de la vallée, et permettrait en même temps de réduire le trafic pendulaire sur la RD430 en amont et en aval de Soultz.

C'est pourquoi de sérieuses réflexions ont été menées ces dernières années pour réactiver cette ligne. Le principe d'une réservation des emprises ferrées dans le PLU est retenu par le PADD, et articule en grande partie les choix retenus pour organiser le déplacement des habitants sur ce territoire. Par chance, le site de la gare est tout proche du centre, et des espaces y sont disponibles pour d'éventuels transferts modaux.

Circulation automobile

Le principe d'une déviation de la circulation automobile pour délester le centre-ville a été étudiée de longue date et retenu il y a plus de 10 ans dans le schéma directeur Rhin-Vignoble Grand Ballon aujourd'hui caduc. L'objectif de gestion du transit et du trafic pendulaire, et de réduction de la gêne occasionnée aux riverains était déjà à l'ordre du jour et il le reste aujourd'hui, même si l'on sait que les enveloppes pour financer un tel projet ne sont pas disponibles.

1.4. Justification des objectifs du PADD au regard des objectifs de protection et de valorisation de l'environnement

Avec l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, renforcée par les lois Grenelle, l'environnement et le développement durable sont désormais placés au cœur de la réflexion de tout document d'urbanisme.

Le cas de Soultz illustre parfaitement cette nouvelle façon de penser et concevoir l'aménagement : le souci de la limitation de la consommation d'espace naturel et forestier est apparu dès les premiers instants de l'analyse du territoire communal et de ses enjeux, même si les objectifs de développement urbain sont plus ambitieux à Soultz que dans les autres communes environnantes.

La commune bénéficie d'une situation largement attractive compte tenu de la richesse exceptionnelle de son environnement, d'une position centrale dans le département proche des axes routiers structurants, de l'équidistance des grands pôles urbains de Mulhouse et de Colmar.

Le présent P.L.U. propose de bousculer le scénario tendanciel sur divers aspects.

L'atout principal de la commune repose sur son écrin naturel et paysager ; le patrimoine forestier, la trame des prés-vergers, le vignoble, la zone de jardins et l'arrière-plan de la montagne vosgienne. Une mosaïque d'une particulière richesse biologique et paysagère.

Outre les préoccupations visant à préserver la qualité du cadre de vie des habitants et à réduire la consommation des espaces pour l'urbanisation, la commune a particulièrement à cœur de proposer de nouvelles formes d'habitat dans les espaces disponibles à l'urbanisation future, afin de permettre un meilleur brassage intergénérationnel et de plus fortes solidarités.

Le PLU veut proposer des greffes urbaines qualitatives et correspondant aux besoins locaux de fixer les jeunes générations qui sont les forces vives de demain.

Le P.L.U. veut également créer les conditions permettant de valoriser les atouts touristiques et économiques du territoire, aussi bien autour de la Ville que dans les espaces de la forêt reculée qui portent la station de ski du Grand Ballon et les sites attractifs des crêtes.

Il faut préserver les éléments du patrimoine naturel, renforcer les corridors écologiques et la trame verte et bleue tout en maintenant un rythme plus élevé de construction que par le passé, en raison de la place prépondérante de Soultz au sein du périmètre du SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon.

1.5. Justification des objectifs du PADD au regard de solutions raisonnables non retenues

Bien entendu, les grandes orientations retenues pour l'avenir de la Ville de Soultz auraient pu être traduites différemment sur le territoire sans forcément compromettre les objectifs du plan.

Les choix de développer l'urbanisation aux abords immédiats de l'agglomération ne sont pas contestables, et les potentiels qui y sont affectés non plus. Toutefois, il est évident que la localisation des aires dévolues à l'urbanisation future s'inspire du document d'urbanisme précédent, et cela a été d'ailleurs une volonté porte exprimée en amont des études. C'est pourquoi l'aménagement de la frange sud de l'agglomération est maintenu en tant que principe ; le potentiel est néanmoins réduit en superficie par rapport au POS afin

d'économiser l'espace. Ce potentiel vient en complément des densifications du tissu urbain et de la reconversion des friches qui sont la priorité.

Sur le plan du développement de l'activité économique, d'autres solutions auraient par exemple pu être trouvées pour traiter la constructibilité sur la frange sud de la zone du Florival, en choisissant une mise en scène différente ou un traitement de front urbain, plutôt que de proposer une zone tampon avec la Ville.

On aurait également pu favoriser le développement de l'ancienne zone NA du POS située aux abords de l'installation classée agricole en entrée de ville, et proposer une localisation alternative pour l'exploitant, plutôt que de donner une priorité au secteur de la rue du Freundstein.

2. Exposé des choix retenus pour l'établissement des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement qui ont été définies l'ont été dans les secteurs d'extension à court terme d'une emprise et d'une capacité suffisante pour infléchir l'organisation du territoire. Elles portent sur les aspects de l'aménagement futur, en particulier pour préciser les conditions réglementaires et pour favoriser une greffe satisfaisante au tissu existant.

Les motifs principaux d'élaboration de ces orientations sont déclinés en lien direct avec les préoccupations nationales du développement durable, appliquées à la situation locale.

Plusieurs situations se présentent à Soultz qui justifient ces orientations :

- Le cas de la friche industrielle Baumann, aux abords immédiats du cœur de la Ville et dont la situation stratégique impose une réflexion sur la qualité urbaine et fonctionnelle de l'ensemble. Une occasion de résorber une friche et de proposer des compléments d'urbanisation assurant une liaison avec les écoles et les services publics.
- Les espaces nécessaires aux extensions urbaines, au sud de l'agglomération, où le traitement du front urbain, la mise en adéquation des potentiels avec les besoins et la bonne articulation avec le tissu résidentiel sont indispensables. Profiter de ces aménagements pour améliorer l'intégration du front urbain et amortir son impact visuel par rapport à la plaine.
- Un espace résiduel le long de la rue Albert Schweitzer, qui comprend des terrains enclavés et un périmètre loti mais non urbanisé. Il est possible d'améliorer le fonctionnement urbain à cet endroit en améliorant la desserte et en résorbant une dent creuse et en y apportant davantage de mixité.

3. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

Le P.L.U. peut classer les sols dans les 4 grandes catégories suivantes :

➤ **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

➤ **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

➤ **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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.

3.1. Les zones urbaines (zones U)

Zone UA correspondant au noyau ancien (surface approximative : 35 hectares)

Délimitation

La zone UA correspond au noyau médiéval homogène de Soultz.

S'y ajoutent deux secteurs, UAa et UAb séparés du cœur médiéval par la rue de la Marne (axe de transit), le premier UAa constitue une extension fonctionnelle du centre à usage d'équipements et de services ; le second correspond à deux sites immédiatement contigus au centre-ville et pouvant s'y greffer avantageusement en cas de mutation. L'un de ces secteurs est une ancienne filature destinée à une reconversion (soierie Baumann).

Objectifs d'aménagement

La conservation de l'organisation urbaine et de l'ordonnancement des immeubles est ici primordiale, de même que la protection de certains éléments architecturaux remarquables du bâti traditionnel existant dans le centre-ville. Le recours à un plan de détail du centre permet de préciser ces objectifs à la parcelle, en particulier pour la protection du patrimoine et la conservation des espaces verts ou plantés.

Evolution par rapport au POS

Le périmètre de la zone UA reste comparable à celui du POS. Il fait également l'objet, comme par le passé, d'un plan de détail permettant en particulier de visualiser précisément les éléments patrimoniaux à conserver, aussi bien bâtiments, espaces libres et plantations. Ce plan est repris dans le PLU, mais en y apportant des simplifications et éclaircissements permettant de tenir compte des différents objectifs assignés au centre, notamment pour sa mise en valeur, son attractivité et sa densification.

A l'intérieur de l'enveloppe de la zone UA, se distingue un secteur qui correspond à une ancienne soierie, une friche industrielle au contact direct de la partie médiévale de la cité, et qui a fait l'objet d'un projet de modification du POS pendant les études du PLU afin d'en fixer des conditions d'aménagement. Le dispositif réglementaire spécifique prévu pour ce secteur est repris dans le PLU.

Le POS distinguait également un secteur UAa faisant face au noyau ancien, séparé de celui-ci par la rue de la Marne, et destiné alors à la reconversion d'une friche industrielle (SONOMAB) en pôle de services publics. Le PLU reclasse ces terrains aujourd'hui aménagés dans un secteur spécialisé aux caractéristiques comparables à celles du POS, et y adjoint d'autres terrains contigus au sud jusqu'à la rue du Buhlfeld, où des possibilités de résorption de friche industrielle sont également envisageables.

Les dispositions réglementaires et leur amélioration par rapport au POS

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Le règlement s'emploie à respecter les principaux alignements architecturaux, soucieux de l'ordonnancement des constructions et de la perception de densité, en particulier depuis le domaine public. Il propose également, en s'appuyant sur un plan de détail de respecter les volumes bâtis les plus intéressants sur le plan patrimonial, et d'identifier des espaces qui doivent rester inconstructibles, notamment lorsqu'ils participent à la qualité paysagère du site ou la mise en valeur de certains éléments du patrimoine : château, remparts, fossés, entrées de ville, etc....

La déclinaison des principales règles dans cette zone est la suivante :

Les limitations des occupations et de l'utilisation du sol en zone UA induites par les articles 1 et 2 du règlement répondent aux nécessités d'encadrer la notion de mixité urbaine tout en préservant les éléments de la forme urbaine d'origine et la qualité de son patrimoine.

Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples de centre bourg (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) en excluant les occupations et utilisations du sol trop nuisantes par rapport à la dominante d'habitat.

Par rapport au POS, le renouvellement urbain et la densification sont facilités, et surtout la mixité sociale, grâce à des dispositions en faveur du logement aidé.

L'article 3 relatif aux accès et voiries se préoccupe de la sécurité d'accès des moyens de secours et de lutte contre l'incendie, ainsi que de la sécurité publique. Par rapport au POS, il n'est plus fixé de caractéristiques techniques précises des voies et impasses, et les possibilités d'accès sont assouplies.

L'article 4 relatif à la desserte en réseaux impose le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement dans le respect des règles spécifiques édictées par les services gestionnaires des réseaux. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux qui traduit que la zone UA est située dans une zone d'assainissement collectif.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain permet d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle et garantit la sécurité de ces installations.

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), sont définies de manière à favoriser une meilleure exploitation du potentiel constructible pour répondre à l'objectif de densification du tissu urbain, tout en préservant l'ordonnancement remarquable.

L'article 6 rend obligatoire l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural afin de pérenniser une forme et des séquences urbaine de type médiéval.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) sont issues de l'analyse de la situation existante, qui laisse apparaître que toutes les constructions d'origine sont implantées sur au moins une limite de propriété. La règle générale imposera donc très naturellement l'implantation d'une limite latérale à l'autre dans la première profondeur par rapport au domaine public (15 mètres), et en retrait au-delà de 15 mètres, avec de nombreuses possibilités d'implantation sur limite. Ceci permet d'implanter la construction principale vers la rue, et les annexes à l'arrière, mais aussi, si la parcelle est assez grande, de procéder à une densification de l'unité foncière dans l'esprit de la forme urbaine d'origine. Le plan de détail permet de compléter la règle pour des situations locales.

Les dispositions des articles 6 et 7 vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine.

L'emprise au sol (article 9) n'est pas limitée offrant ainsi des possibilités de densification même sur de petites parcelles et favorisent les opérations de renouvellement urbain.

La hauteur des constructions a été définie en fonction de la volumétrie des bâtiments et de la densité existante ce qui doit permettre de conforter l'homogénéité et la continuité du bâti dans cette zone. Le plan de détail complète le dispositif en indiquant des îlots, ensembles bâtis, façades ou immeubles à conserver.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le noyau ancien présente une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières

visant à soutenir l'intégration architecturale et patrimoniale des projets dans le centre ancien de Soultz.

En premier lieu, pour le règlement graphique les bâtiments les plus remarquables du point de vue de leur valeur patrimoniale ou historique, ont été repérés suivant des catégories sur un plan en vue de leur protection totale ou partielle. Des degrés de protection variables leur sont appliqués suivant leur valeur :

- Monuments historiques, à conserver dans leur intégralité, au titre de la Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques,
- Immeubles ou éléments architecturaux d'intérêt patrimonial, dont la valeur patrimoniale devra être préservée lors de tous travaux, changement d'affectation ou aménagements.

Des dispositions sont également prises pour conserver des espaces non bâtis participant à la bonne perception du site, à la lisibilité du patrimoine et à la diversité paysagère, principalement des espaces verts. La plupart de ces dispositions relèvent du règlement graphique disponible sur un plan de détail, par application de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Pour le règlement écrit, les dispositions générales du PLU, et plus précisément celles de l'article 11 ont été rédigées en partenariat direct avec le service des Bâtiments de France.

Les nouveaux articles 15 et 16 du PLU rendent compte des incitations et des efforts demandés par la collectivité afin que les projets s'inscrivent dans une démarche de diminution de l'empreinte écologique et le recours aux énergies renouvelables.

Les dispositions détaillées de la zone centrale de Soultz

En complément d'une réglementation adaptée au centre médiéval dense de Soultz, le PLU reprend et met à jour l'étude du plan de détail du cœur de la Ville.

L'analyse fine du bâti et de l'organisation urbaine du centre de Soultz et de ses abords immédiats a pour objectif de :

- Localiser les monuments historiques classés et les constructions dont le volume doit être conservé, à partir de l'Inventaire Mérimée et de données de terrain mises à jour en 2014,
- Protéger certains alignements de façades remarquables,
- Localiser les murs à conserver, principalement ceux des fortifications, et les murs d'enceinte monumentaux délimitant les propriétés du domaine public, en y ajoutant quelques murs séparatifs remarquables,
- Maintenir certains espaces verts, en particulier les douves des remparts, encadrant la promenade de la citadelle,
- Pérenniser certains jardins ou parcs mettant en valeur des constructions remarquables intra-muros et aux portes de la Ville,
- Protéger l'organisation particulière et insolite des abords de la rue du fossé, où les habitations modestes possèdent un accès aux anciens lavoirs, sur le cours de la dérivation du Rimbach,
- Maintenir ouvert et visible les fossés remarquables qui sont des vestiges de l'organisation urbaine du moyen-âge.

Ces règles précises font l'objet de dispositions graphiques particulières sur un plan de détail à la parcelle, et s'inscrivent dans le dispositif mis en place par l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que le règlement, qui fixe les règles générales peut aussi, en fonction de circonstances locales :

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des

- continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation,
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



Les abords de la rue du fossé : passerelles et ensembles immobiliers traditionnels



Aux abords du château du Bucheneck, coulée verte du Rimbach et arbres d'alignement.



Rue Jean Jaurès : alignements remarquables et perspectives urbaines à protéger.

Le plan de détail du centre-ville existait déjà dans le POS, il est dépoussiéré et mis à jour dans le PLU, en particulier au regard des nouvelles dispositions en faveur de la densification et de la résorption de la vacance.

Zone UB correspondant aux extensions urbaines (surface approximative : 210 hectares)

Délimitation

La zone UB regroupe l'ensemble du bâti qui s'est établi autour du noyau médiéval à différentes époques. On y distingue un secteur UBa moins dense qui circonscrit les extensions résidentielles sur versants, et le secteur UBb réservé à des équipements d'intérêt général.

Objectifs d'aménagement

La densification et la diversification des occupations du sol sont les deux enjeux principaux de cette zone UB.

Les dispositions réglementaires

Les dispositions du PLU visent à conférer un aspect plus urbain à cette zone qui correspond à des faubourgs à usage mixte. En conséquence, il est admis de faire cohabiter différentes fonctions urbaines : habitat collectif et individuel, équipements et services, sans oublier les commerces et bureaux. Il s'agit de s'appuyer sur la dominante résidentielle de ces quartiers et de les compléter avec des occupations et utilisations du sol diverses mais compatibles.

Cette zone favorise le renouvellement urbain et la densification. Elle encourage la mixité fonctionnelle et sociale.

Du point de vue de la forme urbaine, le règlement propose un dispositif souple et clair permettant de compléter l'urbanisation en douceur en tenant compte de l'existant.

- Par rapport aux voies et emprises publiques, plusieurs choix possibles d'implantation, avec un recul majoritairement à 3 mètres, mais également des possibilités de prolonger des alignements architecturaux.
- Par rapport aux propriétés voisines, un recul proportionnel à la hauteur, mais également diverses solutions pour construire sur les limites séparatives, pour des volumes admissibles pour le voisin.

Dans tous les cas, des solutions sont proposées pour que certains éléments de faible emprise pouvant faciliter la vie quotidienne des habitants puissent s'implanter dans ces marges de recul.

Les hauteurs des constructions vont permettre dans la majorité des cas de construire trois niveaux habitables. Etant donné que les formes des toitures sont libres dans cette zone UB, le règlement propose des règles de hauteur permettant de faire cohabiter sans heurts des volumes avec toiture en pente et des constructions à toit plat. Les secteurs UBa (urbanisation sur coteau) et UBb (spécifique aux équipements d'intérêt général) bénéficient de règles de hauteur adaptées : plus faible en UBa et plus importante en UBb.

L'aspect extérieur des constructions et leurs abords est régi par des dispositions générales classiques issues de l'article R111-21. Il apporte des précisions sur l'aspect des clôtures en limitant notamment l'occultation des propriétés par des murs, y préférant des dispositifs à claire-voie assurant une certaine perméabilité du paysage urbain dans un tissu aéré à l'origine.

Les normes de stationnement sont désormais en lien direct avec la taille des constructions et leur vocation. En particulier pour l'habitat, elles se basent sur le double objectif de réduction de la place de l'automobile sur le domaine public et la réduction de la consommation d'espace. Le stationnement des véhicules, du moins en surface, devient également une préoccupation de l'aménagement durable, et sa réglementation se mêle à celle relative aux espaces libres : les aires peuvent être plantées d'arbres, ou sous certaines conditions participer au potentiel éco-aménageable.

Avec la disparition du COS qui était un outil de contrôle de la densité, l'article 13 prend tout son sens puisqu'il va permettre de moduler les occupations du sol sur chaque parcelle, en proposant dans ce tissu faiblement dense, le maintien d'une proportion suffisante d'espaces verts ou éco-aménageables assurant la pénétration de la nature en ville, comme elle est souhaitée par le Grenelle de l'environnement.

Les nouveaux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales expriment les des incitations et des efforts en faveur d'une diminution de l'empreinte écologique des constructions et le recours aux énergies renouvelables.

Evolution du zonage et du règlement par rapport au POS

Contrairement au POS qui distinguait très clairement deux zones UB et UC en fonction de leur densité d'occupation du sol, le PLU s'inscrit dans une volonté de favoriser la mixité urbaine et une densification généralisée de ces tissus, dans l'objectif de réduire au maximum la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques. C'est pourquoi il propose de regrouper les zones UB et UC du POS en une seule, admettant dans l'ensemble de ce tissu une mixité fonctionnelle et sociale. L'évolution fondamentale de la réglementation d'urbanisme réside dans la suppression des surfaces minimales de terrain imposées dans certaines parties du territoire et injustifiables aujourd'hui. Le PLU s'adapte également aux modifications de l'architecture, en proposant des règles de morphologie en cas de réalisation d'immeubles avec attiques.

Le secteur UBa reprend grosso-modo les limites de l'ancien secteur UCa du POS. Le règlement retient que des caractéristiques morphologiques particulières liées à la topographie induisent des règles de prospect adaptées au site. Mais contrairement au POS, l'usage d'habitat exclusif n'est pas retenu.

Des précisions permettent de limiter les accès carrossables au secteur UBa du Mannberg depuis le chemin rural qui surplombe le site, ceci afin de réduire la pression foncière sur les terrains limitrophes plus en amont dans la zone agricole.

Le secteur UBb tient compte de l'évolution de l'urbanisation sous l'égide du POS, en particulier la mutation d'un ancien site industriel vers des équipements sportifs et scolaires et des aires de stationnement associées.

Zone UE correspondant aux zones économiques

Délimitation

La commune dispose de deux zones économiques :

- le premier site, le plus étendu, correspond à la partie soultzienne de la zone d'activités du Florival qui se déploie à l'aval de l'agglomération entre l'ancienne voie ferrée et la pénétrante de Guebwiller.
- Le second est installé aux abords du carrefour du Nouveau-Monde.

Objectifs d'aménagement

La zone économique du Florival bénéficie grâce à sa bonne desserte par la pénétrante de Guebwiller(RD430), d'une position stratégique aux portes de Soultz. Son attractivité par rapport à l'agglomération en renforce l'intérêt. La zone est densément occupée et doit bénéficier de règles assurant sa qualité visuelle et des possibilités de mutation.

Les dispositions réglementaires

Le règlement s'attache à permettre une densification et une diversification des activités et des emplois sur ces sites, avec un souci permanent de traitement qualitatif des abords et des espaces libres. Il s'agit également de maintenir des espaces tampons entre activités économiques présentant une certaine nuisance pour le voisinage et les habitations proches.

Les reculs par rapport aux voies et emprises publiques sont fonction de l'importance des voies, ce qui permet de mieux traiter les marges de recul, en particulier aux abords des voies à fort trafic ; un recul important par rapport à la RD83 favorise l'insertion des constructions dans le site.

Les reculs par rapport aux limites de propriété ne sont pas systématiques, et peuvent être réduits en cas d'accords entre voisins, ou s'il est possible de s'accoler à des constructions existantes, ce qui permet d'économiser du terrain. Sur une même propriété, un recul faible entre constructions doit permettre surtout la desserte incendie et secours.

Les hauteurs maximales proposées sont peu contraignantes car elles doivent rester compatibles avec les exigences de l'activité industrielle et de production que ces sites UE permettent.

Les règles sur les aspects extérieurs et les espaces verts vont permettre de minimiser l'impact des constructions, et surtout des stationnements qui sont souvent, lorsqu'elles sont étendues, de vastes alignements de voitures. Elles devront par les contraintes du PLU être masqués par des rideaux végétaux et plantées d'arbres assurant à la fois une intégration paysagère et une diversification écologique.

Evolution du zonage et du règlement par rapport au POS

Pour l'essentiel, le potentiel économique de la ville de Soultz n'a pas changé. Une partie des terrains classés au POS en zone NAe (urbanisation future à usage d'activités) sont reclassés en zone UE car elle est aujourd'hui équipée.

Quelques parcelles inaccessibles ou présentant un intérêt environnemental fort sont reversées en zone naturelle ou agricole. C'est le cas notamment aux abords du Rimbach, à l'interface entre activités et habitations, où doit être maintenue une zone-tampon, un déversoir des crues du ruisseau.

Le règlement s'intéresse plus particulièrement aux possibilités de mutation et de diversification des occupations du sol.

Le potentiel situé vers Wuenheim (anciennement zone UE pour 1,7ha) a été abandonné et rendu à l'agriculture.

3.2. Les zones d'urbanisation future

Zone AU correspondant aux zones d'extension

Le potentiel d'extension urbaine s'inscrit dans des zones AU situées dans le prolongement de l'urbanisation existante. Seuls les secteurs 1-AU sont immédiatement constructibles sous certaines conditions. Les secteurs 1-AUa, 1-AUb et 1-AUc sont à usage principal d'habitation.

Elle comprend également une réserve d'extension de la zone d'activités du Florival, la zone 1-AUe.

La zone AU « stricte » 2-AU, c'est-à-dire réservées à une urbanisation à plus long terme reste inconstructible dans le cadre du présent PLU. Elle constitue une réserve foncière dont les conditions d'aménagement précises seront définies lorsque les autres secteurs d'extension auront été aménagés ou lorsque les orientations d'urbanisme de la ville auront évolué en fonction de besoins identifiés. [L'ouverture de la zone 2-AU de la frange sud sera envisagée dès qu'une surface équivalente aura été aménagée en 1-AU.](#) Les autres conditions de son urbanisation devront inclure les préoccupations d'environnement dans les projets d'aménagement.

Délimitation et objectifs d'aménagement

Dans les secteurs 1-AU, il est prévu d'assurer une greffe satisfaisante au tissu urbanisé, et le respect d'une densité et une diversité de l'habitat suffisantes pour assurer les besoins en logement de la commune : densité de 30 logements à l'hectare au moins, équilibre dans l'offre en logements individuels, intermédiaires et collectifs, proportion de logements aidés.

Le secteur situé aux abords de la rue du Freundstein fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant de préciser l'affectation des terrains et de proposer une organisation du quartier en bonne articulation avec le tissu résidentiel qu'il borde.

Quelques prescriptions concernent également le secteur 1-AUc en cœur d'urbanisation autour des deux tronçons non reliés de la rue Albert Schweitzer.

- Le secteur 1-AUa d'une capacité de 6 hectares (surface totale supérieure mais quelques parcelles sont déjà bâties), situé sur des terrains plats au sud de l'agglomération est particulièrement bien drainé par des voiries périphériques qui permettent de le raccrocher au tissu résidentiel existant et de le tourner vers le cœur de l'agglomération. Cet espace stratégique a fait l'objet de plusieurs tentatives d'aménagement (AFU) au cours des années passées, mais aucune n'a abouti pour l'instant. Le PLU est l'occasion d'enrichir la réflexion et d'y joindre toutes les préoccupations actuelles, que ce soit sur la forme urbaine, la mixité fonctionnelle, le cadre de vie et de prendre en compte en même temps les enjeux environnementaux. L'analyse des besoins a permis de mieux orienter le contenu du dispositif réglementaire.
- le secteur 1-AUb est très modeste, 1,2 ha, il représente simplement la poursuite d'une urbanisation déjà amorcée. C'est l'occasion de fixer quelques prescriptions pour amortir l'impact du front urbain en entrée de ville.
- le secteur 1-AUc, d'une emprise d'environ 1,5 hectare met en commun deux potentiels pour favoriser la mixité fonctionnelle. Une opportunité de prolonger la rue Albert Schweitzer en direction du centre.
- Le secteur 1-AUe est spécifiquement dédié au développement des activités économiques de la zone intercommunale dans le respect de la préservation de la zone d'épandage du Rimbach.

Les dispositions réglementaires

Les secteurs 1-AU sont la prolongation naturelle des zones urbaines limitrophes mobilisables en première phase sous conditions d'aménagement. Elles doivent garantir une urbanisation qualitative et quantitative en lien avec les besoins identifiés dans le diagnostic du PLU.

Les conditions générales de l'aménagement des secteurs 1-AUa 1-AUb et 1-AUc s'expriment par une connexion viaire satisfaisante avec les quartiers limitrophes, des occupations des sols à dominante d'habitat mixte, présentant une bonne répartition entre collectif, intermédiaire et individuel avec une part suffisante de logements locatifs aidés. La densité de construction est à même de limiter la consommation de terres agricoles.

Le secteur 1-AUa, stratégique de par sa superficie et sa localisation fait l'objet d'orientations d'aménagement destinées à concevoir une urbanisation assurant un lien social et physique avec les autres quartiers de la commune, offrant une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations, tout en garantissant un cadre de vie de qualité.

Les règles de recul par rapport aux voies et limites séparatives sont réduites pour permettre de respecter les conditions de densité exigées par le règlement et les orientations qui le complètent.

Les hauteurs maximales proposées permettent de réaliser 3 niveaux habitables, le dernier niveau étant situé sous les combles d'un toit ou en attique ; ceci permet de mêler l'habitat traditionnel de maisons individuelles et des projets plus innovants et des immeubles collectifs.

Les normes de stationnement sont fonction des surfaces de plancher créées, et s'adaptent pour les projets collectifs en proposant des places supplémentaires pour les visiteurs.

Pour conserver la qualité de vie des nouveaux quartiers, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Au sud de l'agglomération, dans le secteur 1-AUa, les orientations d'aménagement vont compléter le dispositif en localisant les coupures vertes qui contribuent d'une part à greffer le nouveau quartier au tissu existant, et d'autre part d'assurer l'amortissement paysager du front urbain par rapport aux espaces agricoles et naturels périphériques.

Le secteur 1-AUb prévoit sur sa périphérie, un rideau végétal permettant d'amortir l'impact visuel des constructions depuis l'accès routier à Soultz.

Le secteur 1-AUe (activités économiques) limite certaines activités nuisantes, en particulier pour l'environnement naturel et la proximité des habitations. Le règlement exige un recul par rapport aux berges des cours d'eau afin de sécuriser les corridors écologiques locaux.

Evolution du règlement par rapport au POS

Bien entendu le POS n'a pas été aussi loin que le PLU dans la définition des conditions d'aménagement des nouveaux quartiers, car les préoccupations ont beaucoup évolué : les ponctions sur les espaces agricoles et naturels doivent être désormais mieux justifiées, et correspondre à de véritables besoins. La priorité doit être donnée au remplissage des vides du tissu existant et à la résorption des friches avant toute

extension périphérique de la nappe urbaine. En outre, doit être mise en œuvre une politique volontaire de densification et de brassage social dans les quartiers neufs, afin que chaque citoyen puisse prétendre à un habitat décent et qualitatif, à la proximité des équipements publics et à un niveau de services suffisant.

Mais compte tenu de la rétention foncière et de la dispersion des emprises disponibles, certains projets immobiliers ne peuvent s'exprimer que sur des espaces d'une certaine taille, où il est possible de mettre en œuvre et de décliner des critères d'urbanisme durable. C'est pourquoi les secteurs d'urbanisation future retenus présentent un règlement spécifique, qui s'éloigne de celui qui a produit les zones urbaines classiques, pour proposer mieux qu'une simple transcription de l'existant. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent l'arsenal des règles pour mieux contrôler ce développement et favoriser la prise en compte des préoccupations environnementales et énergétiques.

Evolution du zonage par rapport au POS

Le potentiel sud du POS (NA) a été fortement réduit pour correspondre aux objectifs de développement et de modération de la consommation d'espace. Il passe de 14,8ha à moins de 10 hectares :

- dont 6 ha utiles d'urbanisation à court terme en 1-AUa,
- 2,5 ha de réserve foncière pour le long terme sur la façade sud (2-AU), dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'aménagement d'une superficie équivalente en zone 1-AU.
- 0,5 hectare pour des terrains à l'arrière de la rue Joseph Vogt.

3.3. La zone A correspondant aux espaces agricoles

Motifs de la délimitation

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant au potentiel agronomique des terres agricoles, en incluant leur contribution à l'économie et agricole et à la biodiversité. Elle est par essence réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. A l'intérieur de cette zone, on distingue des espaces dans lesquels la constructibilité est réduite, pour des raisons paysagères, biologiques, ou en raison de l'existence de règles d'éloignement en lien avec les exploitations agricoles.

Cette délimitation circonscrit les exploitations agricoles existantes hors agglomération et les potentiels nécessaires à leur pérennisation ou leur développement. Elle tient compte des besoins présents et futurs de la profession agricole, en terme de sorties d'exploitation et d'évolution de leur patrimoine foncier.

En zone de montagne, elle délimite des espaces susceptibles d'être préservés de l'enrichissement ou de l'avancée de la forêt, ainsi que des clairières dont la vocation agricole s'est réduite ou éteinte, mais doit rester un objectif.

La partie humide remarquable est circonscrite dans un secteur Azh.

Elle comporte également un secteur Ab réservé à la cave coopérative viticole, avec un sous-secteur AB1 consacré exclusivement au stationnement des véhicules (véhicules légers et autocars) et autorisant la construction de toilettes publiques.

Délimitation

La zone agricole se déploie en grande partie dans la plaine, entre l'agglomération et la RD83 et au-delà de cette dernière jusqu'aux limites du ban.



Espace agricole entre Soultz et Issenheim

Elle comprend également les espaces plantés de vigne sur les coteaux qui dominent la ville, ainsi que l'emprise de la cave vinicole.



Coteau viticole du Mannberg depuis la route de Jungholtz

Dans le périmètre de la forêt reculée, le classement en zone agricole concerne toutes les clairières du massif à vocation agricole (Sudel, Kohlschlag, Diefenbach) et la frange agricole de montagne des abords du Grand-Ballon, autour de la ferme du Ballon et de la Glashütte.



Terroir agricole autour de la ferme du Grand-Ballon

Objectifs d'aménagement

L'objectif du PLU est multiple :

- Préserver le potentiel de production de l'espace agricole et la qualité des perspectives paysagères sur la façade urbaine et sur les reliefs environnants,
- Préserver les espaces affectés à la culture de la vigne,
- Eviter l'essaimage de constructions en zone naturelle induisant des tendances à l'urbanisation dans des secteurs sensibles,
- Eviter une trop grande proximité entre exploitations agricoles et habitat résidentiel.

Les dispositions réglementaires

Une grande partie des terres agricoles est classée en secteur inconstructible Aa, en raison de la proximité des habitations ou encore de la fragilité paysagère ou écologique des sites. Seuls sont constructibles, et réservés aux activités agricoles, les terrains plats peu contraints sur le plan de l'environnement. Dans ces zones sont admises les exploitations et leurs annexes, sous réserve d'une cohérence des exploitations et d'une prise en compte des préoccupations d'intégration des volumes dans le site.

Les constructions là où elles sont tolérées doivent se reculer des voies et emprises publiques et aussi des cours d'eau afin que ceux-ci puissent plus facilement développer leur accompagnement végétal (ripisylve). Les clôtures agricoles elles aussi devront se reculer des voies pour ne pas entraver le passage des engins agricoles, et des cours d'eau pour que leur curage puisse être facilité.

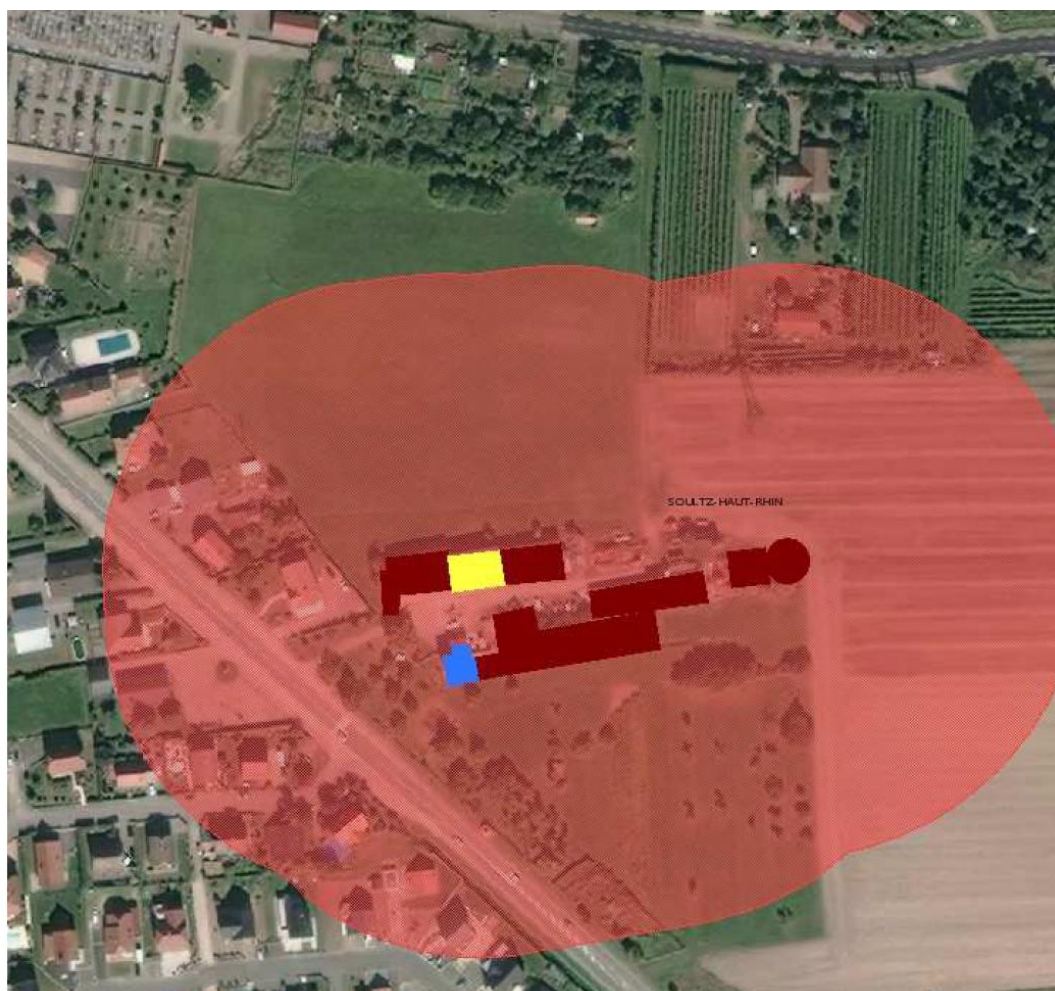
Une hauteur de 12 mètres a été jugée suffisante pour permettre tous types de bâtiments agricoles. A cette hauteur il est possible d'amortir l'impact visuel dans le grand paysage par des accompagnements végétaux.

Evolution par rapport au POS

Le POS distinguait principalement la zone agricole (NC) et la zone de vignoble AOC (NCa). La principale distinction entre les deux zones est réglementaire, la première autorisant les sorties d'exploitation agricoles à condition qu'elles respectent un recul de 100 mètres par rapport aux habitations. Le PLU apporte des précisions en localisant sur le terrain les espaces réservés aux constructions agricoles. Le principe général est l'inconstructibilité totale. Les espaces admettant des constructions agricoles sont ciblés et de petite taille, en fonction des besoins exprimés par la profession agricole et un diagnostic réalisé par les instances agricoles.

Près de 7 hectares de terrains situés autour d'une ferme d'élevage sont rebasculés dans la zone agricole alors qu'ils étaient pressentis pour un aménagement futur en NA au POS. Un secteur spécifique Azh est créé pour les terres agricoles d'altitude incluses dans la zone humide remarquable des abords de la ferme du Grand-Ballon.

Périmètre d'isolement de l'élevage porcin SCEA Nouveau Monde, situé 25 route de Guebwiller (Source : DDCSPP Haut-Rhin-2016)



Les potentiels de développement agricole en montagne

Ferme de la Glasshütte



Ferme du Grand-Ballon



Ferme du Kohlschlag



Refuge du Sudel, dans une clairière agricole



3.4. La zone N correspondant aux zones naturelles

Motifs de la délimitation

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle circonscrit principalement la forêt, qui s'étend sur une grande partie du ban de la commune en particulier sur les versants et en montagne.

Elle inclut toutes les zones naturelles présentant un intérêt supérieur sur le plan de l'environnement, du paysage, des sites. Elle délimite également les parties du territoire qui contribuent à préserver ou à améliorer les corridors écologiques et contribuent de ce fait à une circulation efficace de la biodiversité. Plus localement, elle empiète sur la fonction agricole du territoire, en identifiant notamment les secteurs de jardins ou les espaces tampons entre deux fonctions peu compatibles.

Délimitation

La zone N couvre les espaces naturels à dominante boisée du territoire de Soultz. Pour l'essentiel ils se situent dans le périmètre de la forêt reculée, mais on trouve également des boisements aux abords de la Ville, en particulier sur les pentes de la forêt communale au nord du ban, autour du Nez de Soultz.



La forêt communale au contact direct du bâti vers Guebwiller. Au fond la Forêt Noire

La zone N comprend également des espaces sensibles sur le plan écologique et biologique : espaces d'accompagnement du Rimbach et du Wuenheimerbach, zones-tampon entre l'urbanisation et les zones agricoles, la zone d'épandage des crues du Rimbach, les coulées de biodiversité de la trame verte et bleu, certains milieux mosaïques.

Près de deux tiers du territoire communal sont ainsi classés en zone naturelle et plus de 60% des terrains sont boisés.

Plusieurs secteurs sont identifiés dans ce vaste territoire :

- un secteur Na consacré aux jardins, et autorisant uniquement les abris de jardin,
- un secteur Nb correspondant à la nécropole du Hartmannswillerkopf,
- un secteur Nc spécifique qui localise des habitations dans le haut-vallon du Rimbach (en amont de la commune de Rimbach-Zell) et quelques constructions non agricoles des clairières d'altitude jusqu'à la Glashütte.
- un secteur Nd portant sur les flancs du Grand Ballon les pistes du domaine skiable. Les équipements et constructions qui y sont liés sont circonscrits dans de petits sous-secteurs Nd1 et Nd2 le long de la route des crêtes, en amont et en aval du domaine.
- un secteur Ne réservé aux étangs et leurs abords, au pied du Mont Saint Georges en limite du ban de Hartmannswiller.
- Un secteur Nf correspondant à un équipement touristique d'hôtellerie et de restauration situé à proximité de la basilique de Thierenbach.

- Un zonage spécial Nzh circonscrit la zone humide du Grand-Ballon avec conditions particulières pour les occupations et utilisations du sol admises. [Un zonage Ni concerne la zone de débordement du Rimbach.](#)

Les cas spécifiques des constructions isolées dans les zones agricoles et naturelles

[Auberge du Diefenbach](#)



[Plusieurs habitations isolées \(vallon de Rimbach\)](#)





Refuge de la Glasshütte (Club Vosgien)



Objectifs d'aménagement

En dehors des secteurs de taille réduite qui regroupent des constructions non agricoles dans le milieu naturel, la préservation de l'environnement naturel est le principal enjeu de cette zone. Seules certaines occupations du sol strictement limitées sont admises, comme celles servant la protection de la forêt ou à la gestion de la faune sauvage, ainsi que certains ouvrages d'intérêt général et certaines infrastructures. Le maintien du couvert forestier est assuré là où cela est nécessaire par l'application des dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit les défrichements et soumet à autorisation les coupes et abattages d'arbres.

Dans le secteur Na, toutes les constructions sont interdites à l'exception des abris de jardin dont la volumétrie est encadrée strictement.

Dans le secteur Nb, l'évolution du site est encadrée pour en maintenir la cohérence d'aménagement et en maîtriser la fréquentation touristique,

Dans le secteur Nc, il s'agit de stopper la poursuite du mitage et d'encadrer l'évolution de quelques constructions existantes dispersées. Dans le vallon du Rimbach plus précisément, il s'agit d'éviter que le vallon ne se densifie et devienne un lieu d'habitation permanent.

Dans le secteur Nd, qui délimite le site de la station de ski, l'objectif est de pérenniser les pratiques sportives et touristiques du domaine skiable, de les sécuriser et de mieux les encadrer, surtout en respectant les composantes paysagères et environnementales du site. Les deux sous-secteurs Nd1 et Nd2 offrent la possibilité de reconverter et d'améliorer les volumes bâtis existants pour les besoins du tourisme en montagne.

Dans le secteur Ne, il s'agit de contrôler les occupations du sol aux abords des étangs, et de limiter les impacts sur l'environnement.

Dans le secteur particulier Nf, il s'agit de pérenniser un équipement en encadrant son évolution par rapport à au site, en tenant compte de la valeur de l'environnement naturel et de la proximité immédiate d'un lieu de pèlerinage.

Les dispositions réglementaires

Les installations, travaux et constructions admises dans cette zone sont limités. Dans les secteurs spécifiques les occupations du sol sont strictement encadrées :

- Abris de jardin dans le secteur Na réservé aux jardins familiaux,
- Aménagements strictement liés à la nécropole du Hartmannswillerkopf et à son intérêt historique et muséographique, dans le secteur Nb,
- Extensions très limitées des habitations permanentes existantes dans les secteurs Nc répertoriés sur l'ensemble du territoire communal,
- Limitation de la constructibilité dans le secteur Nd, et encadrement des OUS admises sur les sous-secteurs Nd1 et Nd2 situés aux abords de la route des crêtes,
- Encadrement de la taille et de la quantité des abris de pêche dans les secteurs d'étangs Ne,
- Limitation de la constructibilité et de la volumétrie des nouvelles constructions admises.

Les bosquets, haies remarquables, boisements d'accompagnement des cours d'eau, fossé et chemins sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme afin d'en pérenniser le caractère boisé.

Evolution par rapport au POS

La zone N correspond pour l'essentiel à la zone ND du POS.

S'y ajoute la zone située en aval de la Ville aux abords du Rimbach, autrefois classée en zone agricole NC. Ce nouveau classement se justifie par la vocation nouvelle de cet espace, qui contribue à conserver un espace non construit entre l'habitat et les activités économiques, et qui pour partie est le siège d'un ouvrage de rétention des eaux de surface.

Le secteur Na, séparé de l'agglomération par l'emprise de l'ancienne voie ferrée se développe sur près de 10 hectares, et n'était pas identifié comme tel dans le POS ; il bénéficiait d'un classement NC classique, typique des zones agricoles.

Le secteur Nc du POS correspondait au haut-vallon du Rimbach, au-dessus de la commune du même nom. Le PLU circonscrit plus précisément les constructions non agricoles dispersées dans ce milieu afin d'en limiter les usages et de réduire la progression de l'urbanisation. Le secteur Nc regroupe également d'autres constructions isolées, en plaine, habitat permanent sans lien avec la nappe urbaine et tolérant quelques aménagements légers.

Le secteur Nd sur le territoire de la forêt reculée était déjà délimité dans le POS autour des installations de la station de ski et possédait une réglementation adaptée, reprise dans ses grandes lignes dans le PLU.

Le secteur Ne était déjà circonscrit dans le POS comme un secteur d'étangs.

Le secteur spécifique Nf (Hôtel des Violettes) avait été matérialisé spécifiquement (zone U).

3.5. Espaces boisés classés et éléments du paysage naturel à maintenir

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (recodifié en 2016) a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Dans les "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La commune a retenu d'utiliser cette protection pour certains boisements qui structurent le paysage ou qui participent au renforcement des corridors écologiques.

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme(recodifié en 2016) quant à lui, permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. A Soultz il est mis en œuvre pour certains éléments du patrimoine bâti, mais aussi localement pour des espaces verts à pérenniser, des plantations à réaliser, des alignements végétaux à planter, prolonger ou protéger.

3.6. Les emplacements réservés : Motifs de délimitation et évolution des emprises

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont principalement destinés à compléter et diversifier l'offre en équipements publics de la commune et d'améliorer les déplacements et le stationnement. La liste de ces réserves est reportée sur le plan de zonage.

Ils sont peu nombreux car pour l'essentiel les emprises nécessaires, destinées à des élargissements de voies ou prolongations d'emprises publiques en direction des quartiers neufs ont été réalisées pendant la durée d'application du POS.

Le renforcement du réseau cyclable, en particulier le long des grands axes d'approche de Soultz est désormais inscrit.

Rappel du régime juridique des emplacements réservés

Le régime juridique des emplacements réservés tel qu'il résulte des dispositions du code de l'urbanisme organise un équilibre entre les prérogatives reconnues au bénéficiaire de l'emplacement et les droits et compensations accordés aux propriétaires des biens visés.

❖ Droits et compensations accordés aux propriétaires :

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

L'article L123-17 du code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que le plan est rendu opposable, exiger de la collectivité publique ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les articles L230-1 et suivants disposent que le droit de délaissement, qui prend la forme d'une mise en demeure, ouvre au bénéficiaire un délai d'un an à compter du dépôt de la demande en mairie pour se prononcer. L'acquisition peut se faire à l'amiable ou en cas de désaccord par le juge de l'expropriation qui prononce alors le transfert de propriété et la fixation du prix, incluant aussi certaines indemnités notamment de emploi comme en matière d'expropriation. Le propriétaire qui a exercé son droit de délaissement peut se désister comme il peut requérir l'emprise totale de son bien partiellement classé.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en mairie de la demande.

Le propriétaire d'un bien situé dans un emplacement réservé peut, en dépit de l'inconstructibilité inhérente au classement, obtenir l'autorisation de réaliser des constructions temporaires sur son terrain. Seules les constructions à caractère définitif y sont interdites en vue de garantir la disponibilité de l'emplacement par rapport à la réalisation du projet ayant justifié sa création.

❖ *Les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés :*

Justifiées par l'intérêt général attaché à la réalisation des équipements publics projetés, mais compensées par des droits reconnus aux propriétaires, des prérogatives de puissance publique sont conférées aux bénéficiaires des emplacements réservés. Leur exercice restant placé sous le contrôle du juge.

Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

3.7. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

La loi ALUR, au travers de son article 139, introduit dans les procédures d'urbanisme local, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (éléments repris à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Au-delà des éléments d'analyse, le rapport de présentation du PLU expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.

Trois paramètres d'analyses complémentaires sont regroupés :

- Les emprises non construites dans les zones urbanisables ;
- Les emprises au sol du bâti existant ;
- Les hauteurs moyennes de constructions existantes.

Rappel synthétique des principales évolutions du projet de PLU par rapport au POS :

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie Zones POS et analyse (ha)		Intitulé PLU	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)	
UA	UA-25	27,9	30,3	UA	UA-17	27,3	34,5
UAa	UAa-26	2,5		UAa	UAa-9	4,8	
UB	UB-27	17,1	63,5	UAb	UAb-5	1,6	206,3
UB	UB-28	24,9		UAb	UAb-44	0,8	
UB	UB-29	21,5		UB	UB-4	66,9	
UC	UC-30	1,5	139,5	UB	UB-19	2,9	
UC	UC-31	3,2		UB	UB-24	99,5	
UC	UC-32	12,0		UB	UB-26	1,5	
UC	UC-33	34,5		UB	UB-28	0,1	
UC	UC-34	58,5		UB	UB-49	0,1	
UC	UC-35	3,0		UBa	UBa-2	14,4	
UCa	UCa-36	12,6		UBa	UBa-16	12,6	
UCa	UCa-37	14,4		UBb	UBb-21	8,2	
U	U-24	1,8	3,1	UE	UE-6	43,4	64,8
Ub	Ub-44	1,3		UE	UE-13	21,4	
UE	UE-39	45,2	71,3	1-AUa	1-AUa-47	7,5 (utile : 6ha)	10,2
UEa	UEa-40	21,2		1-AUb	1-AUb-46	1,2	
UEb	UEb-41	1,7		1-AUc	1-AUc-48	1,5	
UEc	UEc-38	3,2		2-AU	2-AU-22	2,5	3,0
NAa	NAa-3	0,9	9,2	2-AU	2-AU-23	0,5	
NAa	NAa-4	6,6		1-AUe	1-AUe-7	5,4	5,4
NAa	NAa-5	1,7					
NAe	NAe-6	22,2	22,2				
NA	NA-1	14,8	25,1				
NA	NA-2	2,0					
NA	NA-42	6,9					
NA	NA-48	1,3					

Globalement le PLU simplifie ses documents graphiques par rapport au plan de zonage du POS en regroupant notamment les zones UB et UC en une seule zone UB. Cette dernière intègre également les secteurs NAa du POS aujourd'hui urbanisés.

Précisons également que la zone UA du PLU reprend les contours de la même zone du POS, mais en développant l'emprise du secteur UAa vers l'est et en créant deux secteurs UAb : ces trois modifications de délimitations sont toutes effectuées sur des zones UB du POS.

Ces deux transformations (développement UA par rapport à UB et intégration du UC en UB) répondent à la volonté communale de permettre une plus importante densification et une meilleure diversification-mixité de son tissu urbain.

Quantitativement, la zone UA du PLU gagne 4 ha et la zone UB 3 ha par rapport au cumul des zones UB et UC du POS (mais elle intègre de fait des zones NAa du POS).

La zone U et son secteur (POS partiel sur la forêt reculée) qui portent sur le secteur des « Violettes » et qui du fait de leur caractère isolé sont reclassés en secteur Nf au PLU sans changement d'emprise.

D'importants efforts de limitation des surfaces d'urbanisation sont effectués au travers du projet de PLU dans deux domaines :

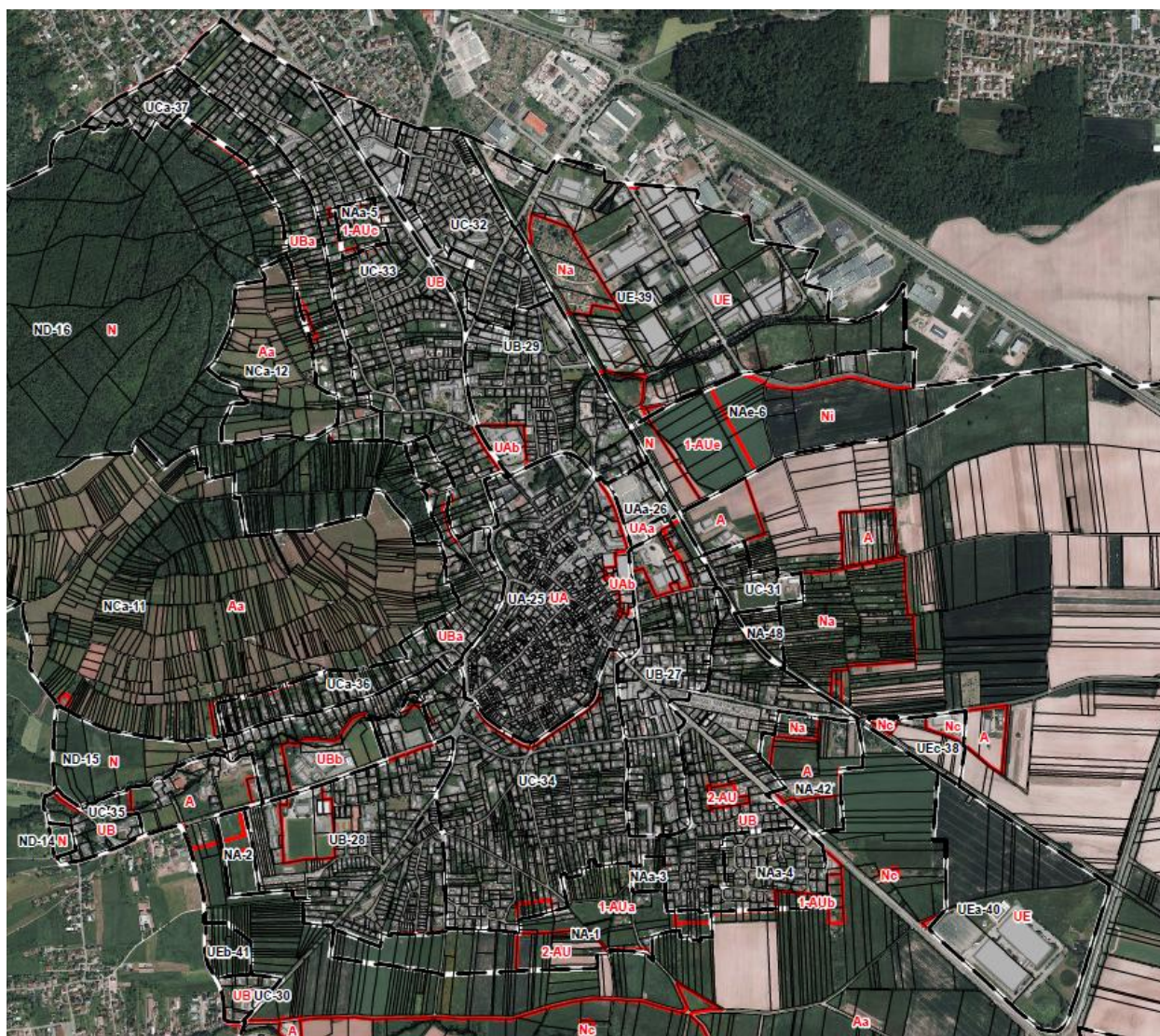
- Celui des zones d'activités économiques et des surfaces qui leurs sont allouées : avec 64,8 ha en zone UE au PLU, contre 93,6 ha de surfaces cumulées au POS (UE+NAe). Le potentiel d'extension de la zone du Florival a été redistribué pour tenir compte de la zone d'épandage du Rimbach et des trames vertes, ainsi que de la création des jardins familiaux, réduisant de 22,2 à 5,4 hectares le potentiel du PLU;
- En termes de zones d'extensions, le PLU limite très fortement les surfaces affectées au développement futur, puisque plusieurs hectares zones NA du POS, des terrains qui n'ont pas été urbanisés jusque-là, retournent en zone agricole. Il s'agit d'une grande partie du potentiel d'extension du front urbain sud.

Analyse des emprises « disponibles » dans les zones urbanisables

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides	
		en ha	part en % des vides
UB	28	4,2	0,2%
UC	100	19,4	0,8%
UE	84	28,7	1,2%
NA	251	44,8	1,8%
Total	463	97	4%

Intitulé PLU	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides
		en ha
UA	1	0
UB	326	25
UE	78	23
AU	144	17
Total	549	65

La carte ci-après montre l'évolution du zonage par rapport à celui de POS (septembre 2015)



Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides	
			en ha	part de vide dans la zone
UB	UB-27	4	1,17	6,8%
	UB-28	16	1,55	6,2%
	UB-29	8	1,45	6,8%
UC	UC-31	2	1,22	38,6%
	UC-32	2	0,24	2,0%
	UC-33	16	4,57	13,3%
	UC-34	56	7,36	12,6%
	UCa-36	12	3,16	25,1%
	UCa-37	12	2,87	20,0%
UE	UE-39	50	16,76	37,1%
	UEa-40	8	8,46	39,8%
	UEb-41	16	1,64	95,6%
	UEc-38	10	1,89	59,2%
NA	NAa-3	11	0,85	99,0%
	NAa-4	36	1,51	23,0%
	NAa-5	26	1,69	98,7%
	NAe-6	42	19,81	89,2%
NA	NA-1	96	13,18	88,9%
	NA-2	2	1,99	98,9%
	NA-42	23	4,63	66,9%
	NA-48	15	1,15	86,8%
Total		463	97	

Intitulé PLU	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides	
			en ha	part de vide dans la zone
UA	UAa-9	1	0,0	0,0%
UB	UB-19	10	0,0	0,0%
	UB-24	165	12,2	12,3%
	UB-26	6	0,0	0,0%
	UB-28	2	0,0	0,3%
	UB-4	49	6,5	9,8%
	UBa-16	52	3,3	26,4%
	UBa-2	59	2,9	20,0%
UE	UE-13	21	8,5	40,0%
	UE-6	57	14,2	32,9%
AU	1-AUa-47	44	4,6	77,8%
	1-AUb-46	28	1,0	83,0%
	1-AUc-48	18	1,4	93,5%
AU				
	2-AU-23	1	0,5	99,8%
	2-AU-61	19	1,4	91,0%
	1-AUe-7	17	5,0	95,3%
Total		550	61,5	

L'examen dans le détail des données synthétisées dans le tableau ci-dessus nous indique que les zones « vides » du projet de PLU ont été réduite globalement de 35,5 ha. De même, lorsqu'on analyse la part des vides dans les différentes zones, on remarque que dans les zones urbaines, elle diminue fortement entre POS et PLU.

97 ha vides cumulés pour 463 parcelles individuelles (21%) contre 61,5 au PLU pour 550 parcelles (11%), soit une réduction de moitié.

Pour les zones dévolues plus spécifiquement à l'habitat en zones urbaines mixtes et/ou en zones d'extension (zones U+NAa du POS et U+AU indicés du PLU) on observe que la parcelle moyenne « disponible » passe de 14 à 7 ares, ce qui indique aussi potentiellement l'effort de densification attendu.

Dans le domaine du foncier d'activités économiques, le même type de comparaison (zones UE+NAe du POS et UE du PLU) indique que la parcelle moyenne unitaire « disponible » passe de 39 à 29 ares, soit une diminution de 10 ares.

Enfin, en termes de réserve foncière ciblée « habitat » (zone NA du POS et AU du PLU), la surface unitaire « disponible » passerait de 15 à 11 ares.



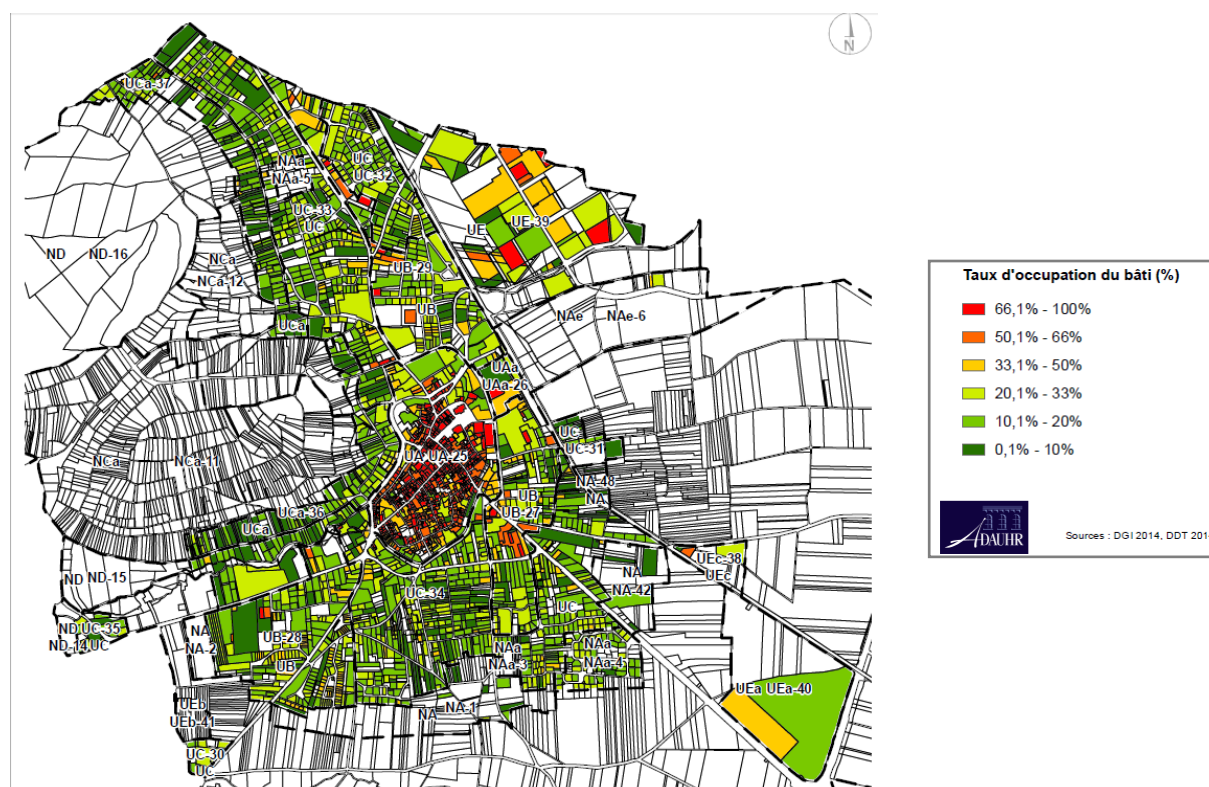
Rappelons ici les limites méthodologiques évoquées dans le diagnostic du présent rapport de présentation pour ces approches : la « disponibilité » en question reste théorique car elle ne tient pas compte du phénomène de rétention foncière ni des unités de propriété effectives. De même, les configurations parcellaires très différentes ne permettent pas le même type d'optimisation constructive : il est bien difficile d'imaginer les densités résultantes pour des « remplissages urbains » ponctuels au cas par cas ou dans des opérations d'aménagement d'ensemble. Enfin les affectations réelles des projets de construction ou d'urbanisation ne sont pas connues et auront de fait un impact non négligeable.

Analyse des emprises au sol du bâti

Rappel des constats du POS:

Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	10,78	21,49	30,32	50,1%	70,9%
UB	10,64	47,87	63,46	22,2%	75,4%
UC	15,59	102,04	139,53	15,3%	73,1%
U	0,34	2,18	3,15	15,6%	69,2%
UE	8,52	33,63	69,63	25,3%	48,3%
NAa	0,66	3,86	8,30	17,0%	46,5%
NAe	0,09	0,29	22,22	29,9%	1,3%
NA	0,26	3,49	23,08	7,5%	15,1%
Total	46,88	214,85	359,69	21,8%	59,7%

Cette synthèse et l'analyse des densités d'occupation du bâti montre que les zones et secteurs du POS les moins denses se situent globalement en zones UC (la zone U est, rappelons-le, une exception spécifique au secteur des « Violettes »), où les disponibilités foncières sont également les plus significatives en termes de potentialités « habitat » (19,4 ha).

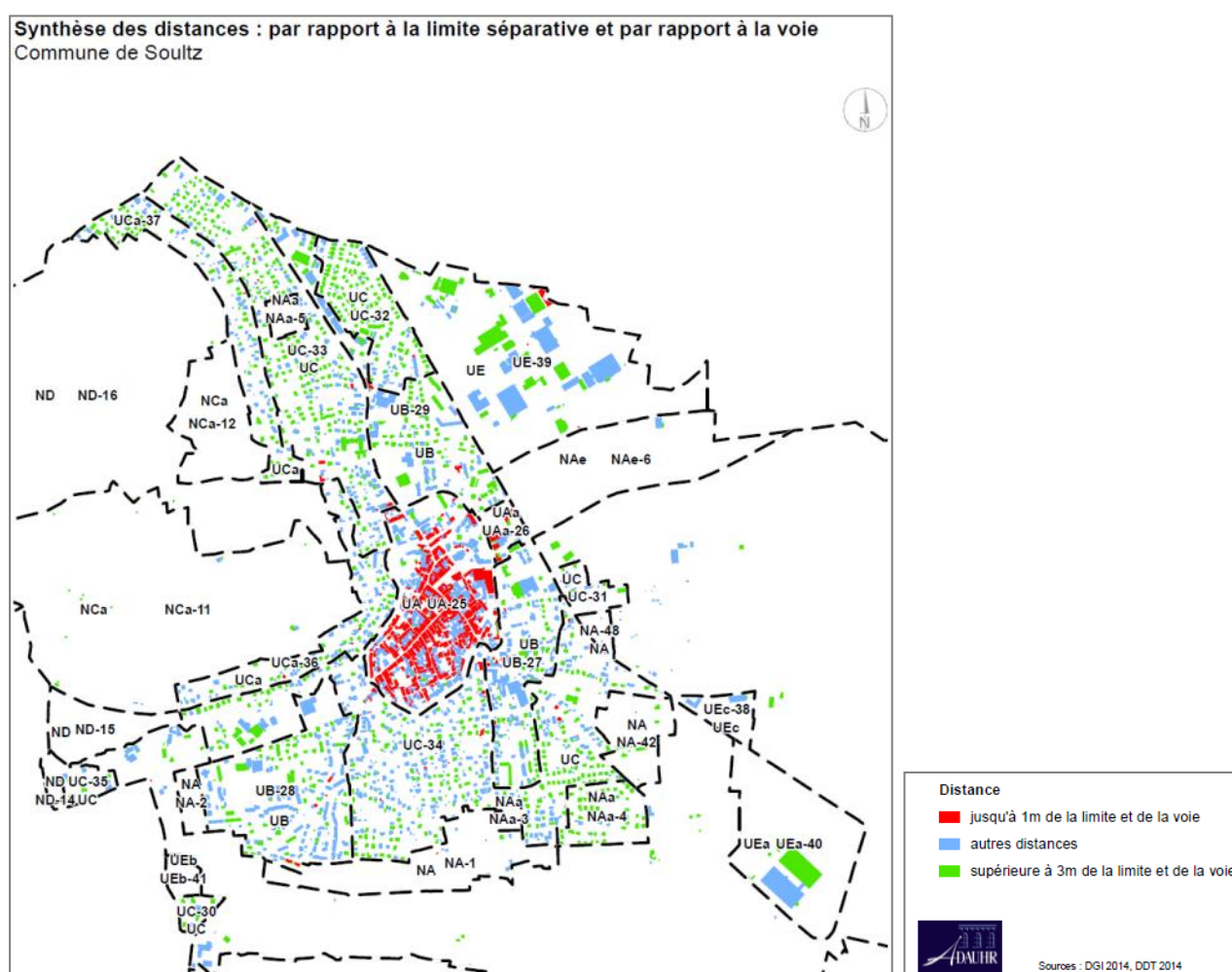


Afin d'optimiser ces situations, le projet du PLU prévoit notamment les actions complémentaires suivantes :

- Les zones UC sont dorénavant intégrées au règlement de la zone UB du PLU qui, au travers de son corpus d'articles, augmente les possibilités de constructibilité dans les parcelles ;

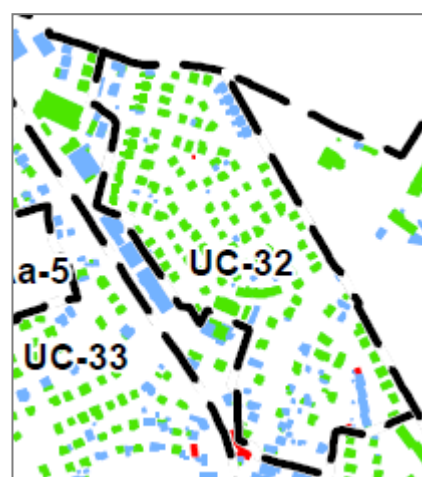
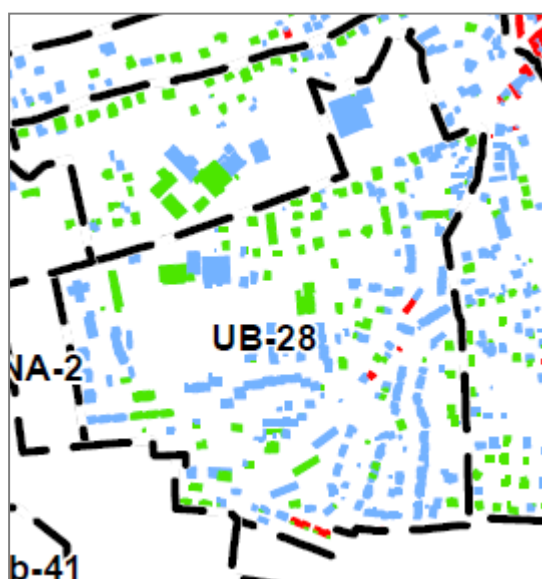
- De même, les zones d'extension urbaine de type « habitat » conservées au PLU (1-AUa, 1-AUb et 1-AUc), s'inspireront dorénavant de la réglementation UB et non de la zone UC du POS comme c'était le cas pour les secteurs NAa. Leur réglementation s'accompagne de surcroît d'orientations d'aménagement et de programmation qui visent à densifier l'espace disponible ;
- Rappelons aussi que différentes réductions de zonage au profit notamment des zones agricoles ont été mises en œuvre au travers du projet de PLU, (zones U, NA « habitat », zones réservées aux activités économiques) ce qui met davantage sous tension l'espace constructible.

La simplification du zonage du PLU par rapport au POS (en particulier la globalisation des règles dans une seule zone UB) s'illustre au travers de la carte suivante qui analyse la situation du bâti par rapport à l'implantation des constructions existantes par rapport aux voie et emprises publiques (article 6 du règlement) et par rapport aux limites séparatives de propriétés (article 7 du règlement).



L'illustration montre que les effets de ce choix peuvent notamment jouer sur les zones UC du POS qui privilégiaient presque exclusivement les reculs de type RNU. Le fait de permettre des solutions d'implantation plus variées en UB du PLU est un gage de densification urbaine, de diversité, et apporte aussi de solutions constructives pour les particuliers sur des parcelles de petite taille. Ce faisant, ce choix va contribuer à une densification du tissu urbain.

Exemples de morphologie UB – UC du POS dans deux quartiers de Soultz :



Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS

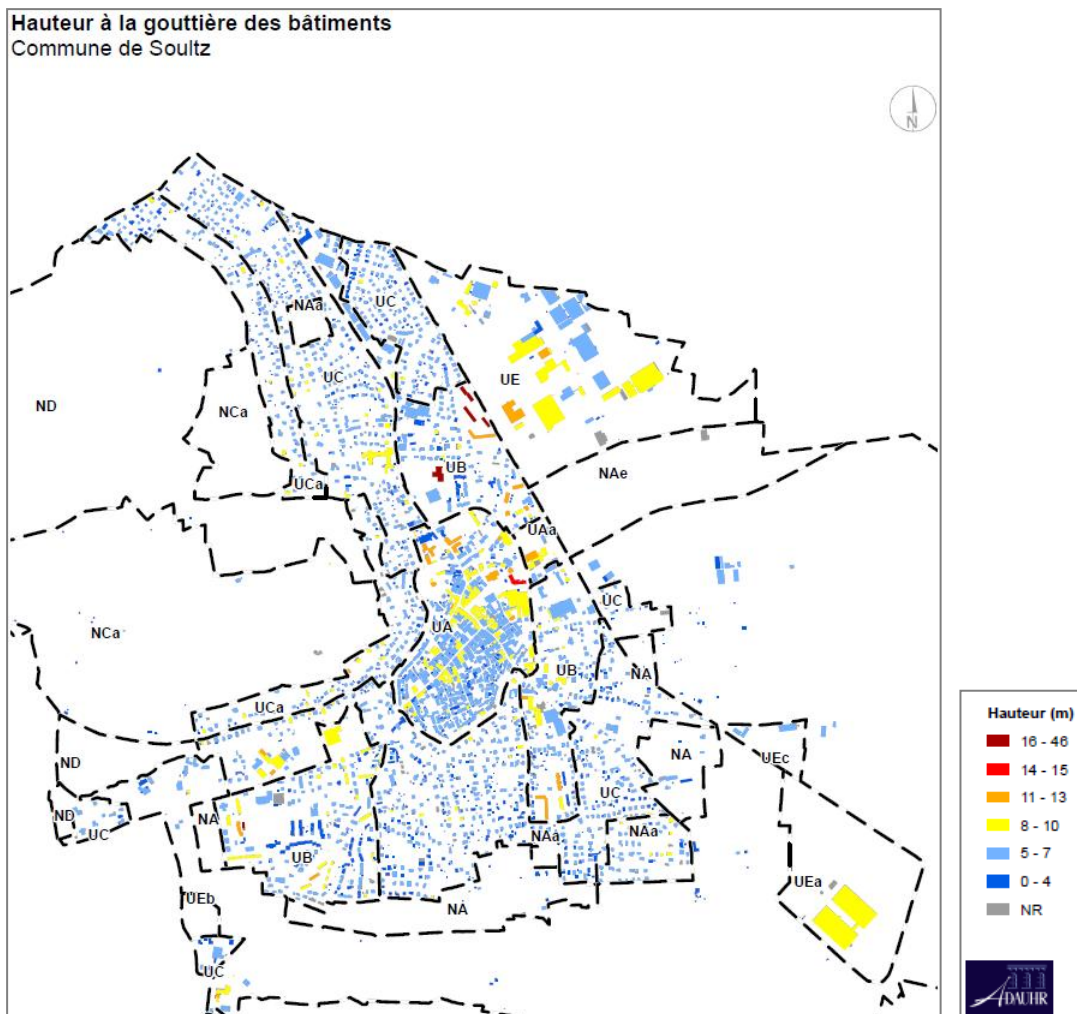
Rappel des constats du POS:

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	2	15	7
UB	2	18	6
UC	2	13	6
UD	4	16	6
UE	2	16	7
NAa	2	9	6
NA	2	6	5

9 constructions sur 10 ne dépassent pas deux niveaux à Soultz. Sur les 5190 constructions recensées sur le plan cadastral le plus récent, seules 64 dépassent 10 mètres à l'égout du toit.

Les constructions les plus hautes se retrouvent essentiellement en zones UB, UE et UA. Seuls 12 bâtiments dépassent les 16 mètres, et sont tous situés en zone UB du POS.

Les nouvelles délimitations de zonage du projet de PLU classent ces bâtiments en UB et en UA.



Afin d'optimiser ces situations, le projet du PLU propose avant tout une simplification par le « haut » des zonages et de leurs réglementations associées. En regroupant dans un seul type de zonage les zones périphériques (et en orientant les attendus réglementaires des zones d'extensions de type AU indicés), le PLU induit des possibilités nouvelles de construction, au travers de la règle de hauteur qui complète les autres règles de prospects déjà analysés ou évoqués.

Rappelons ici les principales caractéristiques de hauteurs du POS et du projet de PLU afin de bien montrer la tendance préconisée sur ce point particulier :

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout (en mètres)	
	POS	PLU
UA	7	8
UB	13	7-8 à 15
UC	7	-
AU	7	7-8 à 10

4. Compatibilité avec les plans supra-communaux

4.1. Compatibilité avec le SDAGE Rhin Meuse

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse a été approuvé le 27 novembre 2009. Le SDAGE révisé a été approuvé en 2015. Dans le premier, deux thèmes et sept orientations fondamentales peuvent concerner la planification urbaine : le respect des zones humides et des marges de liberté des cours d'eau, le respect des zones inondables et des milieux à fort intérêt naturel, l'équilibre de la ressource soumise aux prélèvements pour l'alimentation de la population en eau potable, l'obligation de disposer d'un assainissement efficace. Le PLU de Soultz répond à tous ces objectifs : les extensions urbaines n'interfèrent pas avec les zones humides et la zone inondable, et ne se situent pas à proximité d'un cours d'eau, exception faite du passage du Rimbach dans la zone d'activités. De plus, la commune est reliée à une station opérationnelle de traitement des eaux usées.

ORIENTATION SDAGE RHIN MEUSE

T1	Eau et santé		
T2	Eau et pollution	O1	Réduire les pollutions
		O2	Connaître et réduire les émissions toxiques
		O3	Bonne gestion des dispositifs publics d'assainissement
		O4	Réduire les pollutions d'origine agricole
		O5	Réduire les pollutions d'origine non agricole
		O6	Distribuer une eau de qualité
T3	Eau nature et biodiversité	O1	Connaissance
		O2	Cours d'eau et plans d'eau
		O3	Fonctionnalité naturelle des milieux aquatiques
		O4	Dégradation des écosystèmes aquatiques
		O5	Gestion piscicole
		O6	Information des acteurs
		O7	Zones humides
		O8	Bonnes pratiques de gestion des zones humides
T4	Eau et rareté		
T5	Eau et aménagement du territoire	A1	Crues
		A2	Risques d'inondation
		A3	Prévenir les risques
		B1	Equilibre des ressources en eau potable
		B2	Respect des milieux à fort intérêt naturel
		C1	Assainissement
		C2	Alimentation en eau potable
T6	Eau et gouvernance		

Analyse des compatibilités du PLU avec les orientations du SDAGE 2016-2021.

T2	Distribuer une eau de qualité	L'eau distribuée au robinet répond aux exigences réglementaires de potabilité.
T3	Respecter les cours d'eau et les zones humides.	Aucune des zones d'extension urbaine ne borde un cours d'eau ou ne déborde sur une zone inondable.
T4	Disposer d'une ressource suffisante	L'alimentation en eau potable de Soultz est sécurisée par une interconnexion avec les réseaux voisins
T5	Prévenir les risques, respecter les milieux à fort intérêt naturel, disposer d'un système d'assainissement efficace	La commune est assainie et le système a une capacité suffisante pour accepter les hausses de population. Les zones humides, les boisements et les terrasses alluviales des cours d'eau sont couverts par la zone N, inconstructible. Aucune construction nouvelle n'est envisagée en zone inondable.

Orientations du SDAGE 2016-2021 en ce qui concerne l'aménagement du territoire.

T5A1-O4	Identifier et reconquérir les zones d'expansion des crues	Reclassement en zone naturelle des terrains participant à la régulation des crues
T5A-O5	Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration	L'infiltration est encouragée dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, mais cela ne représente qu'une faible proportion de l'agglomération
T5A-O6	Limiter l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et péri urbains par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro-écologiques	Aucune zone humide n'est impactée par l'urbanisation.
T5A-O7	Prévenir le risque de coulées d'eaux boueuses	Limitation de la construction sur les pentes concernées, gestion plus globale et plus efficace des écoulements superficiels
T5B-O1	Limiter l'impact de l'urbanisation et des projets en situation de déséquilibre quantitatif des ressources	Mise en cohérence du potentiel urbanisable avec les ressources actuelles et futures
T5B-O2	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt général	Les parties de territoire à fort intérêt sont préservées. Elles sont essentiellement situées dans la montagne.
T5C-O1	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par un traitement efficace et suffisant des eaux usées	Le système d'assainissement collectif est efficace et suffisant pour absorber l'accroissement de population
T5C-O2	L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une alimentation suffisante en eau répondant aux normes de potabilité	La qualité de l'eau est conforme aux normes de potabilité mais la ressource est fragile

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux bassin de la Lauch est en cours d'élaboration au moment de la rédaction du PLU.

4.2. La compatibilité avec les schémas régionaux de la forêt

Le Schéma régional de la gestion sylvicole (SRGS) des forêts privées, approuvé par arrêté ministériel le 1^{er} juin 2006, énonce 11 principes pour répondre à une gestion durable des forêts, dont deux peuvent concerner les documents d'urbanisme :

- garantir la pérennité des peuplements forestiers,
- respecter les prescriptions réglementaires, notamment les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du Code forestier), les zones de protections spéciales et les zones spéciales de conservation du réseau Natura 2000 (art. L. 4111-4 du code de l'environnement),

Le schéma régional d'aménagement (SRA) pour les forêts relevant du régime forestier (forêts publiques) a été approuvé par arrêté ministériel le 31 août 2009.

Une des principales orientations est de garantir le maintien de la surface forestière publique dans la plaine d'Alsace afin de protéger le milieu naturel et la biodiversité. Pour préserver les milieux aquatiques et prévenir les risques naturels, le SRA préconise de maintenir l'état boisé des berges des cours d'eau.

Le PLU de Soultz est compatible avec ces orientations. Tous les boisements du territoire communal sont placés en zone naturelle N, à l'exception de quelques boisements d'altitude placés en zone agricole A. La végétation rivulaire du Rimbach et du Wuenheimerbach est protégée au titre du code de l'urbanisme sur tout son linéaire.

4.3. La compatibilité avec le Scot Rhin Vignoble Grand Ballon

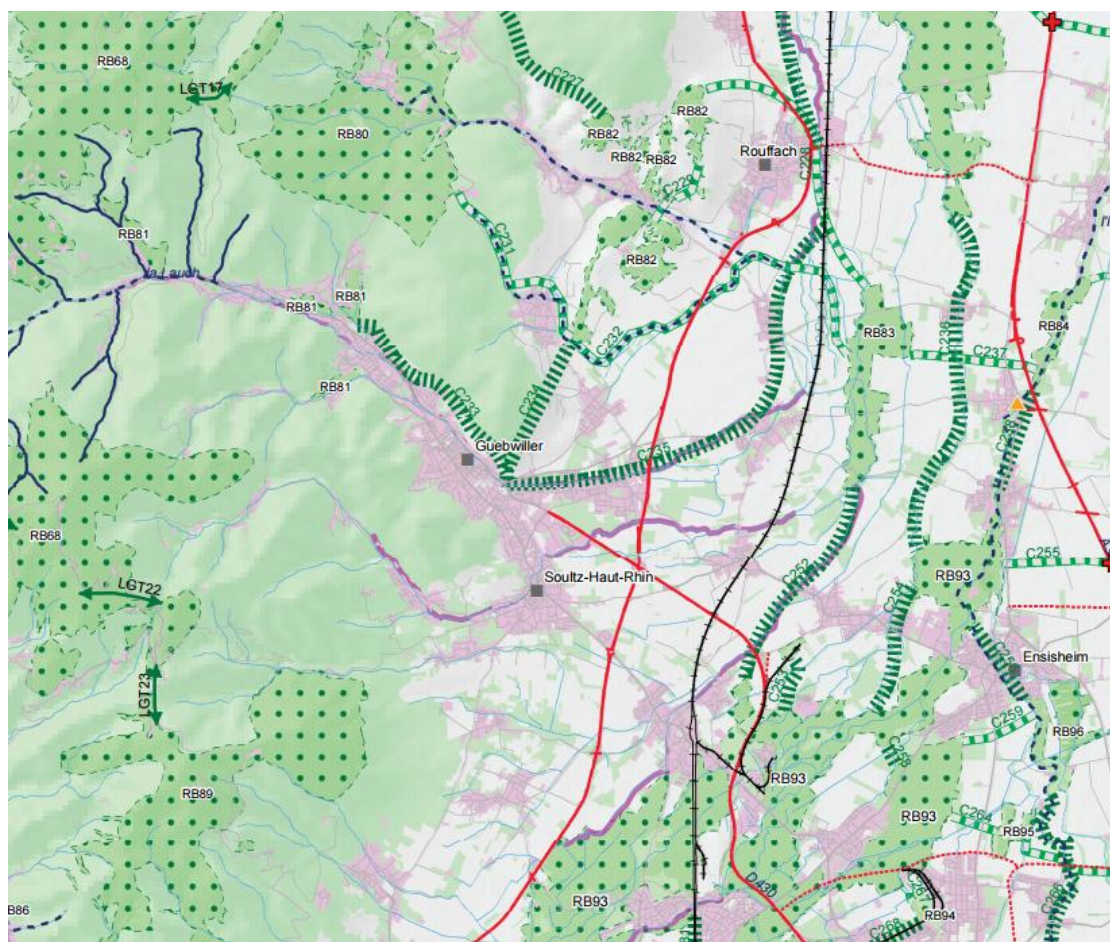
L'élaboration du Schéma de cohérence territoriale Rhin Vignoble Grand Ballon est engagée depuis plusieurs années. Bien que non approuvé, ses principales dispositions sont connues.

Il prévoit d'orienter un peu plus l'accueil de populations nouvelles vers les villes (Guebwiller, Soultz, Ensisheim), où il est plus facile d'accroître la densité urbaine et de réduire les déplacements imposés par la localisation des services. En prévoyant une croissance démographique sensible et maîtrisée dans les prochaines années, avec une densité de 30 logements à l'hectare, mais aussi en protégeant les espaces naturels, les noyaux de biodiversité et les corridors écologiques, le PLU de Soultz répond à ces objectifs.

4.4. La compatibilité avec le SRCE

Le schéma régional de cohérence écologique a été adopté en décembre 2014. Il ne localise aucun élément de la trame verte sur le territoire communal. Il prend en compte une partie du Rimbach comme élément de la trame bleue.

Dans ce contexte, le PLU de Soultz ne peut être que compatible avec les dispositions du SRCE.



4.5. La compatibilité avec les autres schémas

Le PLU est compatible avec le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, dans la mesure où il ne modifie pas la destination des ordures résiduelles et n'entrave pas la collecte sélective des déchets valorisables.

3^{ème} partie :
EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU ET MESURES
COMPENSATOIRES.

1. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

1.1. Le scénario Zéro

La comparaison POS/PLU

La révision du plan local d'urbanisme introduit des changements notables par rapport au plan d'occupation des sols approuvé le 8 novembre 2001 :

- la division des quartiers contemporains en deux zones ayant une vocation légèrement différente et des différences de typologie est abandonnée au bénéfice d'une zone unique (les zones UB et UC du POS deviennent UB au PLU) ; cette indifférenciation vise à développer des zones multifonctionnelles ;
- l'exigence d'une surface minimale de parcelle pour construire disparaît, de même que les coefficients d'occupation des sols,
- le périmètre de la zone industrielle est modifié pour intercaler une zone de régulation des crues du Rimbach, (classée en N) ;
- la plus grande partie de l'espace agricole est rendue strictement inconstructible par la création d'une zone Aa ; la zone AOC du vignoble, déjà inconstructible au POS, est fondue dans cette zone Aa ;
- le mitage du haut vallon du Rimbach est stoppé ;
- la zone dédiée au ski alpin du Grand Ballon est reconduite, mais les constructions sont contrôlées et rabattues sur les extrémités déjà bâties du domaine skiable.

Le scénario zéro

Le scénario zéro est celui d'une absence de révision du POS. Dans la réalité, un tel scénario aboutit à l'absence de document d'urbanisme local et au rétablissement du règlement national d'urbanisme comme seule disposition en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2017. Dans ce cas, la commune serait soumise à la règle de constructibilité limitée.

Cette situation ne serait pas tenable bien longtemps, les ressources foncières permettant d'accueillir de nouveaux habitants s'épuisant rapidement.

En l'absence de document d'urbanisme local, la plaine agricole, le vignoble et le haut vallon du Rimbach resteraient accessibles au mitage par les bâtiments agricoles et, pour le vallon, par les chalets. Seule la forêt publique soumise au régime forestier serait protégée. Les zones humides et la forêt privée seraient soumises aux procédures prévues par le code forestier et le code de l'environnement.

Le paysage urbain serait vulnérable aux constructions décalées et aux architectures de rupture, avec une modération pour le centre historique, soumis à la seule vigilance de l'architecte des bâtiments de France.

Aucune possibilité n'existerait pour favoriser un urbanisme de progrès, capable d'initier des éco-quartiers, des zones de mixité sociale, des espaces denses peu voraces en foncier.

Pas de possibilités non plus d'exiger de meilleures performances énergétiques ou environnementales dans les projets d'ensemble.

Impossible aussi de prolonger ou même sanctuariser les corridors écologiques, de traiter les entrées de ville ou les fronts urbains, de proposer des alternatives architecturales innovantes.

1.2. Evaluation du PADD

1.2.1. Les orientations du PADD

La traduction spatiale du plan d'aménagement et de développement durable prévoit l'extension de deux zones d'activités, la densification de deux petits secteurs enclavés dans le tissu bâti existant, la reconversion d'une friche industrielle, deux zones d'extension de l'habitat et cinq zones à urbaniser au-delà de la validité temporelle du présent document. Les incidences de ces périmètres sur les milieux naturels et la paysage sont évaluées dans le chapitre suivant.

Orientation du PADD	Cibles environnementales positivement ou négativement impactées
Valorisation du centre ancien	Paysage urbain et patrimoine
Extension de l'habitat dans et en périphérie de l'enveloppe urbaine	Milieux naturels et paysages
Extension de deux zones d'activités	Economie de la ressource foncière, paysage bâti
Limiter l'étalement urbain	Economie foncière, paysage, climat
Maîtrise de l'urbanisation dans le vallon du Rimbach Diefenbach	Paysage
Protection du vignoble	Paysage
Protection des terres agricoles	Paysage, économie foncière, production alimentaire
Maintien du domaine skiable du Grand Ballon	Paysage et milieux naturels, eaux
Protection de la forêt et des clairières	Milieux naturels et paysage, eaux
Préservation du biotope sommital du Grand Ballon	Biodiversité
Respect de la zone inondable	Eaux, risques naturels
Pérennisation du potentiel touristique du site de Thierenbach	Paysage
Préservation de l'écosystème rivière	Trame verte et bleue
Pérennisation de l'emprise ferroviaire	Climat

1.2.2. L'analyse des orientations du PADD

La valorisation du centre ancien

Le caractère et l'ancrage historique du centre ancien justifient l'attention particulière portée à l'évolution (constructions nouvelles, interventions sur la bâti existant) de ce paysage urbain, notamment pour en conserver la cohérence d'aspect. Bien que de dimension réduite par rapport à la tâche urbaine, cette centralité est essentielle dans l'attachement des habitants de Soultz à leur commune.

L'extension de l'habitat

La croissance du parc immobilier par remplissage des vides au sein de l'enveloppe urbaine ou par extension de celle-ci impacte des espaces sans enjeux naturels. Le développement envisagé reste modéré. Les enjeux paysagers résident dans la qualité du nouveau front urbain lorsque celui-ci avance vers les champs.

L'extension des zones d'activités

L'extension des zones d'activités aux abords de l'usine Sharp et en lien avec la zone intercommunale concernent des espaces à faibles enjeux biologiques, mais exigent une attention particulière quant à l'insertion paysagère des futurs bâtiments. La création d'une

zone à proximité de Wuenheim qui avait été une option retenue dans un premier temps est finalement abandonnée.

Le développement de la zone du Florival sur le plan intercommunal fait l'objet de précautions, en particulier vis-à-vis du réseau hydrographique.

Limiter l'étalement urbain, protéger les terres agricoles

En confortant la forme compacte de l'agglomération, la limitation de l'étalement urbain préserve la qualité du paysage et économise une ressource limitée, le foncier, support de la production alimentaire et du milieu naturel. La lutte contre le mitage est renforcée par le caractère inconstructible de l'espace agricole (zone Aa).

Maîtrise de l'urbanisation dans le vallon du Rimbach

La bonne gestion du vallon de Rimbach suppose d'arrêter l'extension linéaire de l'urbanisation. Les modalités exactes de mise en œuvre de cet objectif de « maîtrise » n'étant pas précisé au stade du PADD, il est difficile d'en évaluer la portée.

La protection du vignoble

L'interdiction de construire dans le vignoble répond non seulement à la volonté de protéger un terroir d'appellation contrôlée à forte valeur économique, mais aussi à l'objectif de préserver un paysage à enjeu patrimonial : une construction dans le vignoble serait visible de loin avec un puissant effet de mitage et de banalisation.

Le maintien du domaine skiable du Grand Ballon

L'objectif de maintien du domaine skiable du Grand Ballon est confronté au caractère aléatoire de l'enneigement, imposant des équipements de sécurisation de l'activité (neige de culture). Le versant exposé au Sud Est est visible depuis la plaine et le Sundgau.

La protection de la forêt et des clairières

La protection de la forêt est une contribution déterminante à la qualité des eaux (plus d'une trentaine de sources significatives) et des paysages ainsi qu'à la biodiversité de cette région.

La protection du biotope sommital du Grand Ballon

Le sommet du Grand Ballon abrite des espèces végétales qui connaissent leur unique station alsacienne dans ces pelouses de l'étage subalpin. Cette protection répond à des enjeux biodiversitaires élevés.

Le respect de la zone d'épandage des crues

Le respect de la zone inondable est une mesure de précaution pour protéger les biens et les personnes. Il évite de créer des désordres hydrauliques à l'aval.

Le maintien de l'emprise ferroviaire

Le maintien de l'emprise ferroviaire s'inscrit dans une perspective de réouverture de la ligne entre Bollwiller et Guebwiller. Ce rétablissement sera une contribution forte à la lutte contre la dérive climatique, en permettant le transfert d'une partie du trafic routier sur le rail, notamment pour prendre en charge les déplacements pendulaires habitat travail.

La pérennisation du potentiel touristique de Thierenbach

Le potentiel est lié aux pèlerinages, mais aussi à la qualité paysagère du site. Cette qualité est actuellement garantie sur le territoire de Soultz. Sa pérennisation suppose une démarche commune avec Jungholtz, sur le territoire de laquelle se situe la basilique.

La préservation de l'écosystème rivière

Les cours d'eau participent à la trame verte et bleue et à l'animation du paysage. La préservation de leurs abords et des ripisylves qui les accompagnent conforte la perméabilité du territoire aux flux biologiques ainsi que les structures arborées du champ visuel.

1.3. Incidences de l'urbanisation future

Le plan local d'urbanisme prévoit environ 17 hectares d'extension urbaine sur terrains libres, répartis comme suit :

- 8,7 ha d'urbanisation immédiate pour l'habitat
- 5,4 ha pour l'activité économique
- 3,0 ha de réserves foncières

Suivant l'objectif moyen de 30 logements à l'hectare, majoré par certaines orientations d'aménagement, la population susceptible d'être logée dans la première tranche d'urbanisation est d'environ 620 personnes à raison de 2,4 personnes par logement en moyenne. A cela s'ajoute la possibilité d'accueillir 200 personnes supplémentaires en remplissant les vides qui relèvent de la seule initiative individuelle et en réoccupant une centaines de logements vacants, soit un total de 820 personnes.

Le plan retient l'hypothèse de compenser le desserrement des zones urbaines et de maintenir une évolution positive de la démographie grâce à ces évolutions.

Occupation des sols des zones à urbaniser (AU)

N°	Secteur	Zone	Destination	Occupation des sols	Surface (ha)
1	Rue du Gaulacker	1-AUb	Habitat	Champs + friches	1,0
2	Rue Saint Georges	1-AUa	Habitat	Jardins, prés, friches	6,0 utiles
3	Front urbain sud	2-AU	Habitat	Champs et prés	2,5
4	Rue Joseph Vogt	2-AU	Habitat	Pré	0,5
6	Rue Schweitzer	1-AUc	Habitat	Pré	1,5
6	ZAE Florival	1-AUe	Economie	Champs, pâturage	5,4
TOTAL					16,9

Total des zones à urbanisation immédiate : 13,9 hectares

Total des zones à urbanisation différée : 3,0 hectares

1.3.1. Le secteur 1-AUb rue du Gaulacker

Superficie : 1,1 hectare

Vocation : habitat

Occupation des sols : prairie alluviale, champs, jardin et friche arborée

Zone humide (CIGAL) : non

Zone inondable : non

Grand Hamster : aire historique, comptage 2012 : aucun terrier trouvé à proximité

Présence d'un corridor écologique : non

L'occupation des sols

Le périmètre comporte trois parcelles de jardin plus ou moins en friche, avec quelques arbres, 10 têtes de parcelles en herbe et 2 têtes de parcelles cultivées.



Les prairies de fauche du secteur de la rue Gaulacker. La parcelle de gauche n'a pas été fauchée cette année.

Les enjeux biologiques et écosystémiques

Les formations végétales représentées sont des prairies de fauche mésophile à Fromental. Bien que comportant un tapis dense de graminées (Fromental, Dactyle aggloméré...), le couvert est coloré de nombreuses espèces à fleur, parmi lesquelles la Marguerite, la Centaurée noire (très abondante), la Carotte sauvage, l'Achillée millefeuille, la Campanule raiponce...

L'association des surfaces en herbe avec les quelques arbres voisins peut satisfaire le Bruant jaune et le Faucon crécerelle. Les Criqueux, les Sauterelles et les Campagnols (Campagnol des champs, Campagnol agreste) présents dans cet habitat attirent divers prédateurs qui se reproduisent dans l'agglomération (Chouette effraie, Cigogne blanche, Fouine) ou dans les boisements voisins (Renard, Buse variable).

Néanmoins, les enjeux sont à la dimension des surfaces amputées : modestes.

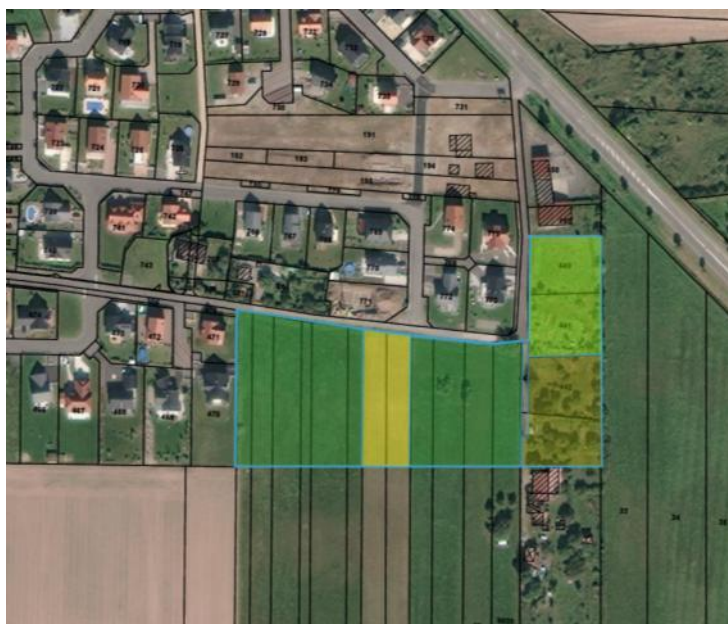
Les enjeux paysagers

Le site est en front urbain. Il est la lisière de la ville. Cette lisière est actuellement nette et cohérente vue de près, discrète et bien intégrée à l'horizon par ses teintes et sa hauteur.



Le front urbain se dissout sous l'horizon par la teinte et la hauteur des constructions.

Pré de fauche
Champ
Friche herbeuse
Verger



1.3.2. Le secteur 1-AUa de la rue Saint Georges-Freundstein

Secteur 1 AUa

Superficie : 6 hectares utiles (sur 7,5 ha d'emprise)

Vocation : habitat majoritaire

Occupation des sols : prés, vergers, haies, habitations, friches

Zone humide (CIGAL) : non

Zone inondable : non

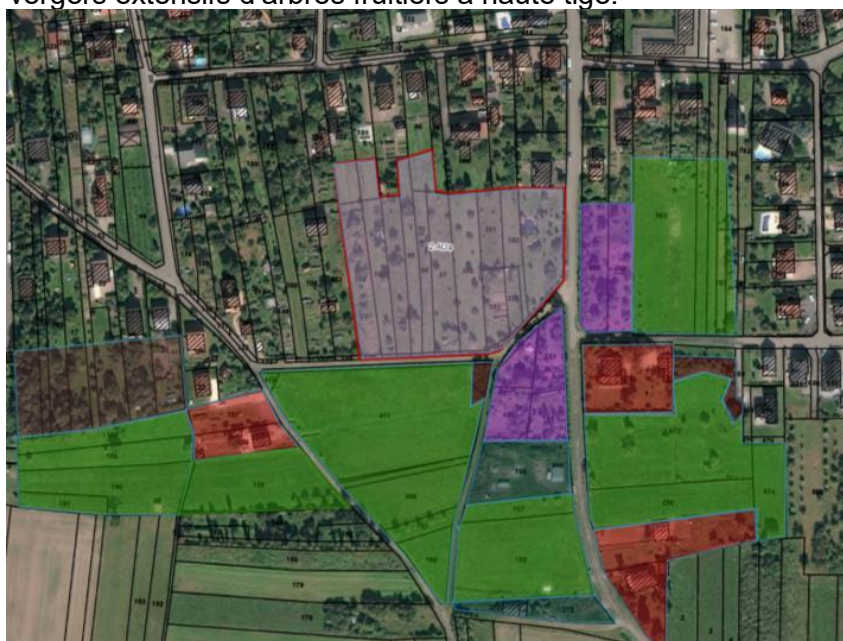
Grand Hamster : zone historique

Présence d'un corridor écologique : non

L'occupation des sols

Le périmètre du secteur 1-AUa comporte essentiellement des prairies de fauche, des jardins potagers associés à des arbres fruitiers, trois parcelles bâties, des espaces rudéralisés et des fonds de parcelles bâties arborées. Il s'agit donc d'une occupation des sols très diverses, caractéristique de la ceinture traditionnelle des vergers potagers de périphérie urbaine.

Au nord du site ce sont des vergers extensifs d'arbres fruitiers à haute tige.



-  Vergers
-  Prairie de fauche mésophile acidophile
-  Habitation, cours et jardins
-  Potagers et arbres fruitiers
-  Espace rudéral
-  Bosquet

Les enjeux biologiques et écosystémiques

La formation végétale dominante est une prairie de fauche mésophile à Fromental de l'Arrhenatherion, probablement de l'association de l'*Alchemillo xanthochlorae* *Arrhenatherum elatioris*. Le cortège floristique est formé d'espèces à large distribution. Bien que la richesse spécifique soit naturellement moindre que celle des prés sur substrat calcaire, la couverture végétale peut néanmoins être très colorée lorsque la fauche se fait après l'épiaison et en l'absence de fumure.

Les prairies de fauche sur terrain alluvial non humide de plaine sont aujourd'hui assez rares au pied du vignoble et, pour l'essentiel, situées dans la région de Soultz. Les secteurs AUa

du PLU représentent environ 4% des surfaces en herbe existants dans la plaine au débouché de la Lauch.

Cet habitat prairial et fruitier est favorable au butineurs (Hyménoptères, Lépidoptères), aux herbivores (Orthoptères, Campagnols) et aux frugivores (Hyménoptères, Oiseaux, Loir, Lérot...). De nombreuses espèces qui ne s'y reproduisent pas y cherchent leur nourriture : Renard, Fouine, Chevreuil, Cigogne blanche, Buse variable, Chouette effraie...

L'avifaune caractérise un milieu de type bocager, associant l'herbe et l'arbre. Aux ubiquistes des milieux arborés (Pinson des arbres, Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Merle noir, Rouge-gorge...) s'ajoutent la Pie bavarde, le Bruant jaune, la Linotte mélodieuse et le Pic vert. Les effectifs des espèces cavernicoles sont néanmoins modestes en raison de la rareté des grands arbres.

Le secteur a été classé sensible dans le cadre du plan d'action en faveur de la Pie-grièche grise. Néanmoins, cette espèce ne niche plus depuis de nombreuses années dans ce secteur.

Le Hérisson fréquente cet environnement de jardins, où il trouve des gîtes d'hivernage.

Les enjeux paysagers

La lisibilité du paysage est faible en raison de la multiplication des clôtures et de la dispersion de l'habitat. La présence de deux friches rudérales n'améliore pas la situation. Au printemps néanmoins, la floraison des arbres fruitiers et la coloration des prés rendent l'ensemble relativement attrayant.

L'urbanisation du secteur 1-AUa va avancer le front bâti vers une plaine dépourvue de structure ligneuse. Aussi, l'un des enjeux paysagers réside-t-il dans la discrétion du futur front, qu'il est possible d'intégrer dans le site par la teinte (pas de blanc) et la hauteur des constructions ainsi que par les plantations d'arbres et d'arbustes qui doivent accompagner ces dernières.

1.3.3. Le secteur 2-AU du front urbain sud

Superficie étudiée (cabinet Waechter) : 7,6 hectares

Superficie de la zone 2-AU retenue par le PLU, après réduction du potentiel : 2,5 hectares

Vocation : habitat principal, éventuellement équipements

Occupation des sols : des champs sur 95% de la surface, pré, friches, haie

Zone humide (CIGAL) : non

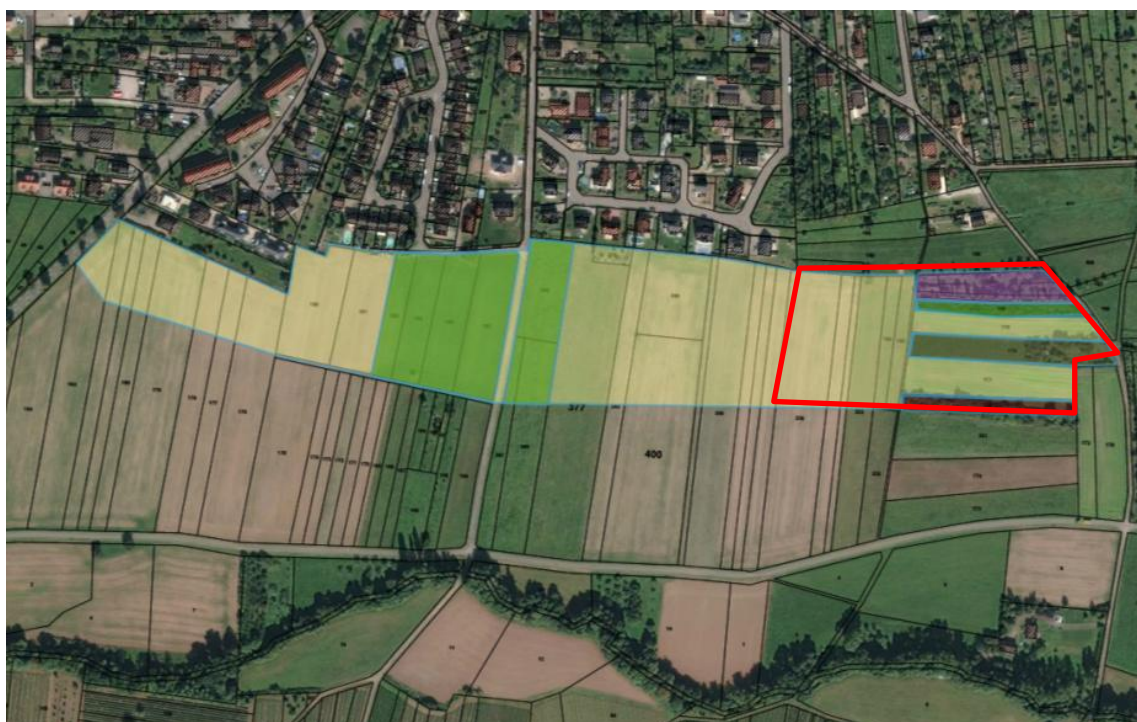
Zone inondable : non

Grand Hamster : zone historique (recherche vaine de Grand hamster en 2012)

Présence d'un corridor écologique : non

L'occupation des sols

Ce secteur comporte des champs et des prés. En bout de secteur (la partie concernée par la zone 2-AU), l'occupation des sols se fait plus diverse, notamment avec des parcelles closes arborées et en friche.



- Pré arboré
- Prairie de fauche mésophile
- Champs
- Friche herbacée avec arbres
- Haie
- Zone d'urbanisation future 2-AU

Les enjeux biologiques et systémiques

Dépourvu de toute structure ligneuse en avant du front urbain et occupé en grande partie par des cultures, le site est peu accueillant pour la faune. La flore ne comporte que des espèces à large répartition. Il accueille néanmoins la reproduction de l'Alouette des champs. Le périmètre n'affecte aucun corridor.

Les enjeux paysagers

La découverte du site se fait par le chemin des Romains, qui longe le vallon du Wuenheimerbach. De ce point de vue, l'observateur découvre, par-delà le front bâti, le vignoble du Horstein, puis le relief boisé. La préservation de cette perspective suppose de conserver la cohérence d'aspect (teintes) et de hauteur de la ligne de constructions.



Le front bâti est cohérent et respectueux de la perspective sur le vignoble et le relief boisés.

1.3.4. Le secteur 2-AU de la rue Joseph Vogt

Superficie : 0,46 hectares

Vocation : habitat

Occupation des sols : prés

Zone humide (CIGAL) : non

Zone inondable : non

Grand Hamster : non

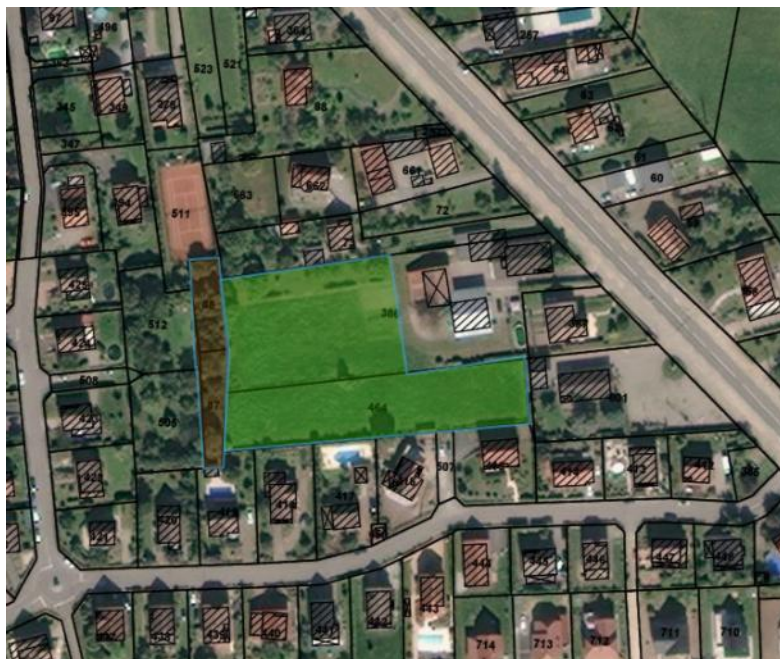
Présence d'un corridor écologique : non

L'occupation des sols

Le secteur est entièrement environné de maisons individuelles. Il comporte deux parcelles en herbe dans le prolongement de vieux bâtiments agricoles et deux parcelles boisées (verger enfriché).

Les enjeux biologiques et systémiques

La partie arborée est susceptible d'accueillir les Oiseaux peu exigeants présents dans tous les habitats comportant des arbres, notamment le Merle, la Mésange charbonnière, le Rouge-gorge, la Fauvette à tête noire... La partie en herbe est trop petite pour accueillir la reproduction d'Oiseaux au sol, d'autant plus que le site est parcouru par les chats domestiques.



Boisement
Prairie de fauche mésophile

Les enjeux paysagers

Le site n'est pas visible de l'extérieur. Il participe, par contre, au cadre de vie de la dizaine de foyers qui ont une vue directe sur les prés. Les habitations existantes forment un paysage urbain très cohérent (alignement, clôture, toiture, volumétrie).

1.3.5. Le secteur 1-AUc de la rue Albert Schweitzer

Superficie : 1,5 ha

Vocation : habitat majoritaire

Occupation des sols : prés et quelques arbres

Zone humide (CIGAL) : non

Zone inondable : non

Grand Hamster : non

Présence d'un corridor écologique : non

L'occupation des sols

Le secteur est occupé par d'anciens jardins potagers, une friche herbacée, un boisement et un pré planté d'arbres fruitiers.

Les enjeux biologiques et systémiques

Les remarques formulées pour le secteur précédent s'appliquent aussi ici, à la différence que la présence d'une strate arborée plus étendue accroît le potentiel biologique, pour les Oiseaux comme pour les Mammifères. L'aménagement des parcelles voisines pour un lotissement crée une perturbation temporaire de nature à éloigner la petite faune. Les retards de commercialisation des lots se traduisent par l'installation spontanée du Robinier faux acacia.



-  Boisement
-  Anciens jardins potagers
-  Pré planté d'arbres
-  Friche herbacée

Les enjeux paysagers

Le site n'est pas visible de l'extérieur. Les futures constructions participeront au cadre de vie des résidents présents et à venir qui environnent le site. Le quartier environnant est constitué de maisons individuelles.

1.3.6. Le secteur 1-AUe

Superficie : environ 4 hectares
Vocation : économie avec industrie
Occupation des sols : champs
Zone humide (CIGAL) : non
Zone inondable : non
Grand Hamster : zone historique
Présence d'un corridor écologique : non

L'occupation des sols

Le secteur est essentiellement occupé par des champs et encadré par une zone naturelle N.



Les enjeux biologiques et systémiques

La partie cultivée du site peut accueillir des alouettes des champs, lorsqu'il s'agit d'une céréale à paille (blé). Mais, s'agissant de maïs, la biodiversité de site s'avère très faible.

Le site ne se situe pas sur un corridor terrestre. Bien que la végétation traduise la présence d'eau dans l'environnement de ce secteur AUe, aucune zone humide n'est identifiée à l'intérieur du périmètre par la DREAL. L'ensemble de cette plaine a été inondé en 1945, mais le plan de protection du risque inondation limite aujourd'hui la zone inondable en marge du secteur, de l'autre côté du chemin, au lieu-dit Stiermatt.

Les enjeux paysagers

Le secteur AUe est une extension de la zone d'activités existante, dont elle constituera une enclave entre deux zones naturelles. Les perspectives sont contrastées : une zone

industrielle achevée vers le Nord, séparée de l'extension par des terrains en friche en attente d'une implantation, une perspective déstructurée sur le centre historique vers l'Ouest, et un espace dégagé cohérent de champs et de prés vers l'Est.

Cette tranche supplémentaire ne sera pas visible depuis la route départementale 430, masquée par l'existence d'une première ligne de constructions.



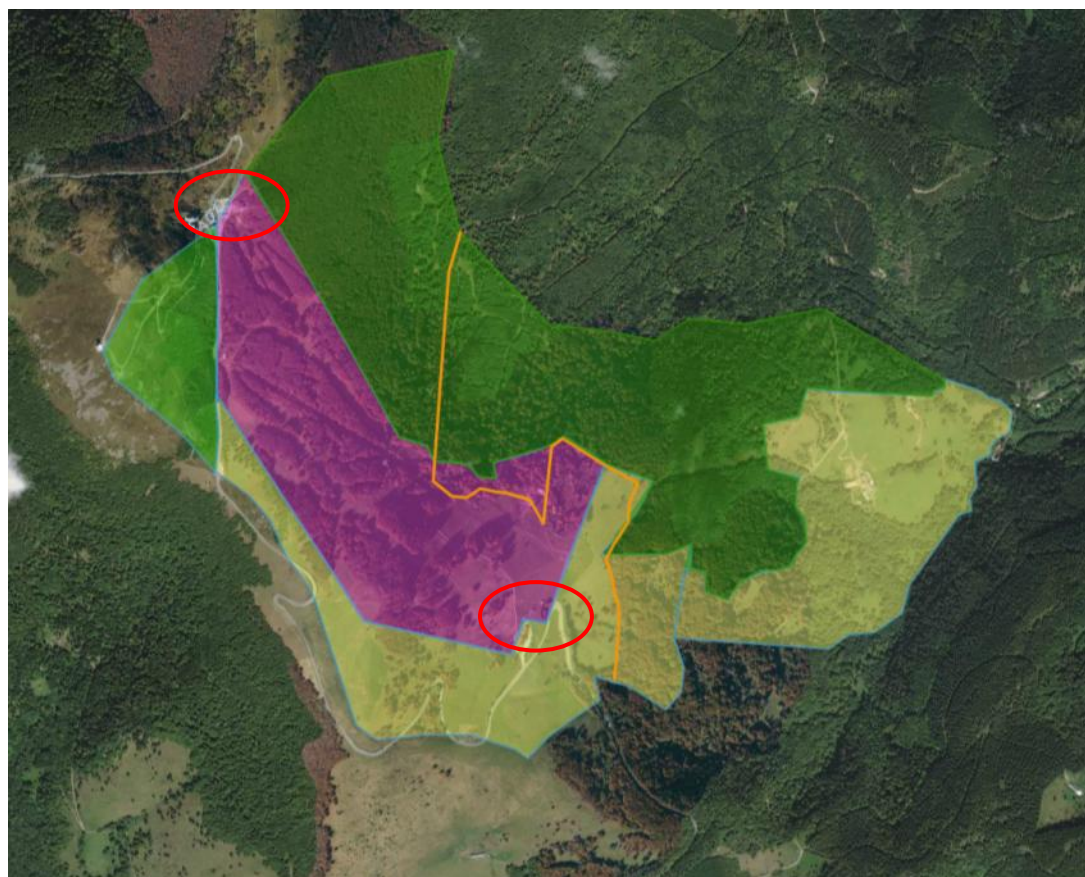
Vers l'Est, une perspective cohérente et lisible. Vers l'Ouest, un front urbain hétéroclite ne mettant pas en valeur la perspective sur le centre historique.

1.4. Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

1.4.1. Les incidences sur les sites Natura 2000 et la nature

Les extensions prévues de l'urbanisation sont très éloignées des sites Natura 2000 des Hautes Vosges. Elles ne peuvent avoir une quelconque incidence sur les espèces, et à fortiori sur les habitats, qui ont justifié la désignation de la zone de protection spéciale (directive Oiseaux) et de la zone spéciale de conservation (directive Habitats).

La partie sommitale du site d'intérêt européen, où se superposent la zone de protection spéciale (directive Oiseaux) et la zone spéciale de conservation (directive Habitats) est partagée entre une zone naturelle N inconstructible, qui recouvre la forêt et la pointe du Grand Ballon, une zone agricole A où les constructions à usage agricole sont autorisées, et une zone dédiée au ski où est autorisée l'extension des remontées mécaniques et du bâtiment technique. La zone agricole recouvre des chaumes et des boisements (hêtraie d'altitude et plantation résineuse).



- Zone agricole constructible sous condition
- Zone naturelle inconstructible
- Secteur d'équipement pour le ski de piste
- Limite Est de la zone spéciale de conservation (Natura 2000 directive Habitats)
- deux sous-secteurs constructibles

Ce zonage protège presque complètement le site. Seuls les deux sous-secteurs en amont et en aval du domaine sont constructibles et déjà bâtis. Aucune incidence n'est à prévoir en l'absence de projet et chaque aménagement ou défrichement devra faire l'objet d'une évaluation particulière des incidences sur les habitats et les espèces conformément aux procédures prévues par le code de l'environnement en présence d'un site d'intérêt européen.

Certains aménagements, non proscrits par le règlement du PLU, pourraient avoir un impact sérieux sur la flore, la faune et les habitats naturels :

- dans la zone dédiée au ski, l'éclairage nocturne des pistes et la création d'aires de stationnement au bas des pistes ;
- dans la zone agricole, le défrichement de la hêtraie d'altitude et, dans la partie haute de la chaume, la construction de bâtiments avec les voies d'accès qu'ils impliquent.

Les incidences sur la nature ordinaire

La forêt, les bosquets dans l'espace agricole, les terrasses alluviales et les ripisylves du Wuenheimerbach et du Rimbach, sont protégés par leur intégration à la zone naturelle N.

Le noyau de biodiversité que représente l'espace forestier est préservé. Les corridors identifiables (cours d'eau et boisements rivulaires, bosquets) sont protégés.

Dans le massif du Grand Ballon, cependant, la zone agricole constructible englobe des parties de hêtraie subalpines comportant de petites clairières. Ces dernières sont favorables au Grand Tétrás et à la Gélinotte des bois : elles ne peuvent supporter aucune construction.

La fragmentation du territoire

Les extensions urbaines sont, pour la plupart, accolées à l'agglomération : elles remplissent les vides ou font avancer le front bâti. Au sud, le secteur d'extension créera un nouveau front bâti qui absorbera les quelques constructions dispersées qui mitent le territoire.

1.4.2. INCIDENCES SUR L'EAU

La consommation d'eau

Un accroissement de 500 habitants (hypothèse plausible) consommant 127 litres d'eau potable par jour (moyenne calculée sans la consommation industrielle) représentent une demande supplémentaire de 63,5 m³ par jour (+ 23 177 m³ par an).

La demande journalière totale s'élèvera en 2025, dans cette hypothèse, à 1 540 m³ (environ 980 m³ pour les habitants et environ 560 pour l'industrie)

En milieu urbain, il est admis qu'un réservoir doit être capable de stocker une demi-journée de consommation, ce qui est réalisé à Soultz.

En effet, la capacité du réservoir, d'une contenance de 1 300 m³ (dont 120 m³ réservés pour la défense incendie), peut assurer les besoins journaliers actuels des habitants et des industries (stockage journalier : 1300x2=2600).

La fourniture en eau potable est sécurisée par l'interconnexion avec des captages de la plaine, la prise d'eau sur la Lauch étant insuffisante et vulnérable.

Des recherches sont en cours pour forer en amont de Soultz et compléter la ressource intercommunale. Le forage de l'Erlenbach est susceptible de compléter la ressource (grâce au fort débit de cette source profonde). Il pourra ainsi contribuer à garantir la fourniture en eau potable pour les populations présentes et à venir.

L'assainissement

La station d'épuration de la Communauté de communes de la région de Guebwiller a une capacité de 75 000 équivalents habitants, ce qui est suffisant pour les 39 700 habitants branchés sur le réseau et pour les industries connectés. L'accroissement de quelques centaines d'habitants à Soultz n'est pas de nature à saturer ces capacités.

La station est capable de traiter 9 600 m³/j alors qu'elle reçoit actuellement, en période hors vendanges, environ 8 000 m³/j.

Zone inondable et zones humides

Les zones inondables du Wuenheimerbach et du Rimbach sont placées en zone naturelle N du PLU : les constructions y sont interdites.

La zone industrielle Nord déborde sur un secteur inondé en 1945. Le plan de protection du risque inondation approuvé en 2006 a néanmoins exclu ces secteurs du périmètre inconstructible, et même, pour une large part, du secteur inondable.

De même, les secteurs accueillant les débordements des cours d'eau coïncidant avec les zones humides identifiées, ces dernières se retrouvent en zone naturelle N.

La zone humide qualifiée de remarquable sous le Grand Ballon a été intégrée dans une zone où la constructibilité et certaines utilisations du sol incompatibles sont réduites.

Le débordement de la zone industrielle UE sur une partie de zone humide a été compensé par la création d'une zone naturelle N dont les parcelles ont été détachées du périmètre potentiel du site industriel.

Les cours d'eau

Le plan respecte les cours d'eau en ce qu'il les place dans un environnement inconstructible (zone nature N et zone agricole Aa), à l'exception du Rimbach, environné par la zone industrielle UE. Le règlement de cette zone prévoit une marge de recul de 10 mètres vis-à-vis du cours d'eau, et en protège la ripisylve au titre du code de l'urbanisme.

Le règlement interdit le déversement dans la rivière sans traitement préalable des eaux de chaussée.

1.4.3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

La principale zone d'extension de l'habitat (rue Saint Georges-Freundstein) se trouve éloignée des grandes voies de circulation et de toute source potentielle de nuisance. Le petit secteur de la rue Gaulacker est celui qui est le plus proche d'une voie à grande circulation (RD429) : la première maison se situera à 30 mètres de la route de Bollwiller (8349 véhicules/jour).

Les orientations d'aménagement pour la principale zone d'extension, celle de la rue du Freundstein, prévoient la construction de 150 logements, soit l'accueil de 150 ménages. Le taux de motorisation en Alsace, hors Strasbourg et Mulhouse, étant de 1,56 véhicule par ménage, c'est un parc automobile de 234 véhicules qui animera les rues du secteur. Une enquête portant sur plus de 5 000 ménages dans le Bas-Rhin a évalué à 2,94 le nombre moyen de déplacements par ménage et par jour, soit un trafic de 882 véhicules jour (aller-retour).

Ce trafic s'écoulera vers la route de Bollwiller et vers le centre-ville à travers le maillage des voies locales.

Des dispositions sont prises pour favoriser et sécuriser des déplacements doux en direction du centre, pour les trajets vers les écoles et les équipements publics. Ceci permettra de réduire les aller-retours en voiture pour les petits trajets.

La création d'une aire de stationnement en entrée côté Wuenheim permet d'augmenter la sécurité aux abords de l'axe routier. Une mise en valeur par des plantations et un traitement paysager peuvent compenser l'impact de l'aménagement.

1.4.4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Le grand paysage

Le plan local d'urbanisme place 78% du territoire de Soultz en zone inconstructible : boisements, zones inondables, vignoble, espace agricole, interdisant ainsi le mitage de l'espace. Il protège les principales structures (lisières forestières, boisements rivulaires) du champ visuel.

Il conserve la compacité de l'agglomération et la netteté du front bâti.

Ce dispositif connaît deux exceptions :

- l'extension de la zone industrielle fait déborder cette dernière sur un champ visuel plus large ; des orientations d'aménagement permettront ultérieurement de prévoir des insertions dans le site, notamment en s'appuyant sur les ripisylves;
- toutes les clairières du massif du Grand Ballon ainsi que la haute-chaume restent accessibles à la construction de bâtiments agricoles ; le règlement ne définit aucune règle d'aspect, si ce n'est une obligation de regroupement et une injonction de caractère générique.

Le Grand Ballon est un site emblématique, stratégique pour le tourisme vosgien de nature et de découverte. Il peut justifier des mesures particulières de préservation du paysage. L'environnement des fermes auberges contribue à leur image de marque et à leur attractivité. Les risques de dérapage sont probablement faibles, d'autant que l'ensemble du secteur est inscrit à l'inventaire des monuments naturels et des sites au titre de la loi du 2 mai 1930, qui soumet tout projet à l'avis (simple) de l'architecte des bâtiments de France.

Le paysage bâti

L'évolution du paysage bâti est encadrée par le règlement, et notamment par les articles 6 (implantation par rapport à l'espace public), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect des constructions et des abords), et, dans une moindre mesure, par les articles 9 (emprise au sol), 12 (stationnement) et 13 (plantations).

Le PLU assure la protection du patrimoine et du paysage urbain du centre historique, notamment grâce à une collaboration étroite du service de l'architecture et du patrimoine pour la rédaction des règles d'urbanisme et le plan de détail du zonage. Par contre, le règlement laisse la place à l'innovation architecturale dans les zones périphériques et reste souple pour les prospects.

	UA	UB	UE	AU
Implantation	A l'alignement	Alignement facultatif	-	-
Recul par rapport aux voies	-	3 m minimum, pas de maximum	4 m minimum, pas de maximum	3 m minimum
Hauteur	15 m au faîtage	13 m au faîtage	15 m	7 m à l'égout, pas de limite au faîtage
Aspect des constructions	ABF	Générique	Générique	Générique
Toiture	Traditionnelle	Toiture terrasse autorisée	-	Toiture terrasse autorisée
Clôture sur rue	1,8 m	1,8 m	-	1,5 m
Couleurs	-	-	-	-
% espaces plantés	Sans objet	25 à 40 %	10 %	10 à 50 %
Plantations parcelle	-	Arbres et arbustes recommandés		
Plantation parking	-	1 arbre/6 places	1 arbre/6 places	1 arbre/6 places

	A	N
Recul par rapport aux voies et cours d'eau	10 m	10 m
Hauteur	12 m	2,5 m à 6 m à l'égout
Aspect des constructions	Générique	Générique
Toiture	-	-
Clôture sur rue	-	-
Couleurs	-	-
% espaces plantés	Sans objet	Sans objet
Plantation parcelle	-	-
Plantation parking	-	-

Les fronts urbains qui sont par endroits soulignés par les teintes claires sont très visibles. Le blanc a l'inconvénient, en raison d'un albédo élevé, de créer, par temps ensoleillé, un environnement lumineux inconfortable pour le voisinage et de faire tache dans le paysage. La teinte claire fait ressortir ces bâtiments lorsqu'ils se situent en front d'agglomération. C'est le cas, par exemple, du bâtiment blanc, achevé en 2014, en avant de la façade urbaine : il est le seul objet que voient les usagers de la RD1083 en raison de son émergence chromatique. Le PLU propose l'amortissement de l'impact visuel de ces fronts urbains par des plantations végétales. Des Aménagements de ce type sont également prévus dans les quartiers neufs, ainsi que sur le futur parking de la cave vinicole.

1.4.5. INCIDENCES SUR LE CLIMAT

Le stock de carbone

La forêt représente un vaste puits de carbone, que le plan protège. Les ratios proposés pour rendre compte de l'absorption du carbone varient beaucoup d'un auteur à l'autre. Ainsi, selon Otto (1998), le bilan global (absorption moins émission) pour une forêt tempérée serait de 3 tonnes par hectare et par an, alors que pour Bossy et col. (1994), l'absorption se situerait entre 19,8 tonnes/ha/an pour une chênaie et 43,7 tonnes/ha/an pour une sapinière d'âge compris entre 1 et 50 ans.

En retenant l'évaluation la plus récente³, les 1 700 hectares de forêt du territoire de Soultz absorberaient annuellement 5 100 tonnes de carbone et représenterait un stock de 464 100 tonnes de carbone.

Le PLU protège le puits de carbone.

La modération des émissions de gaz à effet de serre

Les sites d'emploi de la population active de Soultz sont relativement proches : la distance moyenne entre l'habitation et le travail est de 17 kilomètres (34 km aller-retour) selon les données de l'INSEE (2006). La ville offre tous les services à la population, de sorte que pour ce type de trajet aussi les distances à parcourir sont faibles.

³ 3 tonnes d'absorption par an et par hectare et 273 tonnes de stock de carbone dans un boisement d'au moins 50 ans d'âge.

Proportion des déplacements selon le motif et taux d'usage de la voiture pour chacun des types de déplacement (source : ADEUS, 2009).

Motif du déplacement	Proportion des déplacements	Taux d'usage de la voiture	Distance moyenne km
Habitat travail	26%	72%	34
Habitat loisirs	18%	50%	6
Habitat administration	5%	50%	4
Habitat achats	13%	62%	6
Habitat école	11%	74%	4
Autres	12%	75%	6

Les distances à parcourir pour 59% des parcours augmentent avec l'éloignement du centre des nouveaux quartiers.

1.4.6. LA CONSOMMATION FONCIERE

La consommation foncière unitaire

En 2012, la consommation unitaire d'espace s'établit à 418m² par habitant, soit une superficie un peu inférieure à la moyenne des communes rurales. Cette consommation traduit la prédominance du pavillon individuel dans la partie contemporaine de l'agglomération, l'existence de vides dans le tissu urbain ainsi que la présence d'une zone d'activités dont la moitié des salariés n'habite pas Soultz. En ne tenant pas compte de cette surface industrielle, la consommation unitaire s'établit à 330m² par habitant. La densité moyenne est ainsi de 12 logements à l'hectare.

L'évolution des surfaces artificialisées

En 2013, l'enveloppe urbaine couvre une superficie de 305,8 hectares, soit 10,4 % du territoire communal. Le PLU affiche l'ambition d'atteindre une densité de 30 logements au moins à l'hectare dans les nouveaux projets.

Le plan local d'urbanisme affecte à l'urbanisation une superficie supplémentaire de 17 hectares, dont 3 ha d'urbanisation différée. A terme, les surfaces artificialisées représenteront environ 11% du territoire communal.

La consommation unitaire d'espace par habitant dans les extensions urbaine à court terme (secteurs AUa, AUb, AUc) sera d'environ 100 mètres carrés (rappelons qu'elle est de plus du triple actuellement sur les zones urbaines).

[Le terrain consacré à la création d'une aire de stationnement pour la cave coopérative augmente légèrement les surface artificialisées, mais avec des compensations paysagères et environnementales.](#)

Le PLU contribuera donc à réduire fortement la consommation unitaire d'espace, et donc à augmenter la densité.

Les extensions à usage immédiat n'ont guère d'incidence sur l'économie agricole, les terrains concernés participant essentiellement à l'économie domestique. La mobilisation de la deuxième tranche prélèvera environ 3 hectares de terres actuellement cultivées, ce qui représente une perte de production alimentaire de moins de 250 équivalents céréales, au niveau du rendement actuel de la culture du blé.

2. Mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables

2.1. Les mesures favorables et d'évitement

La planification a pour objet, non seulement de dégager des terrains pour répondre à la demande de logement des personnes qui souhaitent habiter à Soultz, mais aussi de préserver les terres, le paysage et la diversité vivante du territoire. Dans ce contexte, le plan local d'urbanisme adopte diverses mesures favorables à l'environnement, dans l'acceptation la plus large de ce terme :

- la réduction de la consommation de terres agricoles et de milieux naturels pour l'urbanisation ; la mesure pertinente de cet effort est la surface affectée à chacun des nouveaux habitants, en baisse sensible par rapport aux périodes antérieures ; l'économie de foncier est atteint par un remplissage des vides dans l'enveloppe urbaine et par un nombre accru de logements à l'unité de surface ;
- la protection de la forêt, par une inscription en zone naturelle N, inconstructible ; en forêt privée, cette mesure ne suffit pas à justifier le refus d'un défrichement pour une extension des surfaces cultivées ou viticoles, mais elle interdit les aménagements qui pourraient se faire au détriment des boisements ; en forêt publique, elle complète les effets du régime forestier ;
- la protection des milieux humides et du lit majeur des cours d'eau, classées en zone naturelle N ;
- la protection de la trame verte et bleue par le classement des ripisylves et de quelques bosquets de la plaine agricole au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- la lutte contre le mitage du paysage par l'interdiction de construire dans la majeure partie de l'espace agricole et viticole, ainsi que dans le haut vallon du Rimbach ;
- l'identification du patrimoine architectural à protéger dans le centre historique.

L'extension de la zone industrielle Nord (Florival), initialement envisagée sur une surface immédiatement constructible de 8,8 hectares, a été réduite à un espace de 5,4 hectares. De plus, l'extension de l'urbanisation entre Soultz et Wuenheim a été abandonnée pour préserver le corridor écologique, à la demande et sur les conseils des services de l'Etat.

2.2. Les mesures compensatoires

La zone industrielle Nord déborde sur la zone inondable du Rimbach. Ce débordement a été compensé par la création d'un périmètre de régulation des crues, inconstructible, placé entre le front urbain et les entreprises. Il s'agit également d'une zone humide, comme en témoigne la végétation.

[Le parking de la cave coopérative prévoit un aménagement arboré et des mesures limitant l'imperméabilisation du terrain.](#)

3. Critères, indicateurs et modalités

3.1. Les indicateurs de suivi

De l'usage des indicateurs

L'article L.123-12-2 du code de l'urbanisme demande de réaliser un bilan régulier des documents d'urbanisme pour vérifier la pertinence des choix réalisés. Ainsi, un plan local d'urbanisme doit, tous les 6 ans, faire le bilan de l'évolution de la consommation foncière et de l'évolution de l'environnement.

Les indicateurs doivent permettre ce bilan de manière objective (si possible de façon quantifiée), simple et peu onéreuse.

Les indicateurs

Paramètre	Indicateurs
Gestion économe du foncier	Superficie artificialisée au cours des six années
	Nombre de logements rapportés à la superficie artificialisée
	Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution de la superficie de l'enveloppe urbaine
	Evolution du nombre de logements vacants rapporté au nombre de résidences principales
Qualité de vie	Degré de satisfaction des habitants relatif à l'évolution du cadre de vie, mesuré par enquête
Paysage	Cohérence d'aspect des constructions édifiées au cours des six années avec leur environnement bâti
	Nombre de constructions en six ans en-dehors de l'enveloppe urbaine (mesure du mitage)
	Sens de l'évolution du site du Ballon d'Alsace : renforcement de la qualité de ce site emblématique ou banalisation

Indicateurs	Mise-en-oeuvre	Conséquences
Superficie artificialisée au cours des six années	¶ Les données extraites des permis de construire attribués ajoutées aux résultats des recensements de l'INSEE permettent un suivi quantifié de ces paramètres	¶ Faire évoluer, si nécessaire, les exigences en matière de permis d'aménager.
Nombre de logements rapportés à la superficie artificialisée		
Evolution du nombre d'habitants rapportée à l'évolution de la superficie de l'enveloppe urbaine		
Evolution du nombre de logements vacants rapporté au nombre de résidences principales		
¶ Degré de satisfaction des habitants relatif à l'évolution du cadre de vie.	Un questionnaire dans le bulletin municipal associé à une réunion publique sur le thème du cadre de vie pour mesurer le degré de satisfaction des habitants relatif à leur cadre de vie	Apporter concrètement des réponses aux éventuelles insatisfactions ou demandes révélées par cette enquête
Cohérence d'aspect des constructions édifiées au cours des six années avec leur environnement bâti	Appréciation collective du public (voir ligne au-dessus) et des membres du conseil municipal. Regard d'un spécialiste du paysage.	Mettre en place un règlement municipal d'urbanisme selon la loi locale.
Nombre de constructions en six ans en-dehors de l'enveloppe urbaine (mesure du mitage)	Etat des lieux réalisé sur le terrain, en identifiant les mécanismes qui ont généré les constructions hors zone	Intégrer l'analyse dans les procédures d'examen des permis ou déclaration de travaux.
Sens de l'évolution du site du Grand Ballon et des paysages ouverts de la montagne	Brève mission d'un spécialiste du paysage, évaluant sur les critères de la cohérence, de la lisibilité et de l'identité du site	Engagement de mesures correctrices en collaboration avec le Parc Naturel Régional des BV

3.2. Méthode d'évaluation des incidences

Sur les milieux naturels

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en superposant les zones à urbaniser à la carte de l'occupation des sols après une visite des parties du territoire promises à l'urbanisation.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec les sites Natura 2000 des Hautes Vosges. Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser. Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site dans le réseau européen sont évalués en examinant les interférences possibles avec les espaces contribuant à leurs fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage).

Sur le paysage

L'évaluation des incidences sur le paysage résulte de la mise en situation des prescriptions du règlement (ou de leur absence), ainsi que d'une observation des enjeux affectés à chacun des sites ouverts à l'urbanisation.

Sur l'eau

L'étude compare les capacités de production d'eau potable, de traitement des eaux usées et de prise en charge des eaux pluviales au regard des besoins nés de la croissance démographique de la commune. Elle examine la position des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

Sur l'environnement physique des habitants

Le niveau acoustique lié aux voies de circulation est calculé à l'aide de la méthode détaillée du guide du bruit au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation.

Sur le climat

Les incidences sur le climat résultent essentiellement de l'accroissement du parc automobile corrélé à l'accroissement démographique de la commune et à l'augmentation des mobilités. Nous calculons, à partir d'une matrice des déplacements pendulaires habitat travail fournie par l'INSEE, les déplacements effectués par les actifs de la commune.

4. Manière dont il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale

Préambule

La procédure d'élaboration des documents d'urbanisme prévoit une évaluation environnementale des choix de planification et, à l'issue de la procédure, un avis de l'autorité environnementale sur l'étude et, par extension, sur le PLU arrêté

L'autorité environnementale de l'Etat évoque pour Soultz plusieurs questions au niveau du diagnostic :

1. la réalisation d'inventaires de la flore et de la faune,
2. une analyse des points de vue paysagers,
3. une attention supplémentaire aux coulées d'eau boueuse,
4. une prise en compte de l'environnement radioélectrique,
5. la prise en compte des préoccupations environnementales internationales, nationales et régionales,
6. des précisions sur les modalités de suivi,
7. un résumé non technique plus étoffé.

1. Les inventaires

Le secteur le plus sensible a fait l'objet de deux prospections, l'une au mois de septembre 2014, l'autre au mois de juillet 2015, avec une identification des formations végétales, une cartographie de l'occupation des sols et un inventaire de l'avifaune. Cet inventaire répond à la demande de l'autorité environnementale.

2. Une analyse des points de vue paysagers

Cette analyse était déjà présente dans le diagnostic. Elle a néanmoins été accentuée par l'addition d'un complément relatif à la structuration du champ visuel depuis les principales voies de circulation.

3. Les coulées d'eau boueuses

La carte de sensibilité aux coulées d'eau boueuse établie par l'Association pour la relance agronomique en Alsace (ARAA) a été introduite dans le diagnostic. Aucune zone d'extension urbaine n'est concernée par ce risque. Ce n'est pas le cas de secteurs déjà bâtis.

4. L'environnement radioélectrique

La demande de prise en compte de l'environnement radioélectrique est nouvelle et pertinente. La carte produite par le Ministère de l'Ecologie a été introduite dans le diagnostic. La mesure du « smog » radioélectrique dans l'environnement des émetteurs de toute nature, ainsi que des lignes électriques haute tension permettra, à l'avenir, de déterminer l'exposition des zones à urbaniser.

5. La prise en compte des préoccupations environnementales internationales, nationales et régionales

Ces préoccupations sont identifiées par la prise en compte des sites Natura 2000, l'étude des effets sur le climat, l'examen de la compatibilité du PLU avec le schéma régional de

cohérence écologique, avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse, du schéma régional de la forêt...

6. Des précisions sur les modalités de suivi

Ces précisions ont été apportées.

7. Un résumé non technique plus étoffé

Nous concevons le résumé non technique d'un document d'urbanisme comme une introduction permettant aux lecteurs de se retrouver dans le dossier de l'évaluation environnementale et, au-delà, du PLU. Ce dossier est rédigé de manière lisible par tous, avec de nombreuses illustrations. En aucun cas, le résumé non technique doit conduire le lecteur de faire l'économie d'une plongée dans le cœur du dossier.

Le rôle du résumé non technique est différent lorsqu'il s'agit d'une étude d'impact dont le volume ou la technicité constitue un obstacle à la lecture par une personne non experte. Ce n'est pas le cas d'un plan local d'urbanisme.

ANNEXES

LA FLORE A ENJEU A SOULTZ (Source : Société Botanique d'Alsace)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Statut	Habitats	Lieu et date observation
<i>Allium victorialis</i>	Ail victorial	PN, LRA	Escarpements subalpins	Grand Ballon, 2008
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Anthriscus sauvage	PR, LRA	Forêts humides, éboulis	Grand Ballon, 1998
<i>Arnica montana</i>	Arnica des montagnes	DH5, LRA	Landes, chaumes	Landes et prairies non fertilisée Grand Ballon, 2006
<i>Aster amellus</i>	Aster amelle	PN, LRN, LRA	Lisières, pelouses calcaires	1946
<i>Botrychium lunaria</i>	Botryche lunaire	PR, LRA	Pelouses sableuses, landes	Grand Ballon, 1998
<i>Bupleurum longifolium</i>	Buplèvre à longues feuilles	PR, LRA	Escarpements subalpins	Grand Ballon, 1888
<i>Campanula cervicaria</i>	Campanule cervicaria	PN, LRN, LRA	Lisières, forêts claires	Grand Ballon, 1870
<i>Campanula latifolia</i>	Campanule à larges feuilles	PR, LRA	Forêts humides, éboulis	Grand Ballon, 1975
<i>Carlina acaulis</i>	Carline acaule	PR, LRA	Pelouses sèches	Grand Ballon, 1853
<i>Centaurea scabiosa ssp. alpestris</i>	Centauree des Alpes	PR, LRA	Prairies	Grand Ballon, 1996
<i>Chaerophyllum bulbosum</i>	Cerfeuil tubéreux	PR, LRA	Berges, milieux ouverts	1897
<i>Crepis pyrenaica</i>	Crépide des Pyrénées	PR, LRA	Prairies, escarpements subalpins	Grand Ballon, 1896
<i>Dactylorhiza fuchsii</i>	Dactylorhiza fuchsii	PR, LRA	Lisières, landes, forêts	Ferme du Ballon, 1996
<i>Dactylorhiza sambucina</i>	Orchis à odeur de sureau	PR, LRA	Pelouses, forêts sèches	Ferme du Ballon, 2002
<i>Dianthus superbus</i>	Oeillet superbe	PN, LRN, LRA	Prairies humides, pelouses	Grand Ballon, 1853
<i>Diphasiastrum alpinum</i>	Lycopode des Alpes	PN, LRN, LRA	Chaumes, landes	Sulzer Belchen, 1888
<i>Doronicum pardalianches</i>	Doronic pardalianche	PR, LRA	Hêtraies, vallons humides	Grand Ballon, 1853
<i>Draba muralis</i>	Drave des murailles	PR, LRA	Pelouses calcaires	Hühnerthäler, 2006
<i>Drosera rotundifolia</i>	Droséra à feuilles rondes	PN, LRN, LRA	Tourbières	Grand Ballon, 1853
<i>Epipogium aphyllum</i>	Epipogon sans feuilles	PN, LRN, LRA	Forêts (2 stations)	Grand Ballon, 1853
<i>Gagea villosa</i>	Gagée velue	PN, LRN, LRA	Vignes	1997
<i>Gentiana lutea</i>	Gentiane jaune	DH5, LRA	Chaumes, landes	Landes Grand Ballon, 2008
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Epervière orangée	PR, LRA	Lisières, landes	Grand Ballon, 2006
<i>Hieracium vogesiacum</i>	Epervière des Vosges	PR, LRA	Escarpements subalpins	Grand Ballon, 1998
<i>Huperzia selago</i>	Lycopode sélagine	PR, LRA	Forêts de conifères, landes, éboulis	Grand Ballon, 1996
<i>Hypochaeris maculata</i>	Porcelle tachetée	PR, LRA	Pelouses ouvertes, landes sèches	Grand Ballon, 2008
<i>Listera cordata</i>	Listère en coeur	PR, LRA	Forêts de conifères tourbeuses	2003
<i>Lythrum hyssopifolia</i>	Lythrum à feuilles d'hysope	PR, LRA	Mares	Grand Ballon, Thierenbach, Kohlgruben, 2012
<i>Myosotis alpestris</i>	Myosotis des Alpes	PR, LRA	Pelouses	Grand Ballon, 1996
<i>Myosurus minimus</i>	Queue de souris	PR, LRA	Champs, vignes	1988
<i>Oenanthe peucedanifolia</i>	Oenanthe à feuilles de peucedan	PR, LRA	Prairies, cariçaies	1913
<i>Ornithogalum nutans</i>	Ornithogale penché	PR, LRA	Vignes, prairies (2 stations)	Vignes, champs, 1823
<i>Parnassia palustris</i>	Parnassie des marais	PR, LRA	Prairies humides, bas-marais alcalins	Grand Ballon

<i>Pedicularis foliosa</i>	Pédiculaire feuillée	PR, LRA	Prairies humides	Grand Ballon, 1853
<i>Phyteuma orbiculare</i>	Raiponce orbiculaire	PR, LRA	Praries humides, forêts sèches	Grand Ballon, 2008
<i>Potentilla crantzii</i>	Potentille de Crantz	PR, LRA	Escarpelements subalpines	Grand Ballon, 2005
<i>Pulsatilla alpina</i>	Pulsatille des Alpes	PR, LRA	Landes, pelouses subalpines	Grand Ballon, 2002
<i>Rosa villosa</i>	Rosier pommier	PR, LRA	Rocailles	Grand Ballon, 1998
<i>Saxifraga rosacea</i>	Saxifrage rose	LRN, PR, LRA	Rochers	Grand Ballon, 1853
<i>Scabiosa lucida</i>	Scabieuse luisante	PR, LRA	Escarpelements	Grand Ballon, 1853
<i>Scrophularia vernalis</i>	Scrofulaire du printemps	PR, LRA	Forêts	Chemin de Croix de Thierenbach, 1984
<i>Lycopodium annotinum</i>	Lycopode à rameaux d'un an	DH5, LRA	Forêts de conifères	Grand Ballon, 1853
<i>Tephrosia helenitis</i>	Séneçon à feuilles en spatule	PR, LRA	Prairies tourbeuses	Grand Ballon, 1859
<i>Thymus praecox</i>	Thym précoce	PR, LRA	Sols caillouteux, pelouses	Grand Ballon, 1996
<i>Traunsteinera globosa</i>	Orchis globuleux	PR, LRA	Escarpelements herbeux	Grand Ballon, 1996
<i>Tulipa sylvestris</i>	Tulipe sauvage	PN, LRN, LRA	Vignes	Weinberg, 1895

DH : Directive Habitat ; **PR** : protection Régionale, **PN** : protection Nationale - **LRN** : Liste Rouge Nationale, **LRA** : Liste Rouge Alsace.

L'AVIFAUNE DU SUD DE L'AGGLOMERATION DE SOULTZ

Inventaire du 16 juillet 2015 entre 7 heures et 8 heures (quartier de la rue Freudstein).

Nom commun	Nom scientifique	Nombre	Statut
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	+	P
Bruant jaune	<i>Emberiza citrinella</i>	1	P
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	1	P
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	2	
Etourneau	<i>Sturnus vulgaris</i>	1	
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	2	
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	P
Merle	<i>Turdus merula</i>	2	
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	3	
Verdier	<i>Carduelis chloris</i>	1	P
Rouge-queue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	2	P
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	2	P
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	1	P
Moineau friquet	<i>Passer montanus</i>	+	P
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	+	P
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	1	P
Rouge-gorge	<i>Erithacus rubecula</i>	1	P

LA FAUNE VERTEBREE DU TERRITOIRE DE SOULTZ (Odonat)

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Plaine Vignoble	Montagne	Ville	Enjeu
Mammifères					
Grand murin	<i>Myotis myotis</i>				
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>				
Blaireau commun	<i>Meles meles</i>				
Chamois	<i>Rupicapra rupicapra</i>				
Chat sylvestre	<i>Felis silvestris</i>				
Chevreuil	<i>Capreolus capreolus</i>				
Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>				
Fouine	<i>Martes foina</i>				
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>				
Hermine	<i>Mustela erminea</i>				
Lérot	<i>Eliomys quercinus</i>				
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>				
Martre des pins	<i>Martes martes</i>				
Putois d'Europe	<i>Mustela putorius</i>				
Ragondin	<i>Myocastor coypus</i>				
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>				
Sanglier	<i>Sus scrofa</i>				
Taupe d'Europe	<i>Talpa europaea</i>				
Oiseaux					
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>				
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>				
Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>		?		
Bécasse des bois	<i>Scolopax rusticola</i>				
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>				
Bergeronnette printanière	<i>Motacilla flava</i>				
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>				
Bouvreuil pivoine	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>				
Bruant des roseaux	<i>Emberiza schoeniclus</i>				
Bruant jaune	<i>Emberiza citrinella</i>				
Bruant zizi	<i>Emberiza cirlus</i>				
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>				
Canard colvert	<i>Anas platyrhynchos</i>				
Cassenoix moucheté	<i>Nucifraga caryocatactes</i>				
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>				
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>				
Chouette hulotte	<i>Strix aluco</i>				
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>				
Corbeau freux	<i>Corvus frugileus</i>				
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>				
Coucou gris	<i>Cuculus canorus</i>				
Effraie des clochers					
Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>				
Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>				
Faisan de Colchide	<i>Phasianus colchicus</i>				
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>				
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>		?		
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>				
Fauvette babillarde	<i>Sylvia curruca</i>	?			
Fauvette des jardins	<i>Sylvia borin</i>				
Fauvette grisette	<i>Sylvia communis</i>				
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>				
Grand corbeau	<i>Corvus corax</i>				
Grand cormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	?			
Grande Aigrette	<i>Casmerodius albus</i>	?			
Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>				
Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i>				
Grive litorne	<i>Turdus pilaris</i>				
Grive mauvis	<i>Turdus iliacus</i>		?		
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>				
Grosbec casse-noyaux	<i>Coccothraustes coccot.</i>				
Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>	?			
Hibou moyen-duc	<i>Asio otus</i>				

Hirondelle des fenêtres	<i>Delichon urbicum</i>				
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>				
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolais polyglotta</i>				
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>				
Martinet noir	<i>Apus apus</i>				
Merle noir	<i>Turdus merula</i>				
Mésange à longue queue	<i>Aegithalos caudatus</i>				
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>				
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>				
Mésange noire	<i>Periparus ater</i>				
Mésange huppée	<i>Parus cristatus</i>				
Mésange nonnette	<i>Poecile palustris</i>				
Mésange boréale	<i>Poecile montanus</i>				
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	?			
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>				
Moineau friquet	<i>Passer montanus</i>				
Perdrix grise	<i>Perdix perdix</i>				
Petit gravelot	<i>Charadrius dubius</i>				
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>				
Pic épeichette	<i>Dendrocopos minor</i>				
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>				
Pic vert	<i>Picus viridis</i>				
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>				
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius excubitor</i>				
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>				
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>				
Pipit des arbres	<i>Anthus trivialis</i>				
Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>				
Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>	?			
Pluvier guignard	<i>Charadrius morinellus</i>		?		
Pouillot fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>				
Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>	?			
Roitelet huppé	<i>Regulus regulus</i>		?		
Rossignol philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>				
Rouge-gorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>				
Rouge-queue à front blanc	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>				
Rouge queue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>				
Rousserolle effarvatte	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>				
Rousserolle verderolle	<i>Acrocephalus palustris</i>				
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>				
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>				
Tarier pâtre	<i>Saxicola rubetra</i>				
Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>				
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>				
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>				
Vanneau huppé	<i>Vanellus vanellus</i>				
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>				
Reptiles					
Lézard des murailles	<i>Lacerta muralis</i>				
Lézards des souches	<i>Lacerta agilis</i>				
Batraciens					
Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>				
Grenouille rousse	<i>Rana esculenta</i>				
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>				

Les espèces identifiées par Odonat ont été réparties entre les trois compartiments du territoire de Soultz : la plaine et le vignoble, la montagne, l'agglomération. Seules sont indiquées les espèces qui se reproduisent dans la commune ou qui hivernent régulièrement. En cas d'incertitude, la couleur est remplacée par un ?

