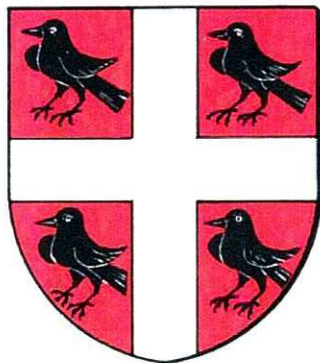


PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



SOULTZ

SOUS-PREFECTURE DE
THANN-QUEBULLER

21 JUL. 2016

REÇU LE

3.e - Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 12 JUL. 2016



Le Maire
Denis MEYER
Maire



JUIN 2016

Préambule	1
Actions en faveur de l'urbanisation qualitative	3
Les conditions d'urbanisation et de réemploi de la friche industrielle de la Soierie	4
Les conditions d'urbanisation des quartiers neufs	5
Le secteur 1-AUa « FRONT URBAIN SUD »	6
Secteur 1-AUb	14
Secteur 1-AUc	14
Les autres zones d'extension non ouvertes à l'urbanisation	14

Préambule

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. **En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Article R*123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Actions en faveur de l'urbanisation qualitative

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Les choix retenus pour atteindre ces objectifs concernent la totalité des espaces bâtis ou à bâtir de la commune, **mais se focalisent plus particulièrement sur un quartier en frange sud de l'agglomération, dans le prolongement des quartiers résidentiels.**

Quelques grands principes sont à prendre en compte dans les projets à dominante d'habitat et d'équipements :

- concevoir des quartiers formant un lien social et physique avec les autres quartiers de la commune,
- offrir une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations,
- respecter les sites et l'environnement en limitant la consommation foncière et l'étalement urbain.

D'autres points seront à développer lors de la mise en œuvre d'une nouvelle tranche d'urbanisation :

- concevoir des quartiers et des bâtiments économes en énergie,
- privilégier des formes architecturales, des matériaux et des techniques de construction pérennes.

La recherche de performances énergétiques sera une préoccupation constante pour les nouveaux projets d'urbanisme.

- Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Des parkings collectifs à l'écart des logements seront à étudier.
- La limitation des emprises des voies circulantes pour les véhicules est à privilégier, ainsi que les espaces de circulation partagés intégrant la présence des modes de déplacements doux. (Exemple : Chaussée en sens unique : 3 mètres ; double-sens : 4 mètres 50)
- Des solutions de réutilisation des eaux pluviales seront à étudier.
- L'orientation des bâtiments et leur imbrication devra chercher à favoriser les apports solaires et réduire les nuisances
- L'emploi de revêtement de chaussée absorbant les bruits et réduisant l'imperméabilité des sols est à favoriser.

Les conditions d'urbanisation et de réemploi de la friche industrielle de la Soierie

Par délibération en date du 04 décembre 2007, le Conseil Municipal de la Ville de Sultz a décidé de poursuivre la requalification urbaine **quartier de l'ancienne soierie Baumann**, à l'entrée est de la ville.

Cette entreprise prestigieuse spécialisée dans la rubannerie fabriquait des pièces de luxe que commercialisait notamment la célèbre maison Dior, et occupait environ 1200 personnes pendant près d'un siècle..

L'arrêt des activités de la soierie au milieu du vingtième siècle (1951) a provoqué un traumatisme pour une grande partie de la population, car elles faisaient partie de leur quotidien et de l'histoire textile de la vallée du Rimbach.

La requalification urbaine, architecturale et paysagère de ce site situé en cœur de ville, constitue un enjeu capital pour l'avenir de Sultz.

D'une superficie globale d'environ 1 hectare, il doit donc faire l'objet d'une opération stratégique de restructuration d'envergure qui permette un redéploiement urbain et économique. Rappelons que la Ville de Sultz a déjà acquis plusieurs parcelles de cet ensemble pour réaliser un parking et un marché couvert.



La revalorisation du site, tant en terme d'accès que d'aménagements paysagers doit permettre d'assurer la pérennité des activités existantes et le rendre attractif pour de nouveaux usages.

Ce site doit s'intégrer pleinement dans le tissu urbain en supprimant notamment les nuisances occasionnées actuellement par un environnement dégradé (bâtiments industriels souvent vétustes, présence de friches, verrue paysagère en front urbain) et en ne constituant plus une enclave dans la ville (amélioration de la desserte et de l'accessibilité).

Cette redéfinition urbaine constitue un atout majeur et primordial dans les années futures compte tenu de sa proximité avec le centre-ville et de sa position en interface. Elle peut permettre de compléter le tissu urbain de Soultz par des équipements, des logements et des services.

Elle doit être vue et traitée de manière globale, faire l'objet d'un projet d'ensemble de restructuration et devra :

- Comporter une desserte routière/piétonne conjointe avec le centre ancien et les commerces, tout en proposant des aménagements de sécurité pour la traversée vers les écoles,
- Prévoir une liaison avec la rue des Sœurs et la mise en place d'espaces verts.
- Adapter l'architecture au noyau ancien afin de ne pas le dénaturer, en s'inspirant notamment de l'architecture industrielle et en la valorisant.
- Restaurer une lisibilité et une cohérence du paysage urbain dans le respect d'un rapport harmonieux entre les constructions et l'espace public.
- Favoriser le logement collectif et le brassage intergénérationnel, en intégrant si nécessaire une structure de vie pour les personnes âgées.
- Traiter le boulevard de manière qualitative, en proposant par exemple des sections en reculs arborés.
- En cas de réalisation par tranches, les tranches devront être cohérentes entre elles.

Les conditions d'urbanisation des quartiers neufs

La dynamique démographique voulue par les études supra-communales 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.

L'objectif est de produire au moins 30 logements par hectare et de proposer une palette de logements adaptée aux besoins.

Le zonage du PLU localise ces sites les plus propices.

Le secteur 1-AUa « FRONT URBAIN SUD »

Le secteur sud de Soultz comporte une grande zone à urbaniser classée en secteur 1-AUa, d'une capacité de **6 hectares environ, à usage principal d'habitation**. Cette zone à urbaniser est encadrée par des quartiers d'habitation et prolongée par une réserve foncière 2-AU.

Le secteur 1-AUa semble à même d'être urbanisée à court terme, du fait de sa bonne articulation avec le réseau viaire existant, **en globalité ou par phases successives cohérentes et articulées entre elles**.

La zone 2-AU doit être considérée comme une réserve d'urbanisation après que l'ensemble **ou une grande partie** du secteur 1-AUa aura été aménagé.

Le secteur 1-AUa et le prolongement 2-AU ont comme ambition de « terminer » l'urbanisation au sud de Soultz, et prévoiront donc des aménagements particuliers pour créer le **front urbain sud** (prescriptions paysagères, aménagements particuliers des arrières de parcelles, etc ...).

Le secteur est desservi par des voies de circulation principales (rue du Freundstein, rue d'Alswiller, rue Saint-Georges), qu'il s'agit de prolonger et de boucler pour créer un **maillage** cohérent support de développement de sous-secteurs ultérieurs d'urbanisation.

La desserte des sous-secteurs ou tranches d'urbanisation dépendra du type d'habitat qui prendra place.

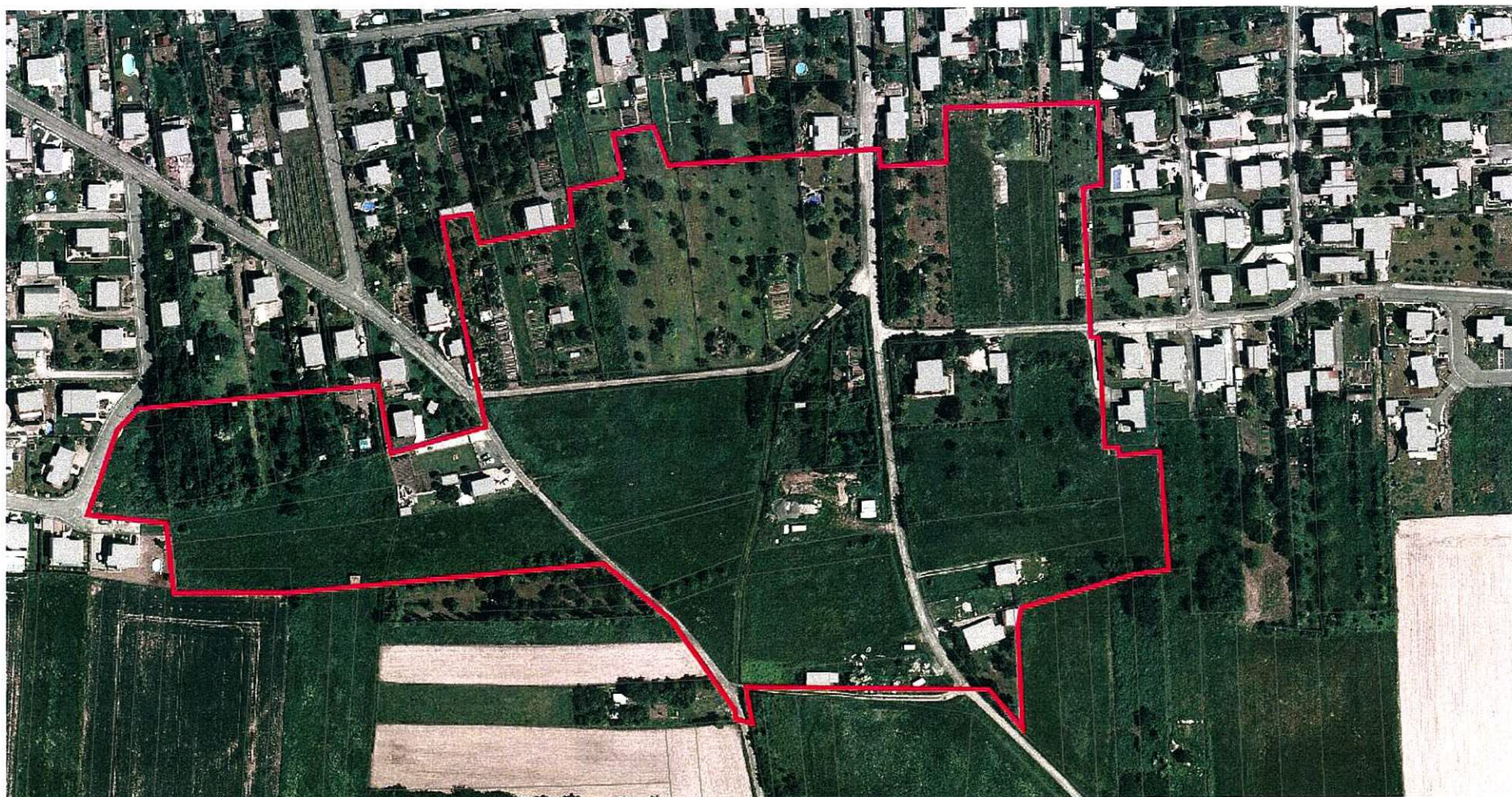
Au vu de la configuration de la zone et de la proximité de quartiers résidentiels, on privilégiera des volumes bâtis comparables au contact direct des maisons individuelles.



Le cœur du quartier, dans le prolongement de la rue du Freundstein

Périmètre et potentiel d'aménagement

Le secteur 1-AUa représente environ 6 hectares, desquels il faut déduire les parcelles déjà bâties.





Cet endroit offre de belles perspectives sur le massif vosgien et la nature encadrante (ici depuis le nord du site)

Les voies d'accès

La zone est irriguée depuis l'agglomération soultzienne par la rue du Freundstein et la rue Saint Georges qui traversent des quartiers résidentiels. Des voies secondaires aménagées dans les lotissements récents peuvent comporter des prolongations dans la zone d'étude.

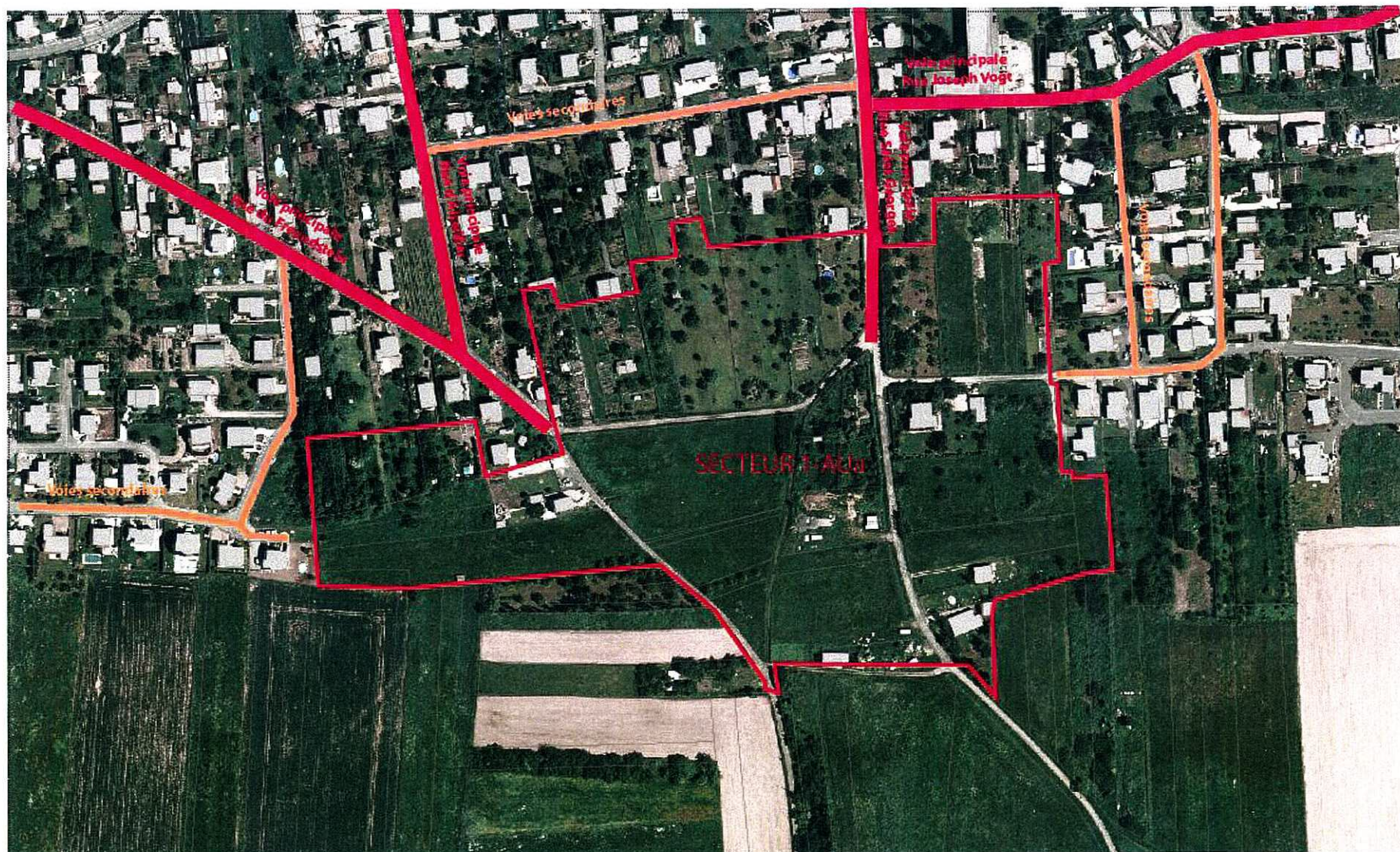
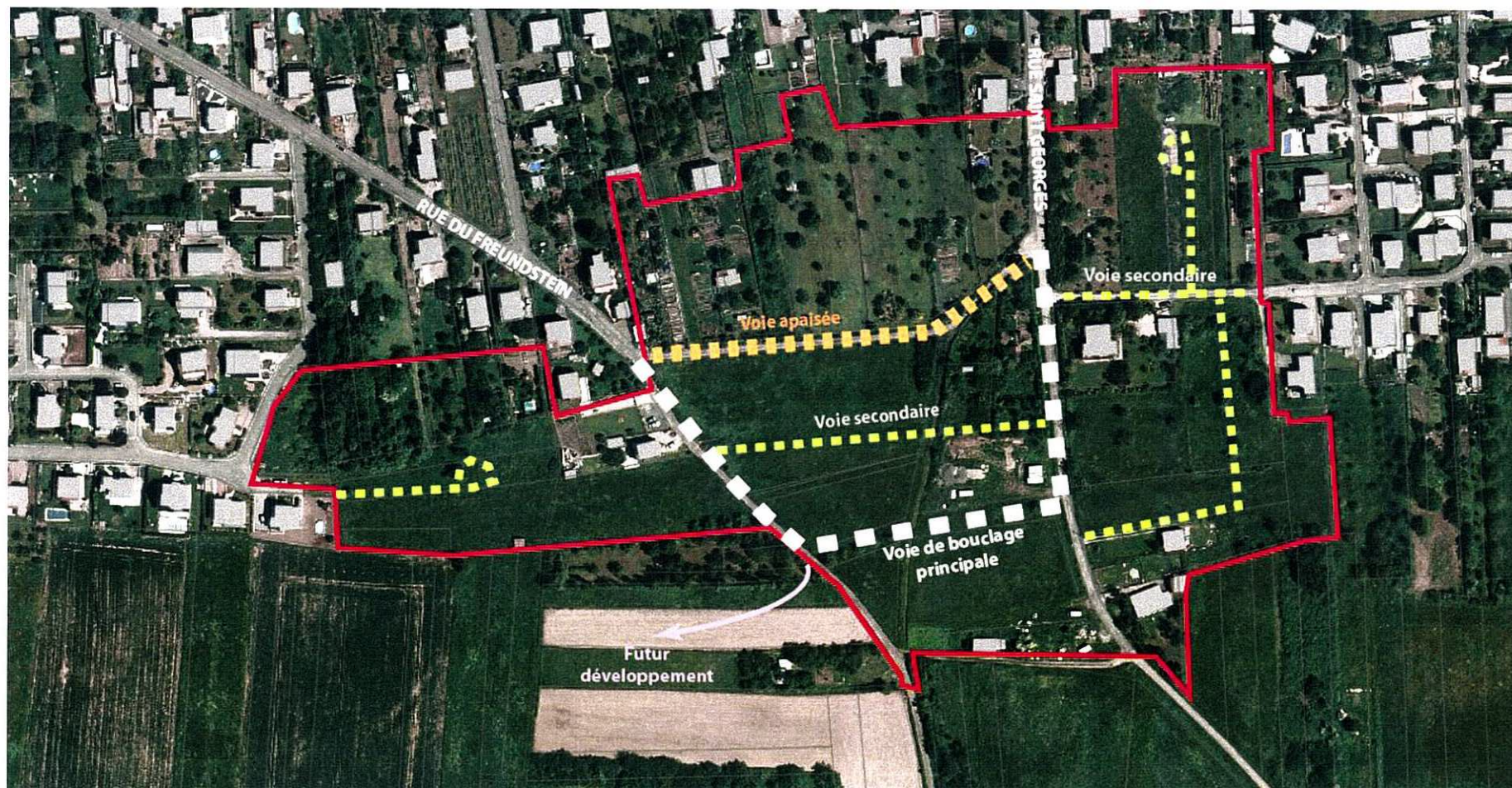


Schéma des voies internes et hiérarchie envisageable

Le bouclage principal de la zone relie la rue du Freundstein à la rue Saint-Georges. Il définit ainsi des îlots principaux d'aménagement. Le réseau secondaire est hiérarchisé en voies de desserte locale, impasses éventuelles et cheminements piétons et cycles. Pour tourner l'ensemble vers la ville, cette hiérarchie doit drainer en toute sécurité piétons et cycles vers le cœur de Soultz, ses commerces et ses services.

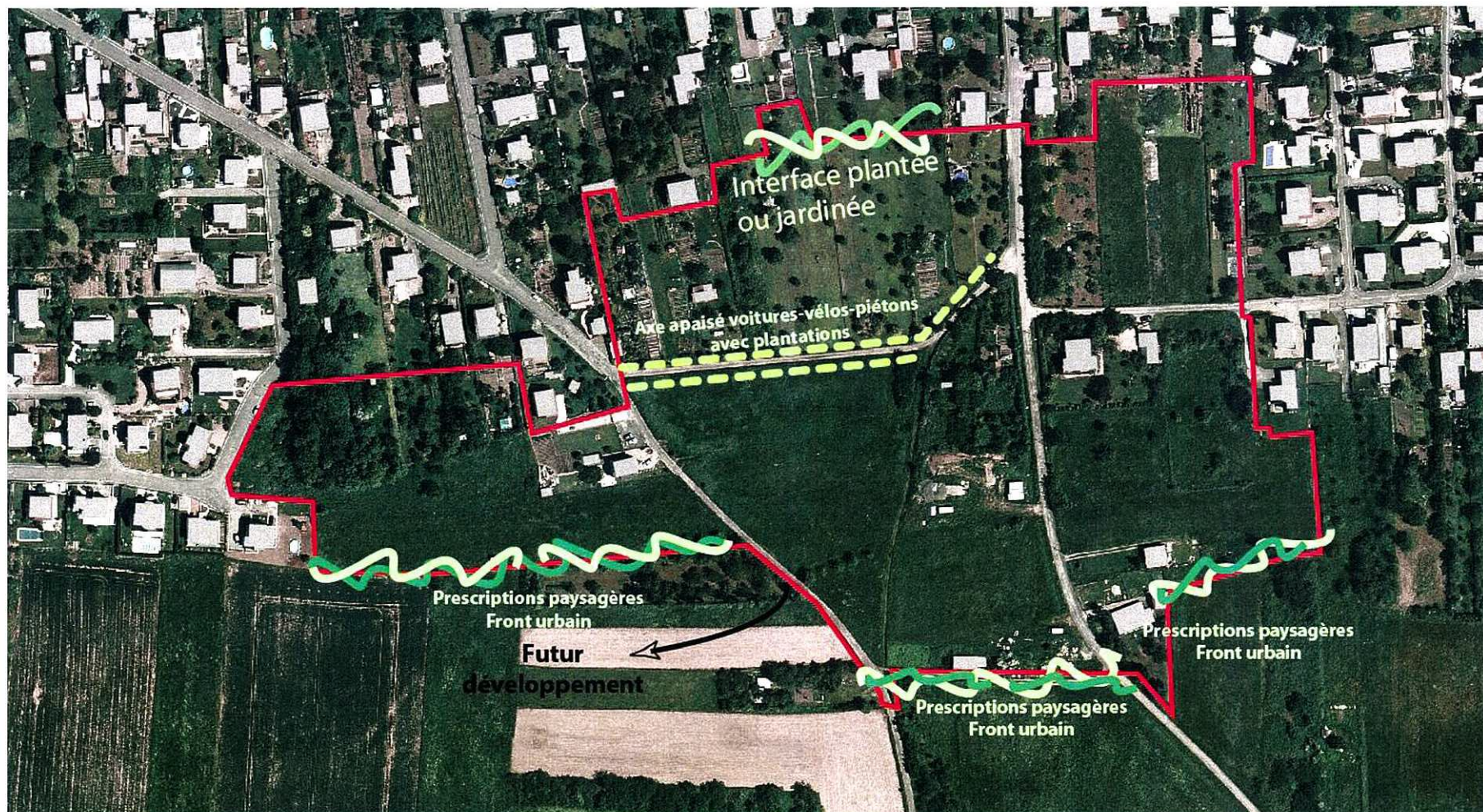
La voie apaisée sera constituée d'un espace partagé entre piétons, cycles et véhicules en mode de déplacement lent (type zone 20), et comportera un traitement paysager avec des plantations. L'ensemble sera complété par des espaces de détente et de rencontre ouverts à tous, en lien avec les nouveaux quartiers d'habitation.



Les espaces verts

Les aménagements paysagers et espaces verts, les plantations, ont pour objectif de traiter les fronts urbains au contact des zones agricoles et naturelles, et de créer des espaces de respiration entre les constructions existantes et futures.

L'axe apaisé reliant la rue du Freunstein et la rue Saint Georges comportera des plantations permettant d'augmenter la qualité du site et en relation avec des espaces communs de détente, de rencontre et de convivialité.



Les densités

Afin de répondre aux besoins de densité et aux préoccupations de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel, l'urbanisation sur le site 1-AUa comprendra **une densité minimale de 30 logements à l'hectare, soit au minimum 180 logements.**

Chaque tranche d'urbanisation devra comporter **au maximum 30% de maisons individuelles**, le reste se répartissant entre logements collectifs ou intermédiaires afin de répondre aux besoins de diversification de l'offre en habitat de Soultz.

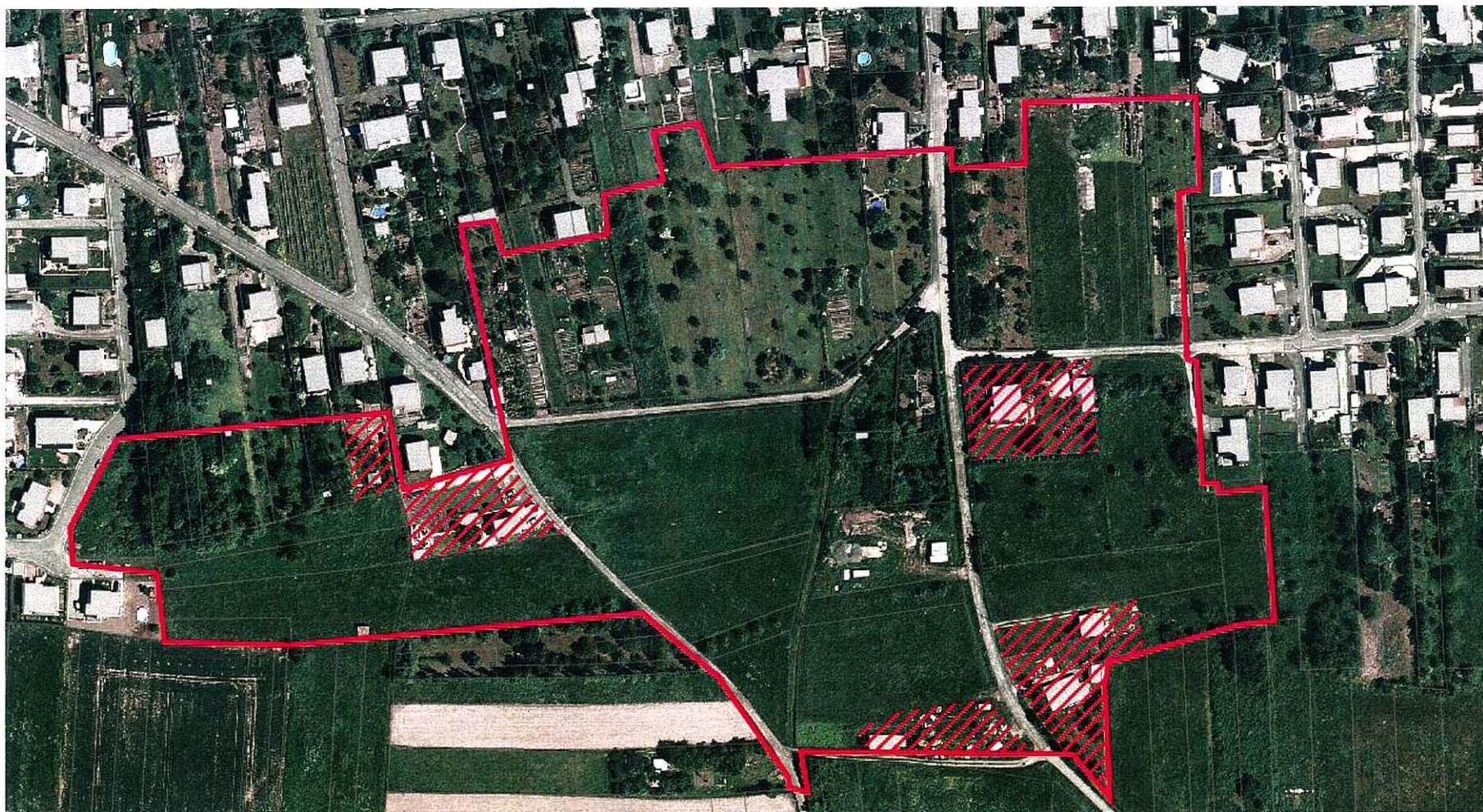
Hypothèse basée sur 30% de logements individuels :

TOTAL	Typologie	Proportion	Répartition
Au moins 180 logements à produire	individuel	30%	54 logements maximum
	groupé	35%	63 logements minimum
	collectif	35%	63 logements minimum

Typologie et foncier nécessaire	Quantité	Surface nécessaire(m²)
Individuel (500m²/logement)	54	27 000
Intermédiaire (300 m²/logement)	63	18 900
Collectif (100m²/logement)	63	6 300
TOTAL	180	52 200

Dans ce cas de figure, il faudrait un peu plus de 5 hectares de terrain pour réaliser 180 logements. Le reste du potentiel est destiné aux aménagements paysagers et aux espaces collectifs (placettes, lieux de convivialité, espaces partagés).

Remarque : les parcelles déjà bâties du secteur 1-AUa figurées ci-dessousne sont pas concernées par l'OAP. Elles pourront être urbanisées sans les contraintes de surface minimale prévues par les règles spécifiques à ce secteur.



Deux autres secteurs de taille modeste ont été retenus en première phase, et sont ouverts immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions :

Secteur 1-AUb

Il correspond à quelques parcelles à bâtir permettant de terminer l'urbanisation autour de la rue du Gaulacker. Le périmètre urbanisable ne nécessite pas de conditions particulières d'aménagement pour le bâti. Mais pour son intégration dans le site et son amortissement par rapport à l'entrée de ville, des plantations d'arbres et arbustes d'essences locales sont nécessaires en bordure extérieure des parcelles.

Secteur 1-AUc

Ce secteur correspond à un ensemble de parcelles dont certaines ont fait l'objet d'un découpage dans le cadre d'un projet de lotissement, et d'autres restent des parcelles non remembrées.

L'idée première est de rassembler l'ensemble de ce potentiel urbanisable afin d'y définir un projet d'ensemble cohérent, inséré dans le tissu urbain existant. Les conditions principales de l'aménagement résident dans la création d'une liaison physique entre les deux tronçons nord et sud de la rue Albert Schweitzer. Le projet d'aménagement de ce site devra tenir compte de la possibilité de construire une résidence seniors.

Les autres zones d'extension non ouvertes à l'urbanisation

Au P.L.U. figurent plusieurs ensembles de terrains classés zone 2-AU vers lesquels va s'orienter le développement urbain à moyen et à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est soumise au respect de conditions d'aménagement propres à chacune, et au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent.

Il s'agit de secteurs à enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune compte tenu de leur potentiel d'aménagement et de leur localisation par rapport à l'enveloppe urbaine.

De la réussite de ces opérations dépend, en grande partie, la qualité du cadre urbain futur de Soultz.

Ces zones ont été identifiées aux articulations avec le tissu existant. Chacune doit être aménagée en bonne harmonie avec leur environnement immédiat, de manière à créer une greffe satisfaisante et une bonne intégration paysagère.

Le détail des conditions d'aménagement de ces zones sera étudié ultérieurement, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme en fonction de leur destination. La zone 2-AU Sud pourra être ouverte lorsqu'une superficie équivalente en 1-Au aura été aménagée.

