



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

# Commune de Soultz-les-Bains

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Dossier d'approbation

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2018

Dossier modification n°1 approuvé le 8 juillet 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 8 juillet 2025

Le Maire, Guy SCHMITT :



Le Maire

Guy SCHMITT



Articles L.151-6 et L.151-7 du CU.....	4
Introduction .....	4
OAP n°1 : Rue des Jardins.....	5
OAP n°2 : Rue du Fort.....	7
OAP n°3 : Rue Saint-Amand ouest.....	9
OAP n°5 : Zone d'activités .....	11
OAP n°6 : Biblenheim .....	13
OAP n°7 : Rue des Lilas .....	15





## Articles L.151-6 et L.151-7 du CU

### D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

### D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

## Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées ci-après ont donc été réalisées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Soultz-les-Bains.

Elles précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur différents secteurs d'urbanisation future sur la commune.

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies ci-après.

## OAP n°1 : Rue des Jardins

### SITUATION

#### Localisation

Le site faisant l'objet de l'OAP est localisé au nord-ouest du bourg de Soultz-les-Bains, à proximité de la rue des Jardins, et constitue une frange urbaine.

#### Contraintes et risques

Le site est peu exposé au risque de coulées de boues.

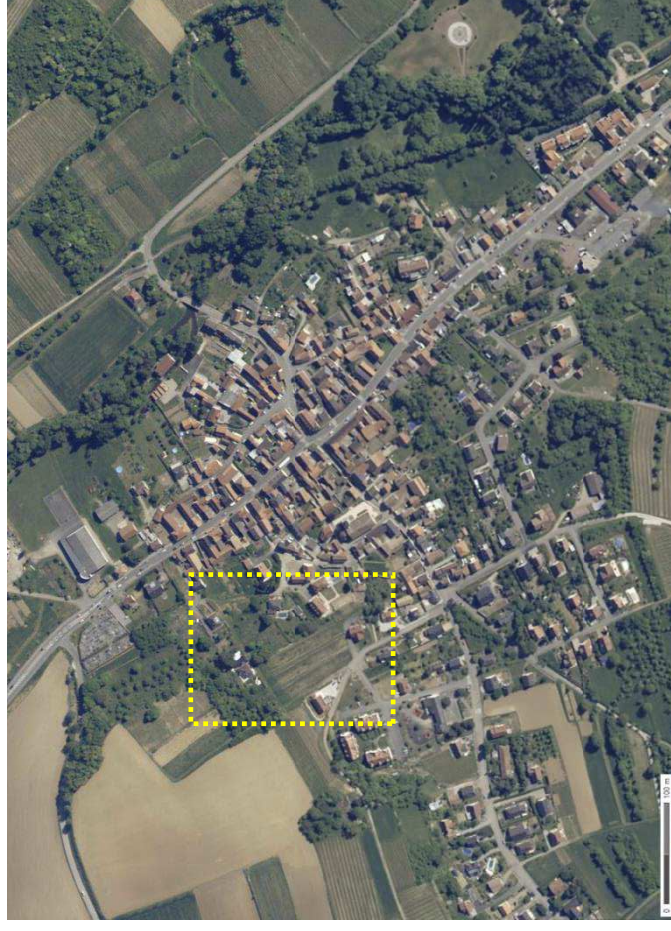
#### Zonage du PLU

Il s'agit de deux zones IAUb (0,31 ha et 0,23 ha) et d'une zone IAUA (0,16 ha).

Les zones limitrophes sont les suivantes : Ua (centre ancien), Ub (extensions urbaines à vocation dominante d'habitat), Ue (équipements publics) et Aa (préservation des terres agricoles).

#### Objectifs

Les zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme. Leur vocation principale est l'habitat.



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

### Aménagement et urbanisme

Favoriser les constructions économes en énergie.

### Habitat

Respecter une densité de 25 logements/ha au minimum.

Favoriser la mixité de l'habitat (typologie, taille, statut d'occupation).

### Mobilité

Créer une voie de desserte entre la rue des Sœurs et la RD 422.

Réaliser une liaison douce transversale, le long du cimetière

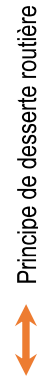
### Environnement et paysage

Veiller à une Intégration harmonieuse du bâti dans la pente.

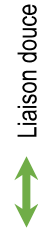
## SCHEMA D'ORIENTATIONS




Emplacement réservé (extension du cimetière)



Principe de desserte routière



Liaison douce

 Bande de 100 mètres à partir de la limite du PPRI : construction de sous-sols interdite sous la cote de référence

 Limite de l'aire AOC justique (100 mètres de part et d'autre de la RD 422)

## OAP n°2 : Rue du Fort

### SITUATION

#### Localisation

Situé à l'ouest du bourg et au Sud de la rue du Fort, le site faisant l'objet de la présente OAP constitue une frange urbaine.

#### Contraintes et risques

Le site est localisé en bordure de l'aire AOC.

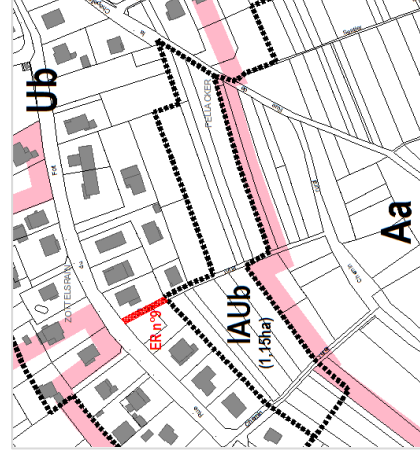
#### Zonage du PLU

Le site de l'OAP correspond à une zone IAUb d'une superficie de 1,15 ha.

Les zones limitrophes sont les suivantes : Ub (extensions urbaines à vocation dominante d'habitat) et Aa (préservation des terres agricoles).

#### Objectifs

La zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat.



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

### Aménagement et urbanisme

Favoriser les constructions économes en énergie.

### Habitat

Respecter une densité de 25 logements/ha au minimum.

Favoriser la mixité de l'habitat (typologie, taille, statut d'occupation).

### Mobilité

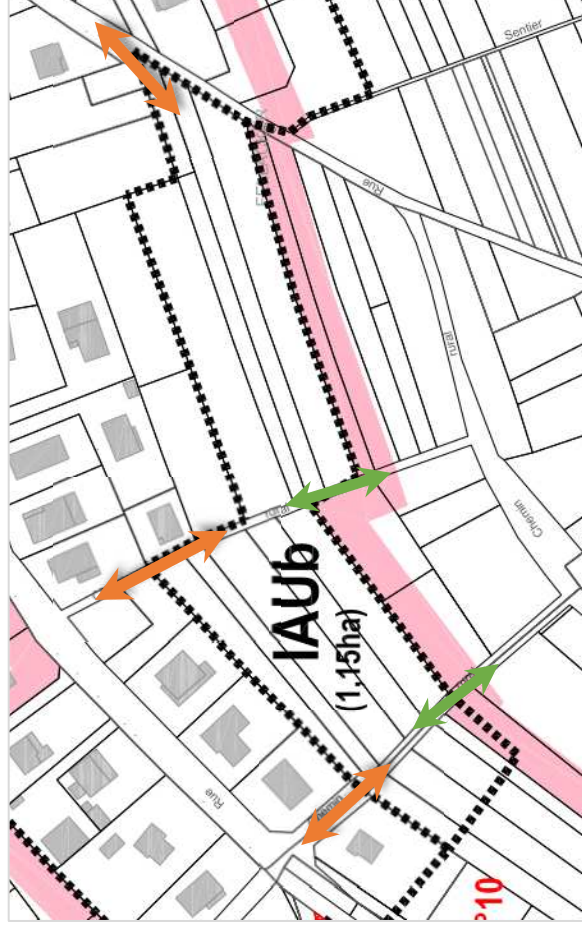
Favoriser les accès sur la rue du Fort et la rue de la Chapelle.

Conserver des accès aux chemins ruraux situés au sud de la zone pour les liaisons douces (piétons et cyclistes) et les véhicules agricoles.

### Environnement et paysage

Veiller à une intégration harmonieuse du bâti dans la pente.

## SCHEMA D'ORIENTATIONS



Principe d'accès

↔ Accès aux chemins ruraux (pour les liaisons douces et les véhicules agricoles)

— Limite de l'aire AOC

## OAP n°3 : Rue Saint-Amand ouest

### SITUATION

#### Localisation

Le site faisant l'objet de l'OAP concerne la frange sud-ouest du bourg, entre la rue Bellevue et la rue Saint-Amand.

#### Contraintes et risques

Le site est localisé en bordure de l'aire AOC.

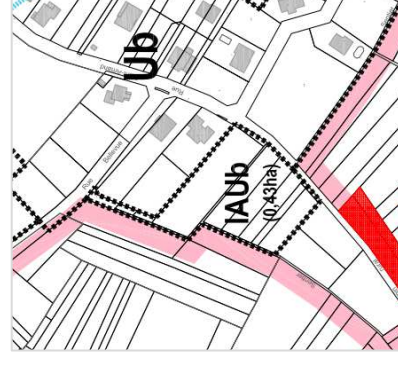
#### Zonage du PLU

Le site de l'OAP correspond à une zone IAUb d'une superficie de 0,43 ha.

Les zones limitrophes sont les suivantes : Ub (extensions urbaines à vocation dominante d'habitat) et Aa (préservation des terres agricoles).

#### Objectifs

La zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat.



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

### Aménagement et urbanisme

Favoriser les constructions économes en énergie.

### Habitat

Respecter une densité de 25 logements/ha au minimum.

Favoriser la mixité de l'habitat (typologie, taille, statut d'occupation).

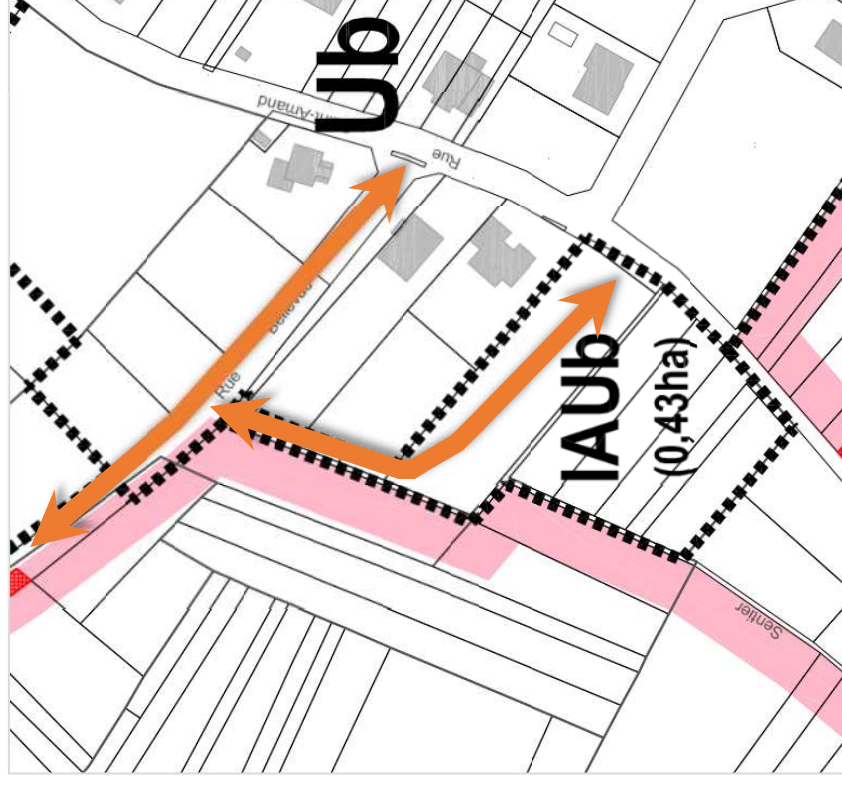
### Mobilité

Créer un bouclage routier entre la rue Bellevue et la rue Saint-Amand.

### Environnement et paysage

Veiller à une intégration harmonieuse du bâti dans la pente.

## SCHEMA D'ORIENTATIONS



↔ Principe de desserte routière

■ Limite de l'aire AOC

## OAP n°5 : Zone d'activités

### SITUATION

#### Localisation

Le secteur de projet est situé en entrée de village sud, entre la RD 422 et la Mossig.

#### Contraintes et risques

La totalité de la zone est située en zone jaune du PPRI.

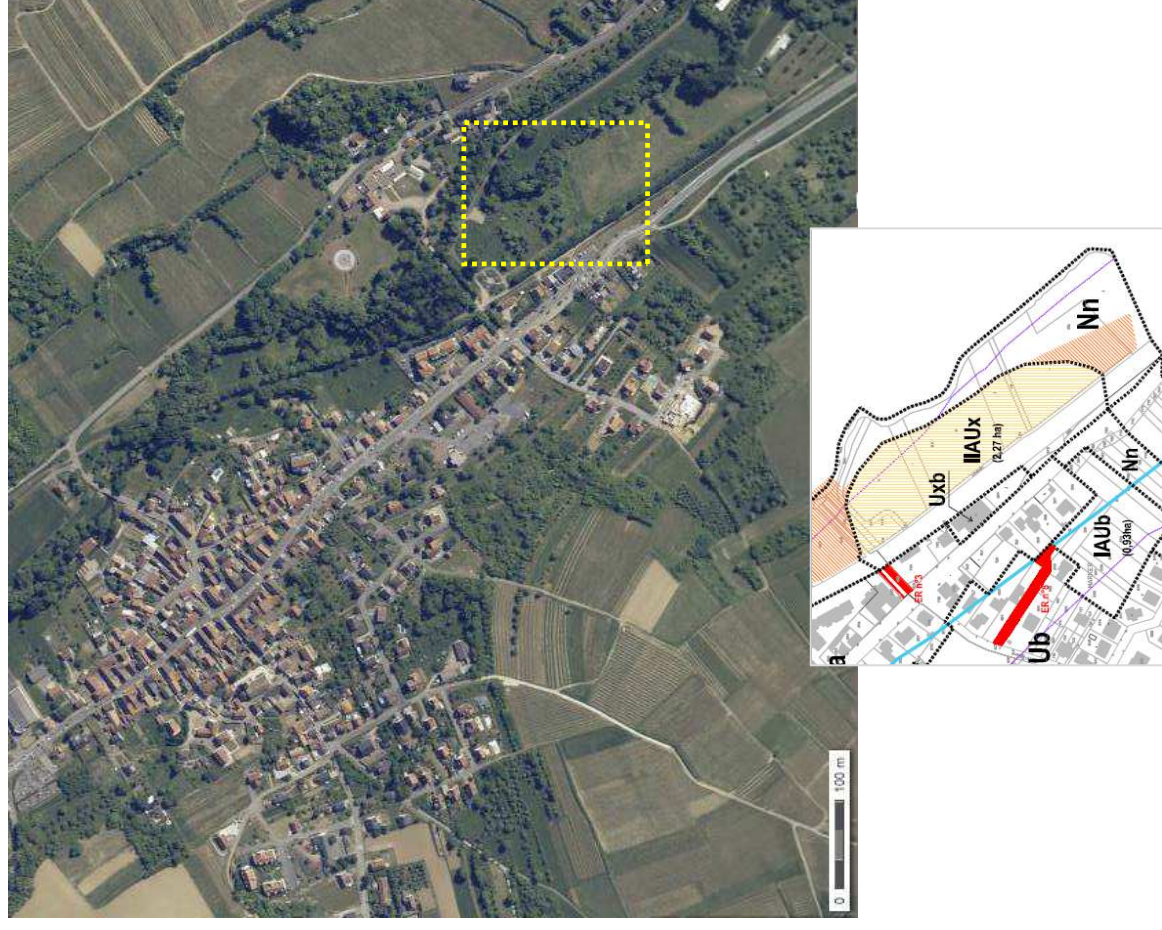
#### Zonage du PLU

Il s'agit d'une zone IIAUX d'une superficie de 2,27 ha.

Les zones limitrophes sont les suivantes : Ua (centre ancien), Uxb (activité économique) et Nn (espace naturel).

#### Objectifs

La zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Sa vocation principale est l'activité économique.



**OBJECTIFS ET ORIENTATIONS**

**Aménagement et urbanisme**

Néant.

**Habitat**

Néant.

**Mobilité**

Ne pas empêcher ultérieurement la réalisation d'un contournement routier de Soultz-les-Bains.

**Environnement et paysage**

Néant.

**SCHEMA D'ORIENTATIONS**



Principe de desserte routière

## OAP n°6 : Biblenheim

### SITUATION

#### Localisation

Le secteur de projet se situe au niveau du hameau de Biblenheim, au nord-ouest du bourg de Soultz-les-Bains.

Il constitue la frange urbaine nord du hameau.

#### Contraintes et risques

Le site est localisé en bordure de l'aire AOC.

#### Zonage du PLU

Le site de l'OAP correspond à une zone Nn en bordure de la zone Uc.

#### Objectifs

Maintenir un écran végétal le long de la RD.424 afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions réalisées au sein du hameau.





## OAP n°7 : Rue des Lilas

### SITUATION



#### Localisation

Le secteur de projet se situe au niveau de la rue des Lilas, au nord-est du centre ancien.

#### Contraintes et risques

Une partie du secteur IAUa est situé en zone orange du PPRI de la Mossig (bordure nord-est du secteur).

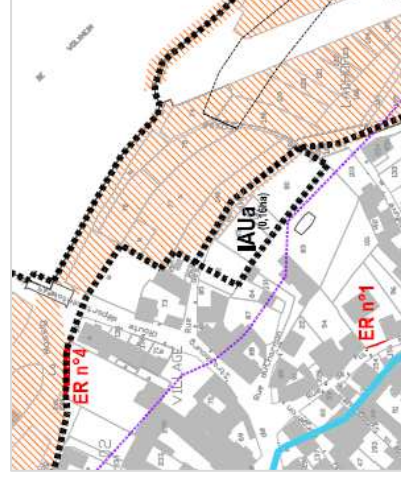
#### Zonage du PLU

Le site de l'OAP correspond à une zone IAUa d'une superficie de 0,16 ha.

Les zones limitrophes sont les suivantes : Ua (centre ancien) et Nn (espaces naturels à préserver).

#### Objectifs

La zone IAUa est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat. Elle constitue une « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine existante. Son urbanisation répond donc au principe de renouvellement urbain.



## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

### Aménagement et urbanisme

Respecter les prescriptions du PPRI de la Mossig pour les espaces situés en zone rouge.

### Habitat

Néant.

### Mobilité

Prolonger la rue des Lilas pour créer une voie de desserte pour la zone IAUA.

Favoriser la réalisation d'un bouclage avec la rue Neuve au sud.

### Environnement et paysage

Néant.



↔ Principe de desserte routière

