

# SOULTZ-LES-BAINS

Etude préalable à l'aménagement du secteur de Biblenheim  
en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme



•	<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
•	<b>Contexte</b> .....	<b>5</b>
•	<b>Diagnostic</b> .....	<b>6</b>
	Caractéristiques de la zone d'étude .....	6
	Caractéristiques de l'axe routier .....	13
	Enjeux et perspectives d'évolution de la zone d'étude .....	14
	Périmètre de projet.....	15
•	<b>Projet urbain</b> .....	<b>16</b>
	Objectifs .....	16
	Parti d'aménagement .....	16
•	<b>Traduction règlementaire du projet urbain dans le PLU</b> .....	<b>18</b>
	Projet d'aménagement et de développement durables .....	18
	Règlement graphique .....	19
	Règlement écrit .....	20
	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	20
•	<b>Conclusion</b> .....	<b>21</b>



## Préambule

Le Code de l'urbanisme définit un principe de constructibilité interdite le long des grands axes routiers :

**Article L.111-6 :** « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroute, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19. »

**Article L.111-7 :** « L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

**Article L.111-8 :** « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La présente analyse constitue une étude préalable à l'aménagement du secteur de Biblenheim sur la commune de Soultz-les-Bains en application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (anciennement L.111-1-4).

## Contexte

Soultz-les-Bains est une commune de près de 1 000 habitants située dans le Bas-Rhin, à proximité de la ville de Molsheim et à moins de trente kilomètres de Strasbourg.

Le territoire bénéficie d'une desserte routière intéressante grâce à la RD 422 qui traverse le village et relie Molsheim et Marlenheim. La commune occupe une position centrale entre le pôle Molsheim-Mutzig et le pôle Wasselonne-Marlenheim.

Depuis 1556, la commune est réunie avec le village de Biblenheim. Il subsiste aujourd'hui le hameau de Biblenheim et son vaste corps de ferme.

Sur le plan démographique, la commune connaît une croissance continue depuis les années 1990 qui est particulièrement importante ces dernières années. La population est passée de 654 habitants en 1990 à 977 habitants en 2015.

Sur le plan économique, Soultz-les-Bains bénéficie d'une offre en commerces et services de proximité développée notamment en lien avec la RD 422 qui crée beaucoup de passages sur la commune et de la visibilité pour les commerces. On recense également quelques artisans et exploitations agricoles (en particulier viticoles). Plusieurs établissements participent à l'attractivité commerciale et touristique de la commune : centre de remise en forme de Soultz-les-Bains, maison du foie gras Doriath, hôtel du Biblenhof.

## Diagnostic

### Caractéristiques de la zone d'étude

#### 1) Localisation

La zone d'étude correspond à l'entrée du hameau de Biblenheim au nord du village de Sultz-les-Bains.



Fond de plan : image aérienne - Géoportail



Fond de plan : image aérienne - Géoportail

## 2) Zone concernée par la marge de recul

- Localisation :

La zone située en dehors de l'espace déjà urbanisé et concernée par la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 422 est illustrée en rouge sur le plan ci-dessous.



- Parcellaire :

La parcelle concernée par la marge de recul et le projet d'aménagement futur est la suivante :

- Référence cadastrale : 000 11 159
- Superficie : 9 354 m<sup>2</sup>
- Adresse : 2 rue de Biblenheim



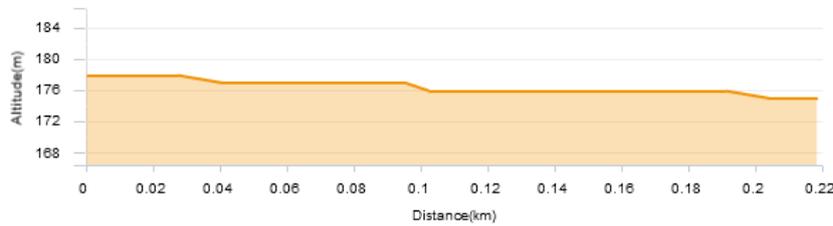
*Extrait cadastre.gouv.fr*

- Topographie :

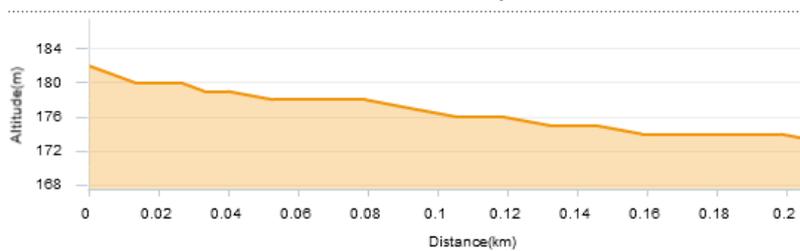
La zone concernée par la marge de retrait présente un relief peu marqué.

- d'ouest en est, le terrain est relativement plat.
- du nord vers le sud, le terrain est incliné de manière décroissante, avec un dénivelé d'environ 10 mètres.

L'altitude moyenne sur le site est de 175 mètres.



Profil ouest-est



Profil nord-sud

Coupes topographiques : Géoportail

- Situation par rapport aux espaces urbanisés :

La zone est située à proximité d'espaces urbanisés correspond au hameau de Biblenheim. Ce secteur est à l'écart du reste du village.

La morphologie urbaine des espaces urbanisés adjacents se caractérise par une implantation en recul des constructions par rapport à la rue de Biblenheim et par rapport aux limites séparatives des parcelles. Les constructions les plus proches de la RD 422 sont situées à au moins 80 mètres par rapport à l'axe de la RD.

*Hameau de Biblenheim*



-  Espace à vocation économique : site hôtelier et hangar agricole
-  Espace à vocation résidentielle
-  Aire de stationnement

- Végétation :

Sur la zone d'étude, il existe plusieurs éléments végétaux :

- Un alignement de buissons le long de la RD 422 sur environ 100 mètres
- Un alignement d'arbres feuillus entre la RD 422 et le mur d'enceinte sur environ 50 mètres
- Un espace arboré diffus formé de feuillus au sud
- Un espace arboré plus dense, à l'intérieur de l'enceinte, formé de conifères et de feuillus

La végétation joue un rôle structurant et qualitatif sur le secteur d'entrée du hameau.



Photos juillet 2015

### 3) Perspectives paysagères

Vue depuis le giratoire vers le nord



Vue depuis la RD 422 vers le nord



Vue depuis la RD 422 vers le sud



Photos juillet 2015

#### 4) Contraintes

La principale contrainte relative à l'aménagement du site est liée à la marge de recul de 75 mètres imposée par rapport à l'axe de la RD 422. Cette marge représente la totalité de la surface restant disponible sur l'unité foncière concernée et empêche donc un développement du site hôtelier.

### Caractéristiques de l'axe routier

#### 1) Dénomination

Il s'agit de la route départementale RD 422. Elle traverse Soultz-les-Bains et la relie notamment à Avolsheim puis Molsheim au sud et à Irmstett au nord. La RD 422 rejoint la RD1004 à hauteur de Marlenheim au nord.

#### 2) Statut et usages

Il s'agit d'un axe de circulation structurant à l'échelle de la commune. La RD 422 présente une fonction à la fois de transit et de desserte locale (notamment du centre-bourg de Soultz-les-Bains).

Le transport de matières dangereuses est autorisé sur le RD 422.

#### 1) Caractéristiques

L'axe est constitué de deux voies à double sens de circulation, sans terre-plein central. Une portion est à trois voies, devant le hameau de Biblenheim.



#### 2) Flux de circulation

La RD 422 est classée route à grande circulation. En 2013, le flux de circulation est en moyenne de 12 630 véhicules par jour dont 10% de poids-lourds. Le trafic a doublé en 30 ans.

## Enjeux et perspectives d'évolution de la zone d'étude

### 1) Vocation de la zone

La zone Uh est destinée à accueillir principalement de l'activité. Il s'agit d'autoriser une éventuelle extension du site hôtelier.

### 2) Intérêt urbain, paysager et architectural

Le site est déjà occupé par une activité économique (hôtel-restaurant) qu'il s'agit de conforter et de développer. La présence d'un mur d'enceinte en pierre et d'arbres de haute tige participent à la qualité urbaine et paysagère du site. Ces éléments rendent les constructions actuelles et futures imperceptibles depuis la RD 422.

### 3) Éléments paysagers et naturels à préserver et à mettre en valeur

Parce qu'il participe à l'intégration paysagère du site, à la mise en valeur de l'entrée de village, et assure une transition de qualité entre les futures constructions et la RD 422, l'alignement d'arbres situé sur la frange Est de la zone doit être préservé. Il en est de même pour les boisements situés sur la frange nord.

### 4) Fonctionnement

- Conditions de desserte de la zone

La zone d'étude est desservie par la rue de Biblenheim qui est directement reliée à la RD 422 via le giratoire.

- Impact sur le trafic routier

L'aménagement de la zone pourrait engendrer une légère augmentation du trafic routier. Mais celui-ci sera très ponctuel et constitué de véhicules légers car uniquement lié à une possible hausse de fréquentation du site hôtelier (visiteurs, touristes). De plus, l'accès qui se fait par la RD 422 via le giratoire existant constitue un point d'échange relativement sécurisé et aucun autre accès sur la RD 422 n'est prévu.

- Transports collectifs

La zone est située à environ 200 mètres d'un arrêt de bus (lignes n°235 et n°911, arrêt Biblenheim).

- Liaisons avec le centre

La zone est directement reliée au centre-bourg de Soultz-les-Bains grâce à la RD 422 qui traverse l'ensemble de la commune.

- Déplacements doux

Les accès piétonniers sont présents sur la rue de Biblenheim, sous la forme d'un trottoir.

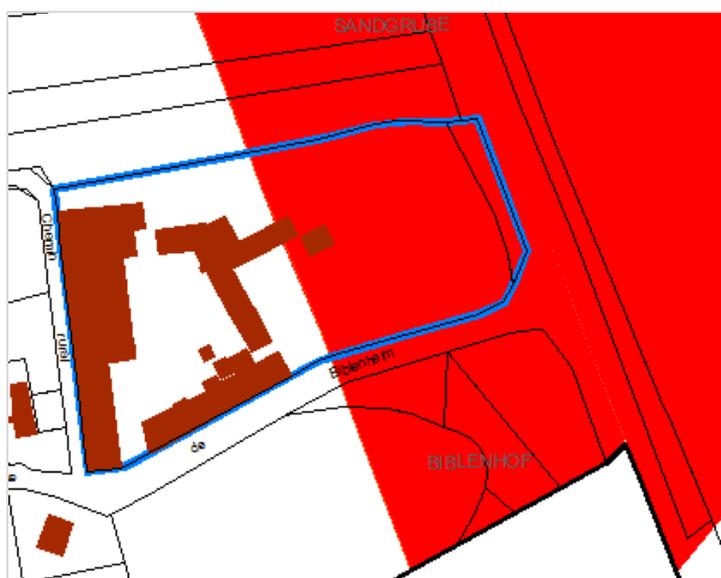


## Périmètre de projet

Le périmètre de projet correspond à la délimitation de la zone Uh du Plan Local d'Urbanisme. Il représente une superficie de 0,9 ha.



*Superposition du périmètre de projet et de la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 422*



## Projet urbain

### Objectifs

L'aménagement de la zone située en entrée du hameau de Biblenheim poursuit plusieurs objectifs :

- Conforter la vocation du site hôtelier et permettre son développement sur son unité foncière ;
- Respecter le principe d'urbanisation en continuité de l'espace bâti existant pour éviter le mitage de l'espace agricole ;
- Optimiser le foncier disponible par la réduction de la marge de recul par rapport à la RD 422.

### Parti d'aménagement

#### ⇒ Nuisances

**Constat** : la principale source de nuisances est le trafic routier le long de la RD 422 (couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée de la route départementale, l'axe est classé en catégorie 3 d'après l'arrêté préfectoral du 19 août 2013). Il est à noter que la présence d'un mur et de deux rideaux d'arbres de haute tige le long de la RD 422 atténue l'exposition aux nuisances visuelles et, dans une moindre mesure, les nuisances sonores.

**Parti pris** : pour limiter les nuisances visuelles et sonores, une marge de recul entre les futures constructions et la RD 422 sera conservée, ainsi que le mur plein en clôture et les éléments végétaux présents sur les franges du site.

#### ⇒ Sécurité

**Constat** : le principal enjeu en matière de sécurité concerne le trafic routier le long de la RD 422. Le nombre de véhicules empruntant cet axe est important et une partie est composée de poids-lourds. Néanmoins, le trafic est relativement ralenti sur ce tronçon en raison de la présence du giratoire.

**Parti pris** : une marge d'isolement entre les constructions et la RD 422 sera conservée (25 mètres) et aucun nouvel accès sur la RD 422 ne sera envisagé. Ces dispositions sont suffisantes pour assurer la sécurité des usagers de la route et des occupants du site puisqu'aucune modification du réseau routier n'est engendrée.



⇒ Qualité architecturale

**Constat** : s'agissant d'un secteur d'entrée de village, la qualité architecturale des futures constructions est un enjeu important pour l'image du site hôtelier et de la commune.

**Parti pris** : l'architecture des constructions ne doit pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels et urbains afin de mettre en valeur cet espace d'entrée de village. Les futures constructions seront toutefois très peu visibles depuis la RD 422, même avec une marge de recul de 25 mètres, en raison de la présence du mur d'enceinte et des éléments végétaux sur les franges qui seront maintenus.

⇒ Qualité de l'urbanisme et des paysages

**Constat** : s'agissant d'un secteur d'entrée de village, la qualité de l'urbanisme et des paysages est un enjeu important pour l'image et l'attractivité du site et de la commune.

**Parti pris** : la volonté est de préserver la transition paysagère existante le long de la RD 422 par le maintien d'une bande verte sur la frange Est du site. Le recul de 25 mètres qui est maintenu entre les futures constructions et l'axe de la RD 422, et qui intègre cette bande verte, assure la qualité urbaine et paysagère du site vis-à-vis de cette voie.

## Traduction règlementaire du projet urbain dans le PLU

### Projet d'aménagement et de développement durables

En termes de développement économique, le projet communal vise plusieurs objectifs :

- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques sur la commune
- Proposer une offre diversifiée (commerces, services, tourisme...)
- Conforter les secteurs d'activités existants (espaces commerciaux en entrée de village sud, centre de remise en forme, site hôtelier au hameau de Biblenheim) qui offrent une certaine attractivité à la commune

Le périmètre de projet traduit donc la volonté de conforter le site hôtelier et de permettre son évolution.

*Extrait du PADD de Soultz-les-Bains*

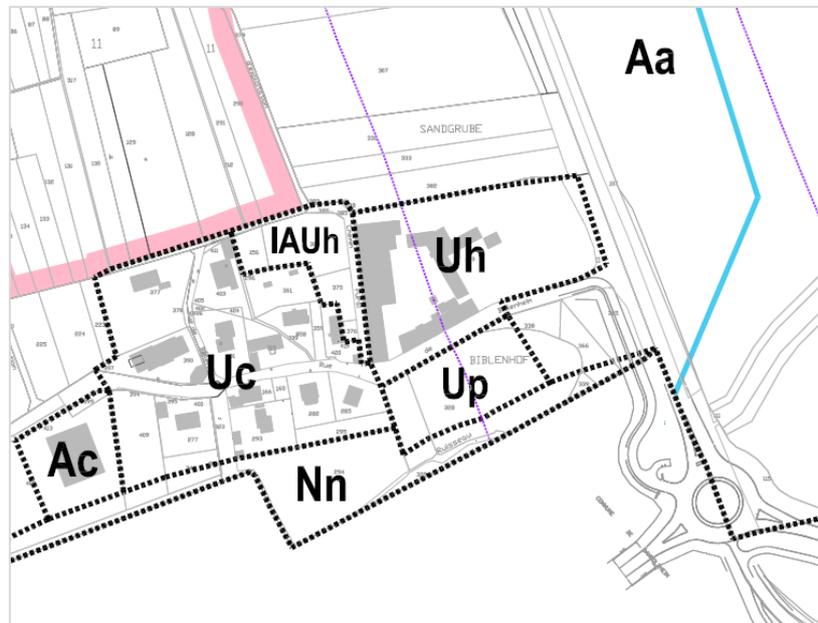
#### Développement économique et équipement commercial

- 1) **Maintenir l'offre en commerces et services de proximité** afin de pérenniser l'attractivité de la commune
- 2) **Permettre l'installation et le développement de certaines activités économiques** à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes
- 3) **Permettre le maintien de l'activité agricole** sur la commune, dans le respect de l'environnement naturel, en identifiant des secteurs adaptés et de taille limitée destinés à accueillir des exploitations
- 4) **Promouvoir le « tourisme vert »** par le maintien et la mise en valeur des atouts de la commune (sentiers de découverte et piste cyclable, espaces naturels, paysages remarquables)
- 5) **Autoriser le développement du site hôtelier du Biblenhof**
- 6) **Envisager le développement du centre de remise en forme**

## Règlement graphique

Sur le plan de zonage du PLU, une zone Uh a été délimitée au niveau du site hôtelier. La volonté de la municipalité est de permettre le maintien et le développement de l'activité existante sur ce site.

Extrait du plan de zonage du PLU de Soultz-les-Bains



- Bande de 100 mètres à partir de la limite du PPRI de la Mossig: construction de sous-sols interdite sous la cote de référence
- Zone de nuisance acoustique (100 mètres de part et d'autre de la RD 422)
- Limite de l'aire AOC

## Règlement écrit

Le règlement de la zone Uh vise à permettre le développement des activités existantes, conformément à la vocation du projet.

### 1) Vocation du site

*Articles 1 et 2 :* Les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière sont interdites en zone Uh. Celles à destination de commerce sont permises seulement si elles sont liées à des activités de restauration. Les habitations sont également permises s'il s'agit de gîtes liés à des activités hôtelières ou de restauration ou s'il s'agit de logements de fonction (sous plusieurs autres conditions).

### 2) Qualité architecturale

*Article 11 :* Le règlement prévoit le maintien des formes architecturales traditionnelles, notamment par l'obligation de réaliser des toitures à deux pans pour les constructions principales et d'utiliser des couvertures assimilables à de la tuile de couleur rouge. Concernant les clôtures, le règlement prévoit qu'elles soient constituées d'un mur plein afin de respecter l'existant. En effet, un mur d'enceinte en pierre est actuellement présent sur le site. Le gabarit des constructions est également maîtrisé puisque la hauteur est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit.

### 3) Qualité environnementale et paysagère

*Article 13 :* Le règlement précise que les espaces libres (hors stationnement et accès) doivent être traités en espaces verts.

### 4) Prise en compte des risques et nuisances

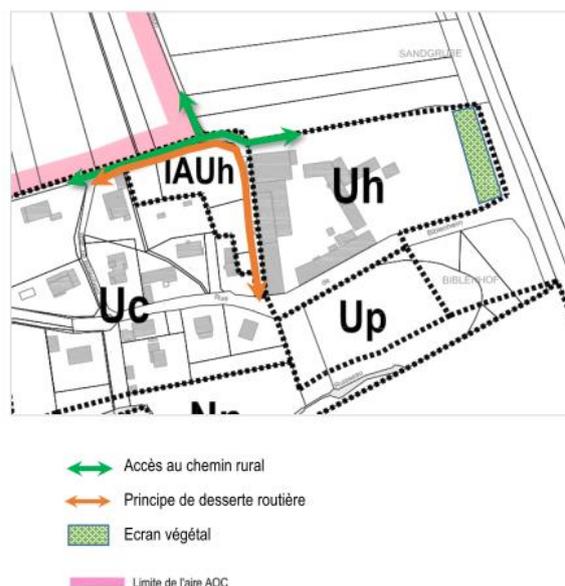
*Article 3 :* Tout accès sur la RD 422 est interdit.

*Article 6 :* Le règlement instaure une marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions doivent en effet être implantées en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement, sauf par rapport à la RD 422 où le recul est d'au moins 25 mètres. Cette mesure permet donc de limiter l'exposition des futures constructions aux nuisances liées au trafic le long de la RD 422.

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP concernant le hameau de Biblenheim assure le maintien d'un écran végétal entre la zone Uh et la RD422. Cet écran sera notamment constitué d'arbres de haute tige.

Cette mesure assure la qualité paysagère du site et la limitation des nuisances visuelles et sonores liées au trafic routier le long de la RD422.



Extrait du schéma d'orientation

## Conclusion

En souhaitant déroger à la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 422, la municipalité vise ainsi à optimiser le foncier disponible et à limiter l'étalement urbain. En effet, cette marge de recul requise dans le cadre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme représente une superficie de 0,41 ha à l'intérieur du périmètre de projet, cela signifie que 45,5% de la zone Uh seraient inconstructibles.

De plus, à travers le règlement du PLU, une marge de recul entre les constructions et la RD 422 est toujours prescrite mais celle-ci est réduite à 25 mètres. Cette marge reste suffisante pour assurer la sécurité (marge d'isolement) mais également la qualité urbaine et paysagère du site notamment par le maintien de la transition végétale. Avec cette marge de recul de 25 mètres, la surface constructible de la zone permet d'envisager un développement du site hôtelier comme prévu par le projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Comme détaillées précédemment, les règles édictées sur la zone de projet sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE

