

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU

## SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,  
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

## HOFFEN

### Rapport de présentation

#### ELABORATION APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU  
6 septembre 2012

A HOHWILLER  
LE

10 SEP. 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF



CONSEIL GÉNÉRAL  
**Bas-Rhin**

**O.T.E. Ingénierie**  
COMMUN TECHNIQUE EUROPÉEN  
1 rue de la Liberté  
BP 40110  
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX  
TEL: 03 88 67 55 55 - Fax: 03 88 68 70 80

Maître  
**FREY - COBYN**  
ARCHITECTES  
URBANISTES  
D'urbanisme et d'architecture  
10 rue de la Liberté - Illkirch - F-67403



**Communauté de communes  
du SOULTZERLAND**



**Commune de HOFFEN**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Rapport de présentation**



**Document approuvé le 6 septembre 2012**



# Sommaire

<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	
<b>1. Positionnement du territoire</b>	<b>10</b>
1.1. La Communauté de Communes du Soultzerland	10
1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux	13
1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU	16
1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)	16
1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse	19
1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Setzbach	22
1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	22
1.4. Présentation de Hoffen	23
1.4.1. Appartenances administratives	23
<b>2. Diagnostic socio-économique</b>	<b>24</b>
2.1. La population	24
2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements	24
2.1.2. Estimation de la population en 2008, au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006 :	26
2.1.3. Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire	27
2.1.4. Part de la commune de Hoffen dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution	29

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

---

2.1.5. Evolution dans la composition des ménages	31
2.1.6. Répartition de la population intercommunale par âge	32
2.1.7. Répartition de la population par grandes classes d'âge à Hoffen	34
2.1.8. Evolution du nombre de naissances	37
2.2. L'habitat	39
2.2.1. Typologie de l'habitat	39
2.2.2. Age des logements	44
2.2.3. Statut d'occupation	47
2.3. Le potentiel de renouvellement urbain	48
2.4. L'économie	51
2.4.1. La population active	51
2.4.2. L'emploi	56
2.4.3. Les entreprises	62
2.4.4. L'activité agricole	67
2.4.5. Inventaire des services	72
2.5. Les déplacements	74
<b>3. Analyse urbaine</b>	<b>82</b>
3.1. Le patrimoine architectural	82
3.1.1. Résumé historique du Soultzerland	82
3.1.2. La structure historique du village traditionnel	84
3.1.3. Spécificités de Hoffen	88
3.2. Typologie du bâti sur le territoire intercommunal du Soultzerland	93
3.2.1. Le bâti traditionnel	93
3.2.2. Le bâti de faubourg	99
3.2.3. Le bâti isolé sur sa parcelle	102
3.3. Caractéristiques de la structure bâtie à Hoffen	109
3.3.1. Leiterswiller	111
3.3.2. Hermerswiller	114
3.4. Les équipements publics	116
3.4.1. Les équipements scolaires à Hoffen	116
3.4.2. Les équipements sportifs	117
3.4.3. Les équipements culturels	117
3.4.4. Les autres équipements	117
3.4.5. Les équipements et offres touristiques	118
3.5. Le réseau viaire	119
3.5.1. Le réseau viaire à Hoffen-Leiterswiller	120
3.5.2. Le réseau viaire à Hermerswiller	121
<b>4. Analyse de l'état initial de l'environnement</b>	<b>122</b>
4.1. Les éléments constitutifs du paysage	122

4.1.1.	La topographie	122
4.1.2.	Le réseau hydrographique	125
4.1.3.	L'occupation du sol	128
4.1.4.	Les espaces ouverts	129
4.1.5.	Les prairies et pâturages	130
4.1.6.	Les vergers	130
4.1.7.	Les espaces boisés	131
4.1.8.	Les cours d'eau et la ripisylve	132
4.1.9.	Les milieux naturels urbains	133
4.1.10.	L'occupation du sol de Hoffen	133
4.1.11.	L'utilisation agricole du sol	134
4.2.	L'analyse paysagère	136
4.2.1.	Les espaces cultivés	137
4.2.2.	Les fonds de vallon	138
4.2.3.	Les vergers	139
4.2.4.	Le paysage communal	140
4.2.5.	Les transitions paysagères	142
4.2.6.	Les entrées de villages	144
4.3.	Les milieux naturels sensibles	149
4.3.1.	Le fonctionnement écologique du territoire	149
4.3.2.	Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	151
4.3.3.	La réserve mondiale de biosphère	152
4.3.4.	Le réseau NATURA 2000	152
4.3.5.	La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique	153
4.3.6.	Le Grand hamster d'Alsace	154
4.4.	L'exploitation des ressources	155
4.4.1.	La géologie	155
4.4.2.	Les carrières	156
4.4.3.	L'alimentation en eau	157
4.4.4.	L'énergie	159
4.5.	Les nuisances et les risques	160
4.5.1.	L'assainissement	160
4.5.2.	Les déchets	161
4.5.3.	Le bruit	162
4.5.4.	Les sites et sols	163
4.5.5.	Le climat et la qualité de l'air	164
4.5.6.	La pollution lumineuse	168
4.5.7.	Les risques naturels	169
4.5.8.	Les risques anthropiques	173
<b>5.</b>	<b>Synthèse des enjeux</b>	<b>177</b>

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

---

5.1.	Synthèse des enjeux intercommunaux	177
5.2.	Perspectives démographiques	179
5.2.1.	Evolution probable de la population dans un futur proche (à l'horizon 4 à 5 ans) :	179
5.2.2.	Eléments de prospective : volontés municipales en matière de hausse de la population	180
5.3.	Synthèse des enjeux communaux	181
	<b>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS</b>	<b>183</b>
<b>2</b>		
<b>1.</b>	<b>Présentation des grands principes retenus</b>	<b>184</b>
<b>2.</b>	<b>Les objectifs poursuivis dans le PADD</b>	<b>189</b>
2.1.	Tendre vers un développement urbain cohérent	189
2.1.1.	Conserver une organisation cohérente de l'espace	189
2.1.2.	Valoriser le patrimoine existant	189
2.1.3.	Mettre en place une stratégie foncière	190
2.2.	Encourager le développement économique équilibré et Une bonne répartition des services et des équipements sur le territoire	190
2.2.1.	Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole	190
2.2.2.	Prévoir le développement d'activités sur le territoire	190
2.2.3.	Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements au sein de la Communauté de Communes	190
2.2.4.	Offrir un égal accès aux Techniques de l'Information et de la Communication du le territoire	191
2.3.	Préserver les paysages et l'environnement	191
2.3.1.	Préserver les éléments remarquables du paysage	191
2.3.2.	Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage	191
2.3.3.	Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés	191
2.3.4.	Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau	192
2.3.5.	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables	192
2.4.	Rechercher une optimisation des déplacements	192

---

2.4.1. Améliorer les déplacements internes à la commune et entre les communes	192
2.4.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée.	193
<b>3. La traduction réglementaire de ces objectifs</b>	<b>194</b>
3.1. Les choix retenus pour la zone U	194
3.1.1. La zone UA	194
3.1.2. La zone UB	200
3.1.3. La zone UE	207
3.1.4. La zone UJ	209
3.1.5. La zone UX	211
3.2. Les choix retenus pour la zone AU	214
3.2.1. Les choix retenus pour la zone 1 AU	214
3.2.2. Les choix retenus pour la zone 2AU	218
3.3. Les choix retenus pour la zone A	219
3.3.1. La zone AA	219
3.3.2. La zone AC	221
3.4. Les choix retenus pour la zone N	225
3.4.1. Les choix retenus de la zone NA	225
3.4.2. Les choix retenus pour la zone NH	227
3.5. Les dispositions particulières	229
3.5.1. Les emplacements réservés	229
3.5.2. La zone inondable	229
<b>LES INCIDENCES DES CHOIX L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>SUR 233</b>
<b>1. Les ressources</b>	<b>234</b>
1.1. La gestion de l'espace	234
1.2. L'eau	234
1.3. L'énergie	235
<b>2. Les paysages et les espaces naturels</b>	<b>235</b>
2.1. La préservation des paysages	235
2.2. Le maintien de la vocation agricole des terres	235
<b>3. Les nuisances</b>	<b>236</b>
3.1. Le bruit	236
3.2. Les déchets	236

<b>4. Les prise en compte des risques</b>	<b>237</b>
4.1. Les risques naturels	237

## Préambule

La démarche intercommunale de la Communauté de Communes du Souitzerland a été engagée dans un premier temps sous forme d'un projet de territoire. Dans un souci de cohérence sur le territoire, les élus ont ensuite décidé de traduire les enjeux du projet de territoire sous forme de Plans Locaux d'Urbanisme pour toutes les communes du Souitzerland.

Ainsi, le diagnostic a été préparé à l'échelle intercommunale avec une déclinaison communale.

Chaque commune disposera de son propre PLU tout en gardant une trame et une présentation communes des documents.

# 1 Diagnostic Territorial

## 1. Positionnement du territoire

### 1.1. La Communauté de Communes du Soultzerland

La Communauté de Communes du Soultzerland est rattachée au territoire du Soultzerland dans le Nord du département du Bas-Rhin en plein cœur de l'Outre-Forêt.

Les communes-membres de la Communauté de Communes du Soultzerland appartiennent au canton de Soultz-Sous-Forêts dans l'arrondissement de Wissembourg.

Commune	Superficie hectares	Localité membre	Population 1999	Estimation 2007
Hoffen	940	Hermerswiller	235	1 214
		Leiterswiller	363	
		Hoffen	520	
Keffenach	239	Keffenach	208	214
Mommelshoffen	182	Mommelshoffen	321	321
Retschwiller	390	Retschwiller	253	240
Schoenenbourg	547	Schoenenbourg	668	668
Soultz-Sous-Forêts	1 515	Hohwiller	304	2 645
		Soultz-Sous-Forêts	2 190	
Surbourg	1046	Surbourg	1 549	1 581
TOTAL	4 864		6 610	6 883

*Tableau 1 : Présentation des grandes caractéristiques des communes-membres*

La Communauté de Communes du Soultzerland existe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002 et son siège est situé à Hohwiller. Elle couvre 4864 hectares pour une population estimée à 6883 habitants en 2007.

Les communes de Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller ont fusionné en 1982.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

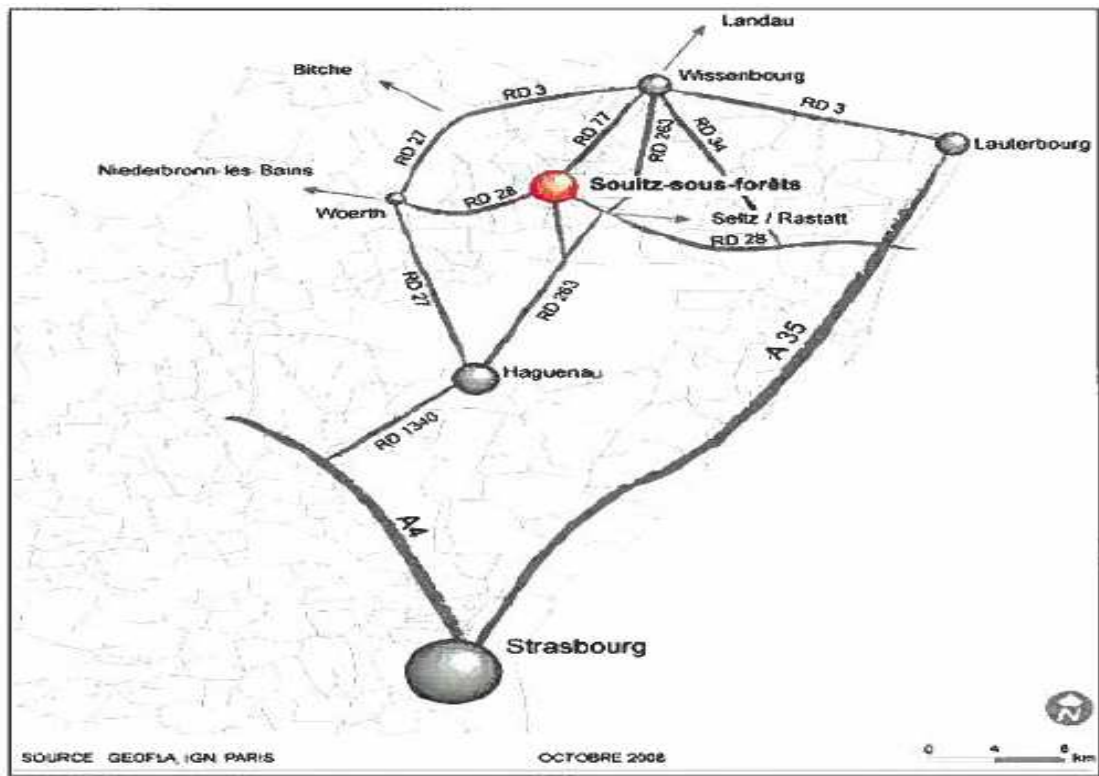


Figure 1 : Carte de localisation de la Communauté de Communes du Soultzerland et notamment Soultz-Sous-Forêts

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation



Figure 2 : Limites de la Communauté de communes du Souitzerland (photo aérienne source : pré-diagnostic du SDAU-Nord)

Les communes de la Communauté de Communes sont :

Sultz-Sous- Forêts  
Surbourg  
Hoffen  
Schoenenbourg  
Retschwiller  
Keffenach  
Mammelshoffen

La commune la plus au Sud est Surbourg ; Hoffen, qui comprend les communes associées de Leiterswiller et Hermerswiller se place à l'Est de Soultz-Sous-Forêts, bourg-centre lui-même associé à Hohwiller, Retschwiller et Schoenenbourg se placent au Nord, Keffenach et Memmelshoffen au Nord-Ouest de Soultz-Sous-Forêts.

La Communauté de Communes du Soultzerland est notamment dotée des compétences suivantes :

l'aménagement de l'espace dont l'élaboration, la mise à jour et le suivi de documents d'urbanisme (Scot, schémas de secteur et PLU), la mise en place de ZAC,

l'action de développement économique,

la protection et la mise en valeur de l'environnement et le soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie,

la politique du logement et du cadre de vie,

la politique en faveur de la jeunesse,

la politique en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées,

la politique en faveur des collectivités et des associations.

La Communauté de Communes du Soultzerland intègre le syndicat Mixte du SCOT de l'Alsace du Nord dont la mission est l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et son suivi dans le temps.

## **1.2. Les Rattachements administratifs et intercommunaux**

Les communes-membres de la Communauté de Communes sont susceptibles d'être rattachées à d'autres Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) ayant des compétences précises :

le syndicat de Coopération pour le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, dont la mission est de procéder ou de faire procéder à l'aménagement, à l'équipement, à l'animation et à la gestion du Parc, dans l'esprit et selon les dispositions de la Charte que le syndicat s'engage à respecter et à faire respecter ;

le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin, dont la mission est la collecte et le traitement des ordures ménagères ;

le SICTEU du secteur de Soultz-Sous-Forêts, dont la mission est la collecte et le traitement des eaux usées de même que l'entretien et la gestion des cours d'eau traversant les communes-membres (sauf le Seltzbach) ;

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du canton de Soultz-Sous-Forêts, dont la mission est d'assurer l'alimentation, le traitement et la distribution d'eau potable. Ce syndicat est membre du Syndicat Mixte de production d'eau potable de la Région de Wissembourg qui a en charge la réalisation, l'entretien et l'exploitation des réseaux d'eau potable ;

le Syndicat des eaux du canton de Seltz, dont la mission est d'assurer l'alimentation, le traitement, la distribution d'eau potable de même que l'entretien et l'exploitation des réseaux ;

le Syndicat intercommunal d'aménagement de la vallée du Seltzbach, dont la mission est d'étudier le curage, la régularisation du Seltzbach et de ses affluents mais également de réaliser les travaux nécessaires. Il dispose d'une compétence d'acquisition foncière pour mener à bien sa mission ;

le Syndicat intercommunal du curage et de rectification de la Sauer, dont la mission est de procéder au curage et à la réfection de la Sauer et l'entretien du Halbmühlbach;

le Syndicat des communes forestières de Soultz-Sous-Forêts et environs, dont la mission est de gérer collectivement les forêts publiques du territoire des communes membres,

le Syndicat Intercommunal de la Région de Soultz-Sous-Forêts, dont la mission est la gestion des investissements concernant le collège de Soultz-Sous-Forêts dans le cadre de l'appel de responsabilité auprès du département,

le Syndicat intercommunal pour la gestion de la piscine de Drachenbronn dont la mission est de construire et gérer la piscine, l'espace PAMINA.

PAMINA est un espace de la coopération transfrontalière entre les trois territoires :

- Palatinat du Sud (PA),
- Mittlerer Oberrhein (MI),
- Alsace du Nord (NA).



Figure 3 : Les limites de l'espace PAMINA

L'espace PAMINA appartient pleinement à la vallée du Rhin Supérieur, centrée sur le fleuve et bordée par le massif vosgien, la Forêt du Palatinat à l'Ouest, la Forêt Noire à l'Est.

L'espace PAMINA a défini des objectifs qui lui sont propres. Un schéma d'aménagement appliquera ces objectifs sur le territoire, une charte de développement rassemble des actions pilotes, portées par les acteurs de PAMINA, pour réaliser concrètement ces objectifs.

## 1.3. Cadre juridique supra-communal du PLU

### 1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Alsace du Nord (SCOTAN)

Le périmètre du SCOT de l'Alsace du Nord a été arrêté le 19 décembre 2001 par le préfet du Bas-Rhin. Le 16 décembre 2003 fut créé le syndicat mixte pour le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord.

Ce périmètre s'étend sur 90 communes du Nord du département, qui sont aujourd'hui regroupées en 10 communautés de communes, dont fait partie la Communauté de Communes du Sultzzerland. Il représente au total 143 296 habitants et 97 002 hectares.

Le SCOT d'Alsace du Nord a été approuvé le 26 mai 2009, le document d'orientations générales détermine les objectifs à suivre sur le territoire du SCOTAN: organisation de l'espace :

- la commune de Sultz-Sous-Forêts est définie comme un pôle secondaire d'équilibre, soit au 3<sup>e</sup> rang dans la hiérarchie urbaine,
- les autres communes sont considérées comme villages,
- le potentiel de développement des extensions à vocation d'activités est de 30 hectares pour les pôles d'équilibre et de 2 hectares d'extension au maximum pour les villages, à condition qu'il s'agisse d'un desserrement des activités existantes ou d'un développement limité d'activités nouvelles lorsque les espaces urbanisés ne peuvent plus être comblés,
- les centres urbains devront être confortés, notamment pour l'installation de grandes surfaces commerciales généralistes,
- le renouvellement urbain doit être favorisé et le développement diversifié (forme urbaine et type de logement),
- le développement urbain devra se faire avec une maîtrise des déplacements automobiles, espaces et sites naturels ou urbains à protéger :
- préserver les massifs forestiers (de plus de 4ha) de toute urbanisation et des lisières d'au moins 30 mètres devront être maintenues en bordure de forêt, cet espace sera inconstructible,
- les zones humides remarquables doivent être préservées de toute urbanisation,

- les cortèges végétaux accompagnant le réseau des cours d'eau et des fossés sont à conforter et à préserver sur une largeur suffisante pour assurer un rôle de corridor écologique,
- favoriser la continuité écologique, en particulier dans les milieux très urbanisés,
- l'unité écologique prés-vergers doit être préservée et le maintien des prés-vergers existants privilégié,
- maintenir, en tant qu'éléments-relais, les boisements existants, bosquets, haies et arbres isolés, même en milieu agricole intensif,
- maintenir la part du végétal dans les espaces urbanisés.

les grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser, agricoles et forestiers :

- rechercher un équilibre global entre l'urbanisation et le maintien des espaces naturels et forestiers,
- limiter la consommation du foncier, en favorisant la densification des tissus urbains,
- faciliter l'implantation d'un habitat intermédiaire, notamment dans les pôles d'équilibre, et favoriser un habitat individuel dense dans les villages également,
- les opérations d'extensions urbaines doivent se placer en continuité du tissu existant et les secteurs d'extension à vocation résidentielle doivent présenter une densité minimale de 12 logements à l'hectare pour les villages et de 20 logements à l'hectare dans les pôles d'équilibre,
- les documents d'urbanisme pourront prévoir des secteurs agricoles constructibles dont la localisation devra rester pertinente par rapport au fonctionnement de l'ensemble urbain considéré et des extensions futures, et par rapport au fonctionnement normal des exploitations agricoles,
- les extensions linéaires du bâti sont à limiter et à mettre en cohérence avec le tissu existant, l'occupation des sites existants devra être optimisée,
- le potentiel d'extension de chaque pôle d'équilibre (pour Souitz-Sous-Forêts) est fixé à 30 hectares d'ici à 2025.

l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux :

- les pôles d'équilibre, en fonction des commerces, services équipements, loisirs et activités, développent, ensemble, 75 logements par an,
- les villages développent l'habitat à hauteur de 275 logements par an pour l'ensemble du territoire du SCOTAN,
- en matière de logement, les communes sont encouragées à diversifier leur offre en logement et Soultz-Sous-Forêts devra fournir un minimum de 10% de logements aidés dans les secteurs d'extensions ou de création de logements ; Cette part de logements aidés est fixée à 2% pour les villages.

la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs :

- accroître l'accessibilité des pôles d'équilibre en transports en communs,
- rechercher une coordination entre l'offre ferroviaire et routière,
- faciliter la création de pôles d'inter-modalité.

équipement commercial et artisanal, localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques :

- Le développement des services, des activités tertiaires ou des commerces de proximité doit se faire dans les tissus urbanisés,
- Les services à la population seront favorisés en milieu urbain,
- Profiter de la géothermie dans les implantations nouvelles,
- Le développement du tourisme est encouragé et la vocation industrielle est confortée,
- Les nouvelles technologies de l'information et de la communication sont à développer,
- Les sites existants en matière d'offre commerciale sont privilégiés (y compris Soultz-Sous-Forêts).

protection des paysages et mise en valeur des entrées de ville :

- l'enfouissement des réseaux dans les communes est à favoriser,
- les coupures paysagères sont à maintenir entre les espaces urbanisés,
- les éléments paysagers traditionnels sont à préserver ou à recréer,
- les limites externes des ensembles urbains sont créées afin d'assurer la cohérence et la transition entre les espaces,
- les lignes de crête doivent être préservées de l'urbanisation et des constructions isolées, sauf pour les ensembles urbains qui y sont traditionnellement implantés,
- la signature du réseau hydrographique par son cortège végétal doit être préservée,
- la délimitation entre espaces publics et privés doit faire l'objet d'un traitement permettant d'identifier clairement la transition (en entrée de ville),

la prévention des risques :

- préserver les zones inondables de toute urbanisation et favoriser l'écoulement naturel des eaux dans les secteurs non bâtis,
- veiller à ne pas aggraver les risques de coulées de boue,
- limiter l'Imperméabilisation des sols,
- favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments,
- sécuriser l'approvisionnement en eau potable.

favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs :

- aux abords des pôles d'inter-modalité, les voies seront structurées de manière à favoriser les déplacements piétons et cyclistes,
- la densité d'habitat et les services et commerces de proximité seront favorisés dans les secteurs proches des transports en commun,
- les stations de transports collectifs devront accueillir un espace de stationnement pour les cycles,

les grands projets d'équipement et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCOTAN:

- organiser un rabattement en transports collectifs vers la gare de Soultz-Sous-Forêts,
- encourager le développement du co-voiturage,
- réaliser des aménagements de sécurité sur la RD 263 et la RD 28.

## **1.3.2. Le SDAGE du bassin Rhin-Meuse**

La commune de Hoffen est concernée par le SDAGE Rhin-Meuse qui s'étend sur 3 régions (Alsace, Lorraine et en partie Champagne-Ardenne), 8 départements et couvre une superficie de 32 700 m<sup>2</sup> et représente 4 millions d'habitants. Il a été adopté le 2 juillet 1996 et approuvé par le Préfet Coordonnateur le 15 novembre 1996. Le nouveau SDAGE 2010-2015 a été approuvé le 27 novembre 2009. Il répond aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau qui demande que les eaux superficielles et souterraines ne se dégradent pas et atteignent un bon état en 2015. Il vise à atteindre "le bon état écologique pour 68% des eaux de surface (contre un quart des eaux en bon état actuellement) et pour 58% des eaux souterraines (50% actuellement) d'ici 2015".

Les orientations fondamentales et dispositions du nouveau SDAGE sont regroupées dans 6 principaux thèmes.

## **Eau et santé**

enjeux 1 : améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade. Les orientations fondamentales visent :

- à assurer à la population de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité,
- à favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire.

## **Eau et pollution**

enjeux 2 : garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines. Les orientations fondamentales et dispositions ont pour but de :

- réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état,
- connaître et réduire les émissions de substances à risque toxique,
- veiller à une bonne gestion des dispositifs publics d'assainissement et des boues d'épuration,
- réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole,
- réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.

## **Eau nature et biodiversité**

enjeux 3 : retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques. Les orientations fondamentales et dispositions ont pour but :

- d'appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités,
- d'organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux et en particulier de leurs fonctions,
- de restaurer ou de sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques et notamment la fonction d'autoépuration,
- d'arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques,
- d'améliorer la gestion piscicole,

- de renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser,
- de préserver les zones humides,
- de respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.

## **Eau et rareté**

Enjeux 4 : empêcher la surexploitation des ressources en eau :

- pour l'alimentation en eau potable, repenser l'organisation des prélèvements pour éviter les manques d'eau,
- respecter le principe d'équilibre entre les prélèvements d'eau et la capacité de renouvellement de chaque masse d'eau souterraine,
- prévenir les conséquences négatives sur l'état des masses d'eau et des milieux associés des transferts de débits entre bassins versants ou masses d'eau souterraines, ou au sein d'un même bassin versant,
- sensibiliser les consommateurs et encourager les économies d'eau par les différentes catégories d'usagers, tant pour les eaux de surface que souterraines, tout en respectant les impératifs liés à la qualité sanitaire de l'eau.

## **Eau et aménagement du territoire**

Enjeux 5 : intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires, les priorités sont :

- de mieux vivre avec les risques d'inondations, les orientations et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
  - de mieux connaître les crues et leur impact, informer le public pour apprendre à les accepter et gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
  - de prendre en compte, de façon stricte, les risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
  - de prévenir l'exposition aux risques d'inondations à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse,
- de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques avec deux priorités qui sont de favoriser l'infiltration de l'eau pluviales et de protéger les rives des cours d'eau. Les orientations et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :
  - de limiter l'impact des nouvelles urbanisations dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau,
  - de préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel (préservation des zones humides),
- d'assurer que les urbanisations nouvelles peuvent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

## Eau et gouvernance

enjeu 6 : 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 orientations fondamentales et dispositions du projet de SDAGE ont pour but :

- d'anticiper en mettant en place une gestion de l'eau gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et sociaux,
- d'aborder la gestion des eaux à l'échelle du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval,
- de renforcer la participation du public\* et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement,

de mieux connaître, pour mieux gérer.

### 1.3.3. Le SAGEECE de la Sauer (en cours d'élaboration) et le SAGEECE du Seltzbach

Le SAGEECE du bassin de la Sauer est en cours d'élaboration. Il concerne notamment la commune de Surbourg.

Les autres communes du territoire sont concernées par le bassin versant du Seltzbach, dont le SAGEECE a été approuvé en 1996. Il prévoit notamment un programme d'amélioration des écoulements aux passages d'ouvrages ainsi que des mesures d'aménagement et de maintien des berges.

### 1.3.4. La Charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

A l'exception de Surbourg et Hoffen, les communes du territoire du Soultzerland sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel des Vosges du Nord.

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine.

Une charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques.

## **1.4. Présentation de Hoffen**

La commune se situe à l'Est de la commune de Soultz-Sous-Forêts et dans la partie Est du territoire intercommunal. Hoffen, Leiterswiller et Hermerswiller sont regroupées.

La commune de Hoffen est desservie par les routes départementales 263, 52 et 76. Son ban communal est d'une surface de 933 hectares pour une population de 1214 habitants en 2007.

### **1.4.1. Appartenances administratives**

La commune de Hoffen, intégrée à la Communauté de Communes du Soultzerland, est également rattachée aux Etablissements Publics de Coopération suivants :

- le SMICTOM du Nord du Bas-Rhin,
- le SICTEU du secteur de Soultz-Sous-Forêts,
- le Syndicat des eaux du canton de Seltz,
- le Syndicat intercommunal d'aménagement de la vallée du Seltzbach,
- le Syndicat des communes forestières de Soultz-Sous-Forêts et environs.

## 2. Diagnostic socio-économique

### 2.1. La population

#### 2.1.1. Evolution de la population aux derniers recensements

La population de la Communauté de Communes a augmenté de 9,1% entre les deux recensements de 1990 et 1999. Cette progression est importante au regard des évolutions sur la même période du département (+7,7%) et surtout du canton.

	Population 1990	Population 1999	Population au dernier recensement	Variation 90-99
Hoffen	1024	1103	1214 (2004)	7,7
Keffenach	173	206	214 (2204)	19,1
Memmelshoffen	263	317	323 (2007)	20,5
Retschwiller	234	253	240 (2005)	8,1
Schoenenbourg	673	662	672 (2007)	-1,6
Soultz-Sous-Forêts	2185	2494	2645 (2006)	14,1
Surbourg	1464	1528	1581 (2006)	4,4
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>6016</b>	<b>6563</b>	<b>6889</b>	<b>9,1</b>
Canton	17273	18295	Non disponible	5,9
Département	953053	1026120	1077000	7,7

*Tableau 2 : Source, INSEE RGP 1999 et recensements communaux intermédiaires*

Au sein de la Communauté de Communes, les villages de Keffenach et Memmelshoffen ont enregistré une hausse de leur population particulièrement importante entre 1990 et 1999, avec respectivement 19 et 20,5% d'augmentation. Ils sont suivis par Soultz-Sous-Forêts, dont la population a crû sur la même période de plus de 14%.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

La Communauté de Communes du Souitzerland comptait **6889 habitants en 2006**, d'après les divers recensements intermédiaires qui ont eu lieu entre 2004 et 2007. A noter que Schoenenbourg est la seule commune à avoir perdu des habitants entre 1990 et 1999. Elle semble rattraper son retard, et atteignait en 2007, 672 habitants, soit son niveau de 1990.

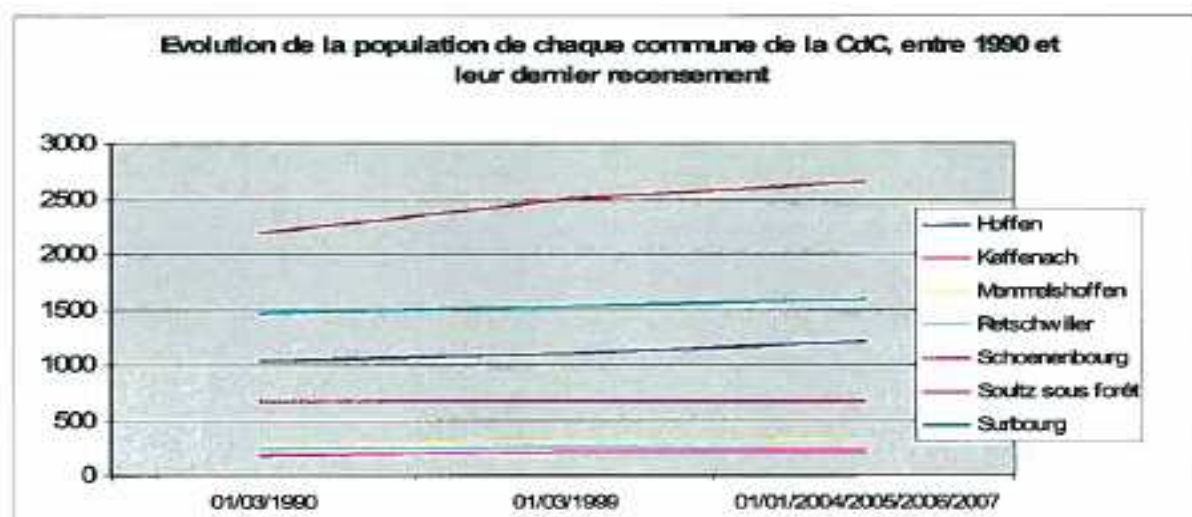


Figure 4 : Graphique de l'évolution de la population de chaque commune

La commune de Hoffen est la troisième commune la plus importante en termes de population sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Sa population a crû de 7,7% entre 1990 et 1999, une hausse légèrement inférieure à ce qui s'est enregistré à l'échelle de la Communauté de Communes dans le même intervalle.

Elle atteignait 1214 habitants en 2004.

En revanche, la hausse est nettement plus élevée pour Surbourg notamment, commune comparable à Hoffen de par sa taille.

Il est important de rappeler que la commune regroupe 3 villages : Hoffen, Leiterswiller et Hermerswiller. Elles constituent une entité administrative unique, « Hoffen ».

## 2.1.2. Estimation de la population en 2008, au regard constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2006 :

L'ensemble des constructions qui ont eu lieu depuis le dernier recensement de chacune des communes, et qui étaient habitées en 2008 ont été recensées, parallèlement, chaque commune a indiqué son estimation de population en 2008. Ce décompte permet d'estimer la population intercommunale à fin 2008 :

	Population estimée	Variation 1999 -2008	Variation 1990 - 2008
Hoffen	1250	13,3	22,1
Keffenach	209	1,5	20,8
Memmelshoffen	330	4,1	25,5
Retschwiller	257	1,6	9,8
Schoenenbourg	680	1,5	-0,1
Soultz-Sous-Forêts	2900	16,3	32,7
Surbourg	1600	4,7	9,3
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>7226</b>	<b>10,0</b>	<b>20,0</b>

Tableau 3 : Estimations de la population intercommunale en 2008 (données communales)

Depuis 1999, la population globale de la Communauté de Communes a crû de 10%, soit deux fois plus que la hausse enregistrée à l'échelle départementale. **En 20 ans, entre 1990 et 2008, 20% de hausse ont été enregistrés sur le territoire, contre 13% au niveau du Bas-Rhin.**

**En 2008, la population intercommunale est estimée à 7218 habitants.**

**Au sein de la Communauté de Communes, la ville de Soultz-Sous-Forêts a vu sa population augmenter de 32,7% en 20 ans, entre 1990 et 2008.** C'est la progression la plus importante sur la Communauté de Communes. Cette progression atteste de l'attractivité de la commune et assoit sa position de « bourg centre » au sein de la collectivité.

L'estimation de la population en 2008 est faite au regard des constructions habitées qui ont eu lieu depuis 2004 :

4 maisons individuelles construites en 2004, 8 en 2005,

1 collectif en 2006 (Dont on ne connaît pas le nombre de logements),

2 maisons individuelles en 2007,

1 collectif en 2008 (Dont on ne connaît pas le nombre de logements).

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

La population de Hoffen serait de 1250 habitants aujourd'hui, chiffre communal probablement minoré. A supposer que les collectifs aient 4 logements chacun, on totalise tout de même 14 maisons construites et habitées depuis le dernier recensement, ce qui augmente déjà la population d'une quarantaine d'habitants. Les collectifs ont dû également apporter une population complémentaire, et ce sont probablement quelque 60 habitants de plus en 2008 par rapport à 2004, ce qui porterait la population totale de Hoffen en 2008 plutôt à 1280 que 1250. Quoiqu'il en soit, la population de Hoffen a crû au moins de 13% depuis 1999, ce qui représente une des hausses les plus importantes du territoire, juste après Soultz-Sous-Forêts. Cette progression est de 3 points supérieure à ce qui s'est enregistré sur la Communauté de Communes sur la même période.

Sur les 20 dernières années, la commune de Hoffen a vu sa population augmenter de 22% (entre 1990 et 2008). C'est une progression importante, calquée sur ce qui s'est enregistré sur l'ensemble de la Communauté de Communes caractérisée par son dynamisme démographique, même si les évolutions divergent selon les communes.

## 2.1.3. Une croissance démographique due, en grande partie, au solde migratoire

	<b>Solde Naturel*</b>	<b>Solde Migratoire*</b>	<b>Total*</b>	<b>% Migratoire*</b>
Hoffen	<b>42</b>	<b>37</b>	79	<b>47</b>
Keffenach	<b>12</b>	<b>21</b>	33	<b>64</b>
Memmelshoffen	<b>7</b>	<b>47</b>	54	<b>87</b>
Retschwiller	<b>0</b>	<b>19</b>	19	100
Schoenenbourg	<b>18</b>	<b>-29</b>	-11	<b>61</b>
Soultz-Sous-Forêts	<b>71</b>	238	309	<b>77</b>
Surbourg	<b>35</b>	<b>29</b>	64	<b>45</b>
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>185</b>	<b>362</b>	<b>547</b>	<b>66</b>
Canton	474	548	1022	<b>54</b>

Tableau 4 : Répartition des solde naturel et migratoire dans les communes - \*données issues du recensement de 1999

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Entre 1990 et 1999, **la hausse de la population est essentiellement due au solde migratoire**, phénomène constaté sur la plupart des communes de la Communauté de Communes. 66% de la hausse de la population sur la Communauté de Communes est due à l'arrivée de populations exogènes. Le phénomène est particulièrement marqué à Soultz-Sous-Forêts, commune pour laquelle plus des trois quarts de la croissance démographique a été due au solde migratoire, entre 1990 et 1999.

La tendance au renouvellement de population due au solde migratoire se poursuit depuis 1999. Aujourd'hui, près d'une personne sur cinq résidant dans la Communauté de communes n'y habitait pas en 1999, indiquant ici aussi la part importante des « nouveaux résidents ».

A Hoffen, c'est près du quart de la population qui n'habitait pas cette commune en 1999.

	<b>% des résidents au dernier recensement qui n'habitaient pas la commune 5 ans auparavant</b>
Hoffen	24,30%
Keffenach	19,10%
Memmelshoffen	8,80%
Retschwiller	9,90%
Schoenenbourg	16,70%
Soultz-Sous-Forêts	21,80%
Surbourg	13,80%
<b>Communauté de Communes</b>	<b>18,80%</b>

*Tableau 5 : Part des résidents déjà présents lors du dernier recensement Source : recensements INSEE intermédiaires*

Ces dernières données seules ne permettent pas de déterminer statistiquement l'origine géographique de ces « nouveaux arrivants », et ces informations ne seront disponibles auprès de l'Insee qu'une fois le recensement général de la population de 2009 réalisé. Toutefois, il semble, d'après les informations des différents maires de la Communauté de Communes, qu'une part de ces nouveaux arrivants vient des communes voisines, il existe donc sûrement une part de rotation interne à l'intérieur de la Communauté de Communes. Mais beaucoup semblent être originaires d'un peu plus loin, de Haguenau, Mertzwiller, Wissembourg et même Strasbourg.

Un quart de la population a été renouvelé :

Entre 1990 et 1999, la hausse de la population a été légèrement plus due au solde naturel qu'au solde migratoire, même si à cette époque les deux sources d'augmentation de la population sont quasiment équivalentes, avec un solde naturel de 42 habitants et migratoire de 37. C'est néanmoins un constat inverse à l'ensemble de la Communauté de Communes, où l'accroissement de la population dû aux entrées sur le territoire était supérieur au solde naturel.

Au recensement de 2004, un quart de la population résidant à Hoffen n'y habitait pas en 1999, indiquant ici la part importante des « nouveaux résidents ».

## 2.1.4. Part de la commune de Hoffen dans la population totale de la Communauté de Communes et évolution

Depuis 1999, 41% de la population de la Communauté réside à Soultz-Sous-Forêts, 22% à Surbourg. Ainsi, plus de 6 habitants sur 10 de la Communauté de Communes habitent dans l'une ou l'autre de ces deux communes. Soultz-Sous-Forêts prend un peu plus d'importance au sein de la Communauté de Communes, passant de 37% de la population totale en 1990 à 41% en 2008. Néanmoins globalement, la part de chaque commune reste relativement stable sur la période.



Figure 5 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1990

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

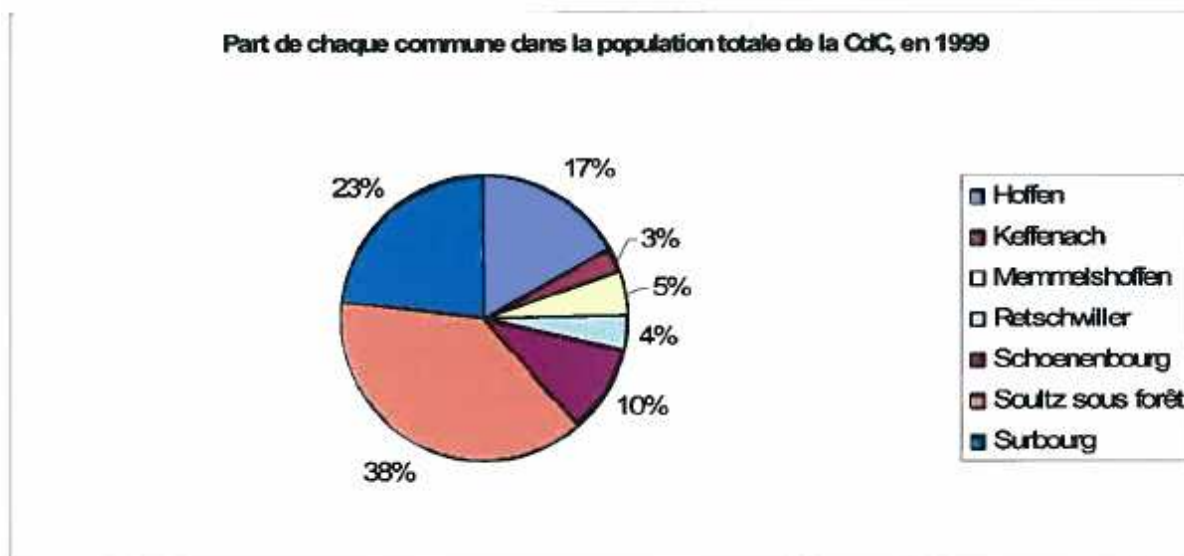


Figure 6 : Part de chaque commune dans la population totale, en 1999

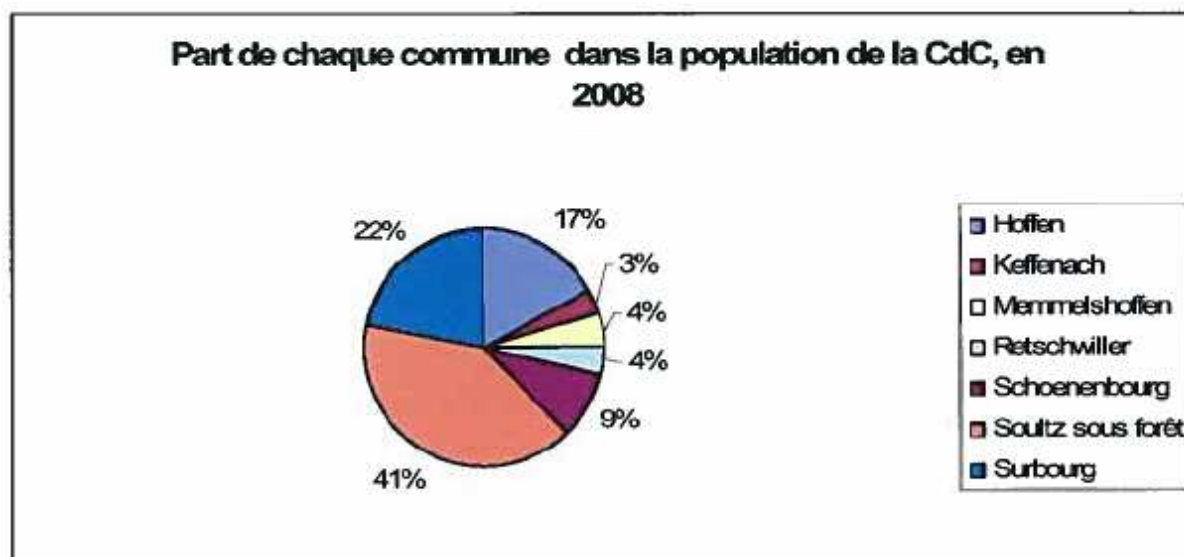


Figure 7 : Part de chaque dans la population totale, en 2008 - Sources : RGP INSEE et estimations communales pour 2008.

17% de la population de la Communauté de Communes habitent à Hoffen, et ce de façon constante depuis 1990.

## 2.1.5. Evolution dans la composition des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage a diminué partout, sauf à Keffenach où il a très légèrement augmenté. Parallèlement, le nombre de ménage composé d'une seule personne est en hausse à peu près partout, sauf à Retschwiller où on a observé une tendance résolument inverse : la part des ménages d'une seule personne, était la plus élevée de la Communauté de Communes en 1999, à 23,2% ; elle est passée à 15,8% 6 ans plus tard, en 2005, constituant la part des ménages de 1 personne la plus faible de la Communauté.

	Nombre moyen de personne par ménage		Part des ménages d'une personne	
	2008*	1999	2008*	1999
Hoffen	2,7	2,8	17,5	16,5
Keffenach	2,9	2,8	17,3	18,3
Mommelshoffen	2,5	2,8	19,5	20,5
Retschwiller	2,5	2,7	15,8	23,2
Schoenenbourg	2,6	3	18,4	12,5
Sultz-Sous-Forêts	2,4	2,6	24,9	23
Surbourg	2,7	2,8	18,4	18,7

*Tableau 6 : Nombre moyen de personnes par ménage - Source : recensements communaux de 2004 à 2007*

A Hoffen, le nombre moyen d'habitants par ménage était de 2,7 en 2004 ; il était de 2,8 en 1999. Parallèlement, le nombre de ménage de 1 personne est en légère progression, passant de 16,5% de l'ensemble des ménages en 1999 à 17,5 en 2004.

## 2.1.6. Répartition de la population intercommunale par âge

En 2006, les 30 à 49 ans étaient proportionnellement les plus nombreux. Les nouveaux résidents sont des couples disposant des moyens d'investir dans la construction d'un pavillon : ils ont une activité professionnelle et des enfants. C'est ainsi que les 30 - 44 ans représentaient, selon les communes, de 24 à 29 % de la population et constituaient la tranche d'âge majoritaire.

A l'échelle intercommunale, on constate un vieillissement de la population, entre 1999 et 2008. Chez les hommes comme chez les femmes, la classe des 20 à 39 ans était la plus nombreuse lors du recensement de 1999. Ce n'est plus le cas, et on a constaté un glissement vers la tranche des **40 à 59 ans, aujourd'hui majoritaire dans la population intercommunale.**

	Hommes				Femmes			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Communauté de Communes, 1999	25,2	31,0	28,0	16,9	23,6	28,9	24,0	23,5
Communauté de Communes, 2004 à 2007	24,8	27,3	31,3	16,6	22,4	26,7	28,3	22,6

*Tableau 7 : Répartition par grandes classes d'âges de la population intercommunale, et évolution entre 1999 et les derniers recensements.*

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

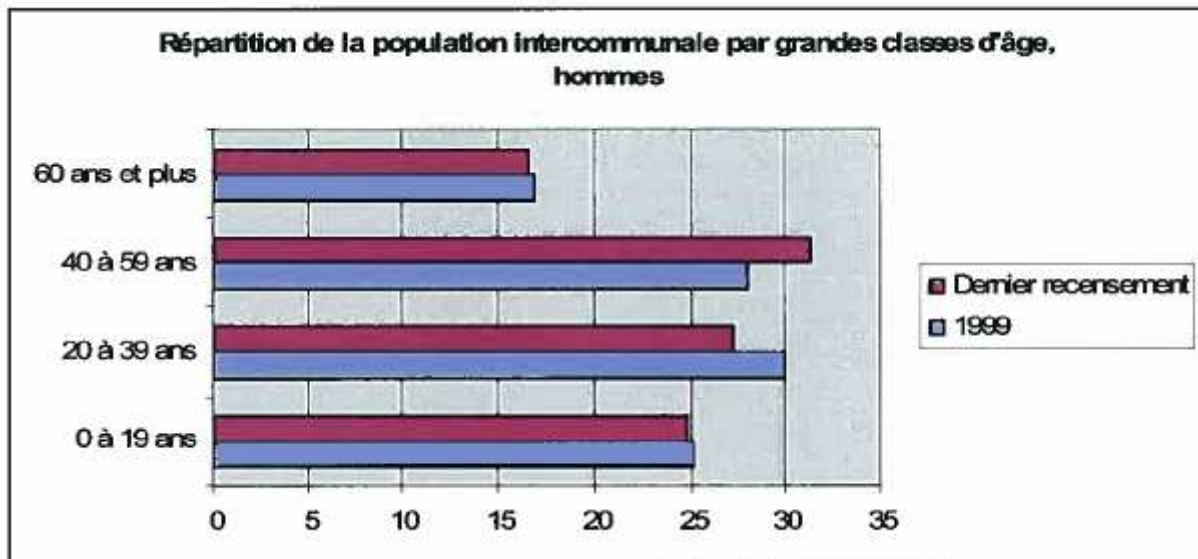


Figure 8 : Répartition par grandes classes d'âge pour les hommes

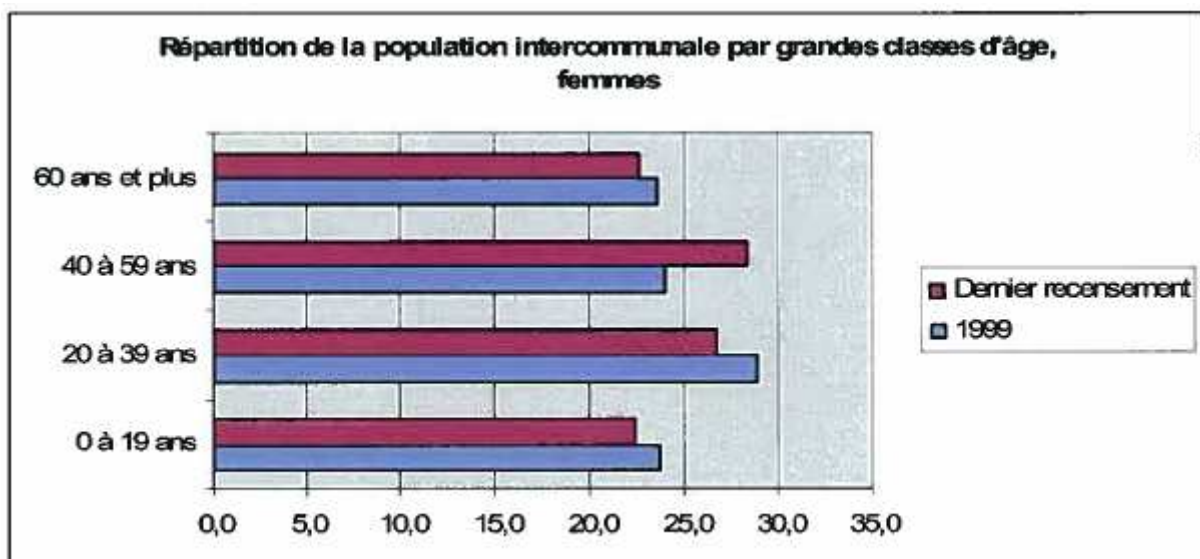


Figure 9 : Répartition par grandes classes d'âge pour les femmes

## 2.1.7. Répartition de la population par grandes classes d'âge à Hoffen

	Hommes 1999				Hommes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	26	33	24,5	16,5	24,5	34	26,5	15
Keffenach	25	34,5	21,5	19	25	30	31,5	13,5
Memmeishoffen	24	24,5	31,5	20	25	22	31,5	21,5
Retschwiller	19	32	35	14	18	26	40	16
Schoenenbourg	25	33	25	17	29	28,2	28,2	14,8
Soultz sous forêt	25	30,5	27,5	17	26	26	31	17
Surbourg	26	27,5	30,5	16	23	25	35	17
Total CcC	25,2	30,0	28,0	16,9	24,0	27,3	31,0	16,0

Tableau 8 : Répartition de la population communale masculine par grandes classes d'âge

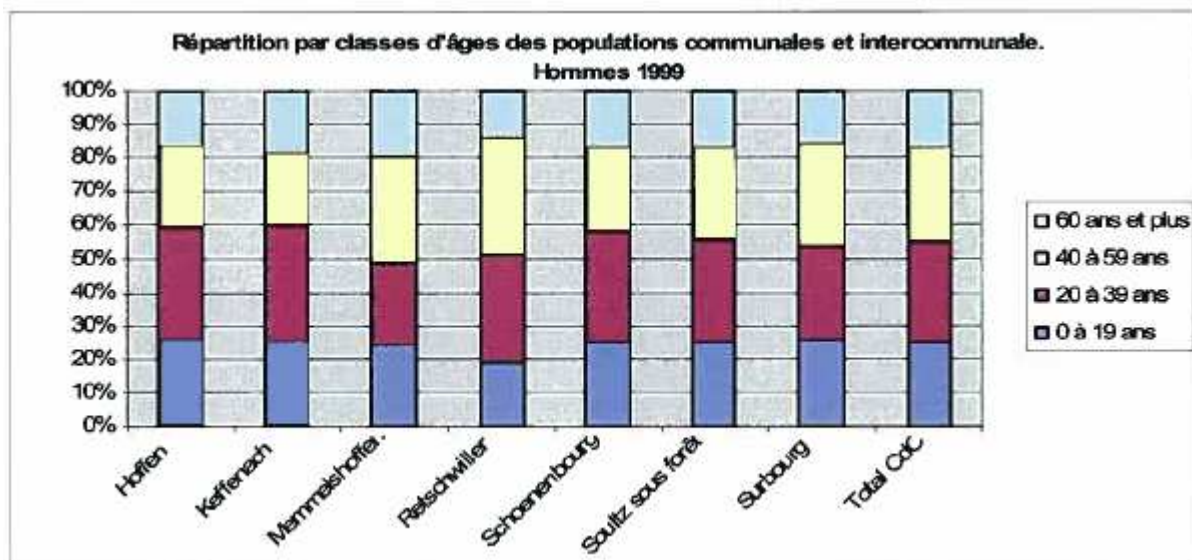


Figure 10 : Répartition masculine par classes d'âge en 1999

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

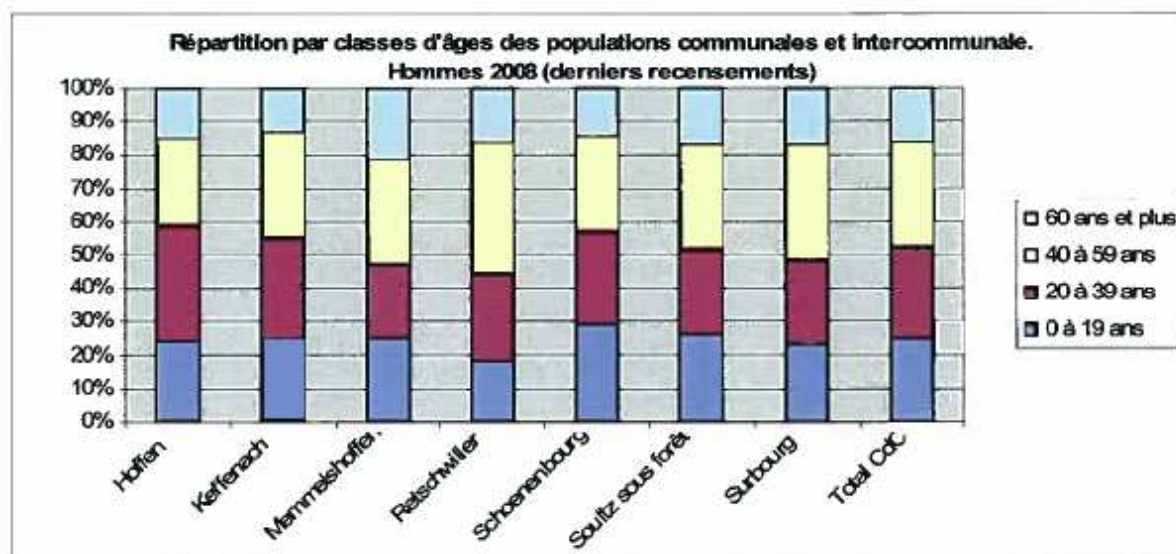


Figure 11 : Répartition masculine par classes d'âge en 2008 et derniers

	Femmes 1999				Femmes aux derniers recensements			
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 ans et plus
Hoffen	22,5	32,5	22,3	22,7	21,5	32,5	26	20
Keffenach	31	29	18,5	21,5	28	31,5	24	16,5
Mammelshoffen	25	31,5	23	20,5	20	26,5	31	22,5
Retschwiller	24,5	26,5	26	23	22	25	33,5	19,5
Schoenenbourg	21	27,5	20	31,5	26,5	25,2	23,1	25,2
Soultz sous forêt	22,5	29,5	24	24	21	28	28	25
Surbourg	25,5	25,5	27	22	23,8	23,7	31,5	21
Total Cdc	23,6	28,9	24,0	23,5	22,4	26,7	28,3	22,6

Tableau 9 : Répartition de la population communale féminine par grandes classes d'âge

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

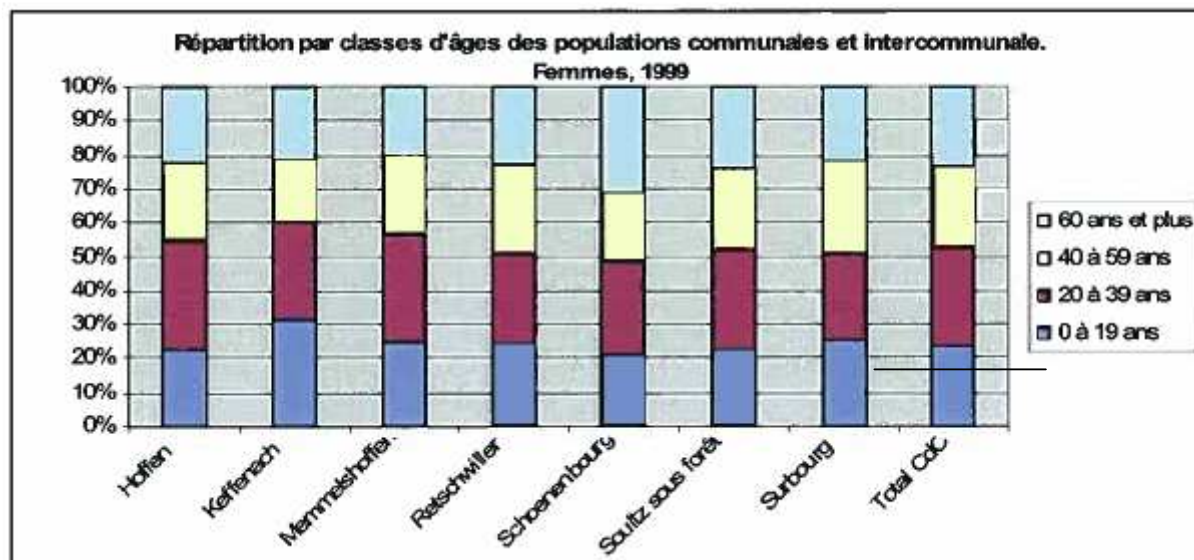


Figure 12 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 1999

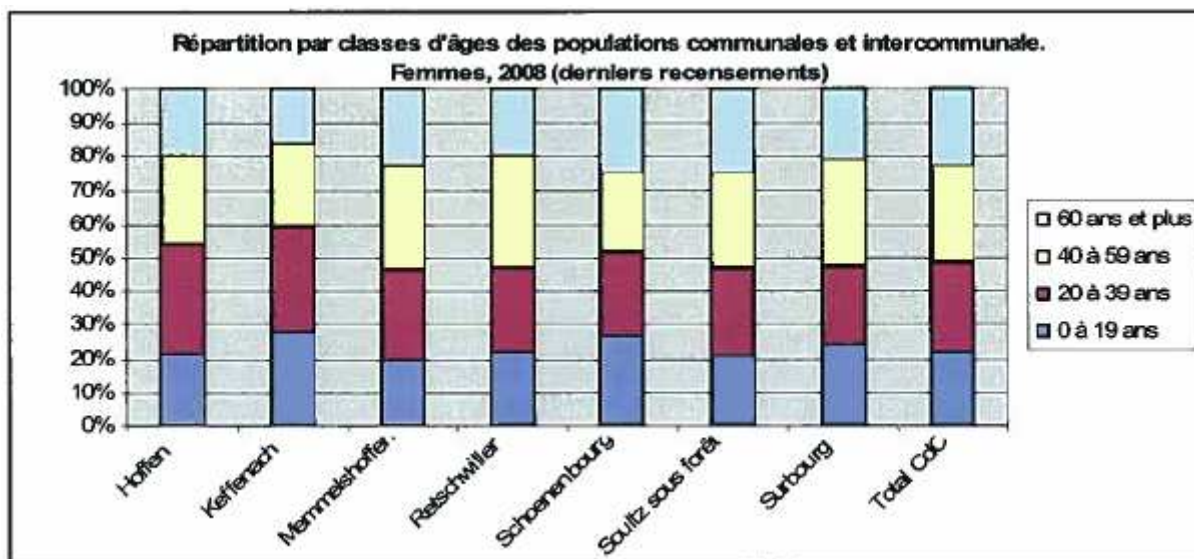


Figure 13 : Répartition de la population féminine par grandes classes d'âge en 2008 et derniers recensements

A Hoffen, les 20 à 39 ans constituent la classe d'âge la plus importante, chez les hommes comme chez les femmes. Elle est même en légère hausse chez les hommes.

A cet égard, Hoffen est une commune très jeune, du point de vue de l'âge de ses habitants, nettement plus que sur les autres communes du territoire.

## 2.1.8. Evolution du nombre de naissances

	2004	2005	2006	2007	2008
Hoffen	12	15	15	9	19
Keffenach	4	0	3	2	1
Memmelshoffen	2	4	1	2	9
Retschwitler	2	2	3	4	3
Schoenenbourg	10	7	10	17	9
Souitz-Sous-Forêts	41	41	47	45	29
Surbourg	11	21	16	12	10
<b>Communauté de Communes</b>	<b>72</b>	<b>83</b>	<b>85</b>	<b>74</b>	<b>71</b>

Tableau 10 : Nombre de naissances par communes depuis 2004

Le nombre de naissances s'échelonne entre 70 et 80 naissances chaque année depuis 5 ans, avec une légère hausse enregistrée en 2005 et 2006. Les naissances sont relativement stables, dans un contexte de hausse régulière de la population. Cela tend à montrer, ici aussi, que les populations qui s'installent sur le secteur sont pour partie des familles « déjà installées », qui ont les revenus leur permettant d'acheter une maison individuelle, et qu'elles ont déjà des enfants.

On notera une baisse du nombre des naissances à Souitz-Sous-Forêts en 2008, alors qu'il était stable les années précédentes. Il s'agit d'observer, si le nombre des naissances retrouve son niveau « classique » de 40 à 45 naissances annuelles sur cette commune à l'avenir, et que 2008 représente une année atypique, ou s'il s'agit d'une tendance plus durable, de diminution du nombre des naissances.

A Hoffen, on compte 14 naissances en moyenne chaque année depuis 5 ans, un creux a été enregistré en 2007 (9 naissances), et un « rebond » en 2008, où la commune a totalisé 19 naissances.

## 2.1.8.1. Evolution des effectifs scolaires

	Effectifs maternelles	Nombre classes maternelles	Effectifs primaires	Nombre classes primaires
2004/2005	50	2	63	3
2005/2006	51	2	60	3
2006/2007	51	42	57	3
2007/2008	52	2	48	3
2008/2009	60	2	44	3

Les effectifs scolaires connaissent une évolution contrastée, entre les primaires et les maternelles. Les premiers ont vu leurs effectifs diminuer de près de 20 élèves en 5 ans, ce qui est considérable et aurait pu menacer la commune d'une fermeture de classe. En revanche, le nombre d'élèves inscrits en maternelle est en hausse, et a augmenté surtout lors de la dernière rentrée scolaire, avec une soixantaine d'enfants accueillis. Ce phénomène peut être rapproché de la hausse de la population, plus importante depuis 2000 que lors de la période intercensitaire précédente, et sûrement aussi de la relative jeunesse de la population dans son ensemble.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.2. L'habitat

### 2.2.1. Typologie de l'habitat

	1999				2004/05706/07			
	Résidences principales	Résidences secondaires / logts occasionnels	Logts vacants	Total	Résidences principales	Résidences secondaires / logts occasionnels	Logts vacants	Total
Hoffen	395	12	21	428	457	13	12	482
Keffenach	71	3	3	77	75	2	4	81
Mommelshoffen	113	2	7	122	127	2	9	138
Retschwiller	95	6	6	107	95	4	12	111
Schoenenbourg	224	6	14	244	261	4	15	280
Sultz-Sous-Forêts	959	4	81	1044	1074	12	117	1203
Surbourg	540	15	24	579	593	11	22	626
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>2397</b>	<b>48</b>	<b>156</b>	<b>2601</b>	<b>2682</b>	<b>48</b>	<b>191</b>	<b>2921</b>

Tableau 11 : Répartition des types de résidences dans les communes entre 1999 et les derniers recensements

Le nombre de logements sur la Communauté de Communes a progressé de 12,3% entre 1999 et 2008<sup>1</sup>, passant de 2601 logements à 2921. Parmi ces logements, les résidences principales représentent 91% du parc aujourd'hui, contre 92% en 1999. C'est le nombre des logements vacants qui a proportionnellement le plus augmenté, de plus de 22% sur la même période.

<sup>1</sup> On indiquera « 2008 » dans un souci de clarté ; il s'agit en fait du nombre de logements dénombrés par communes lors de leurs derniers recensements, échelonnés entre 2004 et 2007.

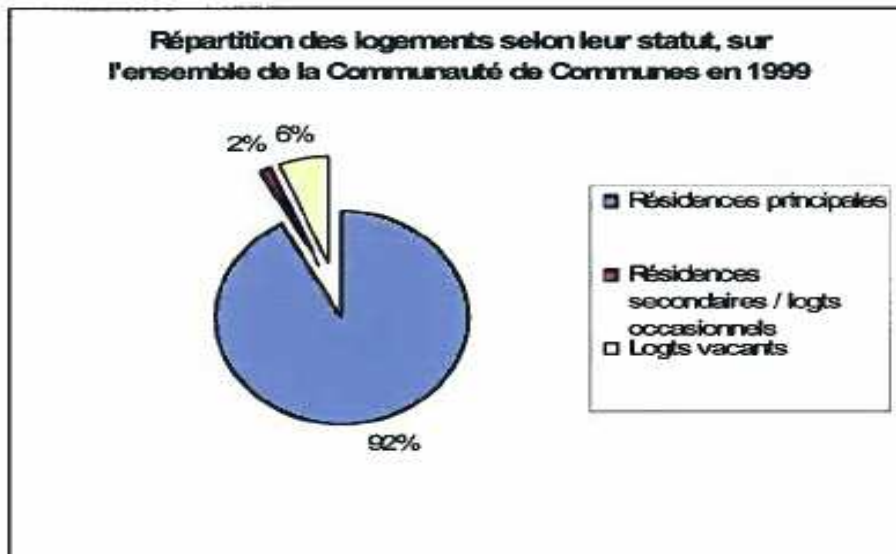


Figure 14 : Répartition des types de résidences dans la Communauté de Communes en 1999

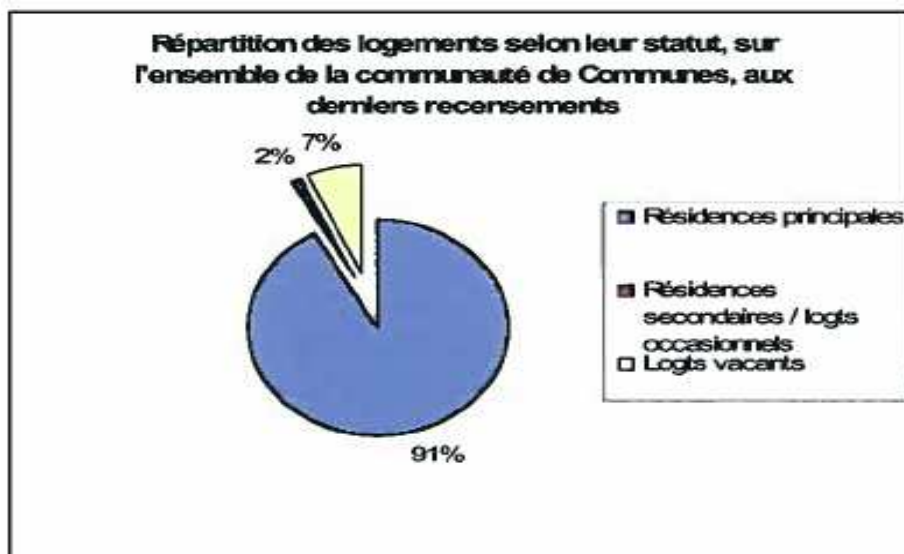


Figure 15 : Répartition des types de résidences de la Communauté de Communes aux derniers recensements

Retschwiller et Soultz-Sous-Forêts comptent moins de résidences principales dans leur parc immobilier. Toutes les autres communes sont au dessus de la moyenne intercommunale.

	Part des résidences principales dans le parc
Hoffen	94,8%
Keffenach	92,6%
Mommelshoffen	92,0%
Retschwiller	85,6%
Schoenenbourg	93,2%
Soultz-Sous-Forêts	89,3%
Surbourg	94,7%
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>91,8%</b>

Tableau 12 : Part des résidences principales dans le parc de logements

## 2.2.1.1. Caractérisation des habitations principales

Le parc des résidences principales est essentiellement constitué de maisons individuelles, qui reste le type d'habitat largement majoritaire sur le secteur. Le reste des logements étant des appartements dans des collectifs.

Part des maisons individuelles dans l'ensemble du parc des résidences principales		
	1999	2008
Hoffen	80,5	78,6
Keffenach	90,1	97,3
Mommelshoffen	92,9	96,1
Retschwiller	86,3	94,7
Schoenenbourg	90,6	93,1
Soultz-Sous-Forêts	69,7	74,2
Surbourg	89,8	90,9

Tableau 13 : Part des maisons individuelles dans le parc de résidences principales

On notera néanmoins une part plus importante de collectifs à Souitz-Sous-Forêts, lui conférant ici aussi plus un statut de « ville » tandis que les autres communes sont particulièrement marquées par un habitat de type résolument rural. La part des maisons individuelles est aussi moins élevée à Hoffen : la présence des logements de la Cité des cadres à Leiterswiller explique, en partie, cette part plus élevée de logements en collectif.

## 2.2.1.2. Logement social

Il n'existe que 9 logements sociaux, tous à Souitz-Sous-Forêts, et un projet de lotissement, en partie à vocation d'aide sociale à Schoenenbourg. A titre de comparaison, la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg compte 522 logements sociaux, celle de la Sauer-Pechelbronn 143 et celle de Hattgau 119.

**L'offre en logements sociaux est très faible pour le territoire de la Communauté de Communes du Souitzerland.**

## 2.2.1.3. Nombre de pièces par maison et par appartement

	Nombre de pièces moyen par maison		Nombre moyen de pièces par appartement	
	1999	2008	1999	2008
Hoffen	5,3	5,3	3,4	3,4
Keffenach	5,3	5,3	3,6	3,5
Mammelshoffen	4,9	5,3	3,5	2,8
Retschwiller	5,1	5	3,1	3
Schoenenbourg	5,1	5,3	3,9	3,6
Souitz-Sous-Forêts	5,1	5,3	3,2	3,1
Surbourg	5,2	5,3	3,5	3,3
Alsace	5,1	5,2	3,2	3,2

*Tableau 14 : Nombre de pièces par type de logement en 1999 et 2008*

Le nombre moyen de pièces des maisons, comme celui des appartements, est légèrement plus élevé sur les communes du Souitzerland que sur l'ensemble de la région alsacienne.

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

Le nombre moyen de pièces par maison a augmenté par rapport à 1999 : il est resté stable sur plusieurs communes, et a augmenté dans les autres. A l'inverse, le nombre de pièces des appartements a presque systématiquement diminué.

A Hoffen, le nombre de résidences principales a crû de 16% entre 1999 et 2004, passant de 395 à 498 sur la période. 78,6% sont des habitations principales et des maisons individuelles. Ce type d'habitat reste largement majoritaire sur ce secteur, comme c'est le cas sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Toutefois, on notera ici que la part du collectif est importante, plus importante que ce qui s'enregistre dans les autres communes de la Communauté, exception faite de Sultz-Sous-Forêts. La cité des cadres l'explique en partie.

Le nombre moyen de pièces par logement est le même qu'en 1999, avec 5,3 pièces en moyenne par maison et 3,4 pièces en moyenne pour les appartements.

73% de leurs occupants sont propriétaires en 2004 (ils étaient 71% en 1999), quand ils sont plus de 85% sur l'ensemble de la Communauté de Communes. La part du locatif a beaucoup augmenté sur la commune, la présence des logements de militaires explique, en partie, ce différentiel par rapport à d'autres communes de la Communauté de Communes.

On compte aujourd'hui 17 immeubles collectifs sur la commune, comprenant 81 logements en tout.

Le rythme de construction s'est accéléré depuis 1999, et 14,2% des résidences principales de la commune ont été achevées après 1999.

## 2.2.2. Age des logements

Globalement, l'âge des logements est assez élevé, avec une part des logements construits avant 1949 plus importante sur presque toutes les communes par rapport à ce qui s'observe à l'échelle régionale.

	Avant 1949	Depuis 1999
Hoffen	36,3	14,2
Keffenach	<b>44</b>	9,3
Memmelshoffen	38,6	<b>11</b>
Retschwiller	36,8	10,5
Schoenenbourg	53,6	<b>9,6</b>
Soultz-Sous-Forêts	26,4	11,6
Surbourg	30,9	<b>7,9</b>
Alsace	29,3	<b>8,4</b>

*Tableau 15 : part en % des logements construits avant 1949 et après 1990 -sources : INSEE recensements intermédiaires de 2004 à 2007*

Ce n'est pas le cas à Soultz-Sous-Forêts, où seulement 26,4% des résidences principales ont été construites avant 1949. Schoenenbourg est la commune dont le parc est le plus ancien, avec plus de la moitié de ses habitations qui ont été achevées avant 1949.

Le rythme de construction est soutenu sur le Souitzerland depuis 1990. Depuis 1999, ce rythme se maintient, et la part des logements construits après 1999 est élevée sur la Communauté de Communes. Toutes les communes sont au dessus de la valeur enregistrée en Alsace (8,4% des logements alsaciens ont été construits après 1999), sauf Surbourg.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

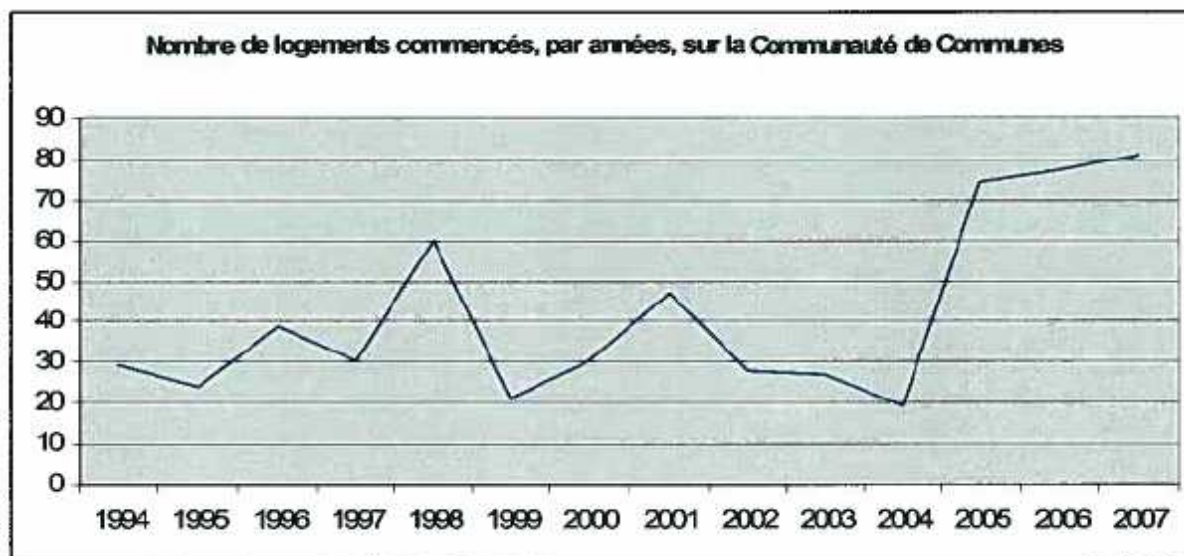


Figure 16 : Nombre de logements commencés par ans sur le territoire de la Communauté de Communes

Le rythme de construction s'est accéléré notamment depuis 2004, et la part prise par les constructions de logements collectifs est en hausse, dans un contexte où l'habitat individuel demeure néanmoins très largement majoritaire :

	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
<b>Nb logements commencés</b>	29	24	39	30	60	21	30	47	28	27	19	74	77	81
<b>Dont individuels</b>	23	24	21	30	56	21	25	38	25	27	19	30	70	42
<b>Dont en collectif</b>	6	0	18	0	4	0	5	9	3	0	0	44	7	39

Tableau 16 : Répartition des logements commencés par année et par type

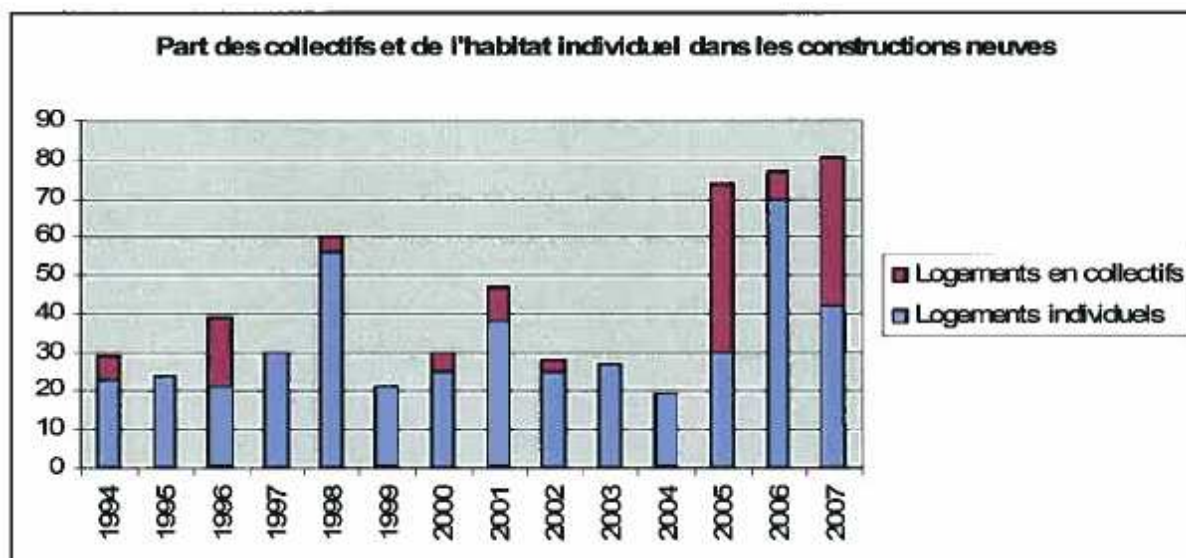


Figure 17 : Part des logements collectifs dans les constructions neuves (par année depuis 1994)

## ⚡ A Hoffen

	Avant 1949	De 1990 à 1999	De 1999 à 2004
En 1999	39,20%	18,5%	14,20%
En 2004	36,30%		

14,2% des logements de la commune ont été construits entre 1999 et 2004. Le rythme est soutenu, depuis le début des années 90. Dans la décennie 90 {de 1990 à 1999), 73 logements nouveaux avaient été créés ; entre 1999 et 2004, donc en seulement 6 ans, 62 logements nouveaux ont été construits. Le rythme soutenu de construction se poursuit, ainsi que le renouvellement du parc. On notera ici aussi l'ancienneté du parc sur cette commune. A titre de comparaison, la part des résidences principales achevées avant 1949 est de 26,4% à Soultz-Sous-Forêts, et de 30,9% à Surbourg.

Il n'y a pas de logements sociaux sur la commune, qui n'y est, cependant, pas contrainte par la loi SRU.

## 2.2.3. Statut d'occupation

Les résidents du Soultzerland sont, en très grande majorité, propriétaires de leur logement, à plus de 85%.

	<b>Part de propriéta</b>
Hoffen	<b>73%</b>
Keffenach	<b>89%</b>
Merci melshoffen	<b>89%</b>
Retschwiller	<b>94%</b>
Schoenen bourg	<b>90%</b>
Soultz-Sous-Forêts	<b>70%</b>
Surbourg	<b>83%</b>
<b>Moyenne</b>	<b>85%</b>
<b>Communauté de Communes</b>	
Alsace	<b>58%</b>

*Tableau 17 : Part des propriétaires par commune en 2008*

C'est à Hoffen et Soultz-Sous-Forêts qu'on observe la part la moins élevée de propriétaires parmi les habitants. Ce sont aussi les deux communes où on dénombre la part de logements en collectifs la plus élevée du territoire du Soultzerland. La population de ces communes, surtout s'agissant de Hoffen, est relativement jeune. Cela peut indiquer qu'une offre d'appartements plus importante, destinée entre autre à la location, peut permettre à des jeunes et à de jeunes familles de s'installer sur le territoire.

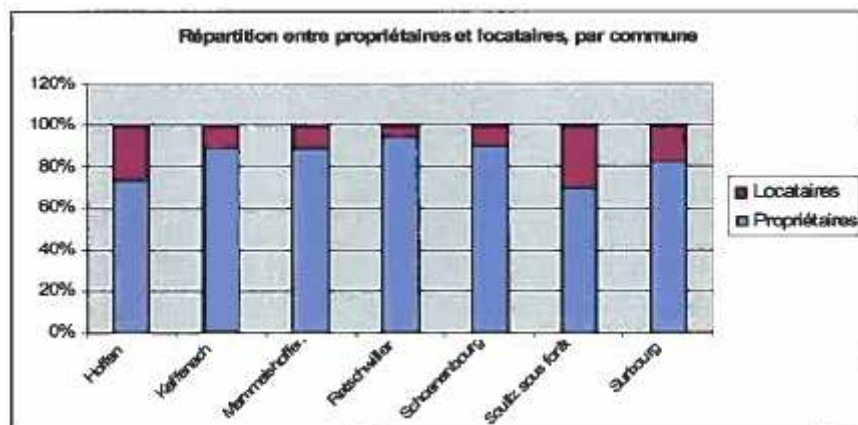


Figure 18 : Répartition des propriétaires et locataires dans les communes

## 2.3. Le potentiel de renouvellement urbain

Les données de l'INSEE font apparaître 12 logements vacants lors du recensement de 2007.

Le nombre de logements vacants a baissé par rapport à 1999, puisqu'il était de plus de 20 pour 40 logements de moins. La commune de Hoffen comporte, en 2007 482 logements.

Cette part de logements vacants est donc relativement faible.

La taille moyenne des ménages sur la commune est de 2,7 personnes, alors que la moyenne départementale est de 2,1. On peut donc estimer que la décohabitation va continuer dans les prochaines années.

L'estimation du potentiel de renouvellement urbain propose ainsi d'estimer l'évolution possible du nombre de constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, notamment en permettant l'implantation de constructions sur les terrains constructibles, en proposant une certaine mixité de l'habitat conformément aux principes énoncés dans le DOG du SCOT d'Alsace du Nord, ainsi qu'en permettant l'établissement de constructions en profondeur à l'arrière des constructions existantes.

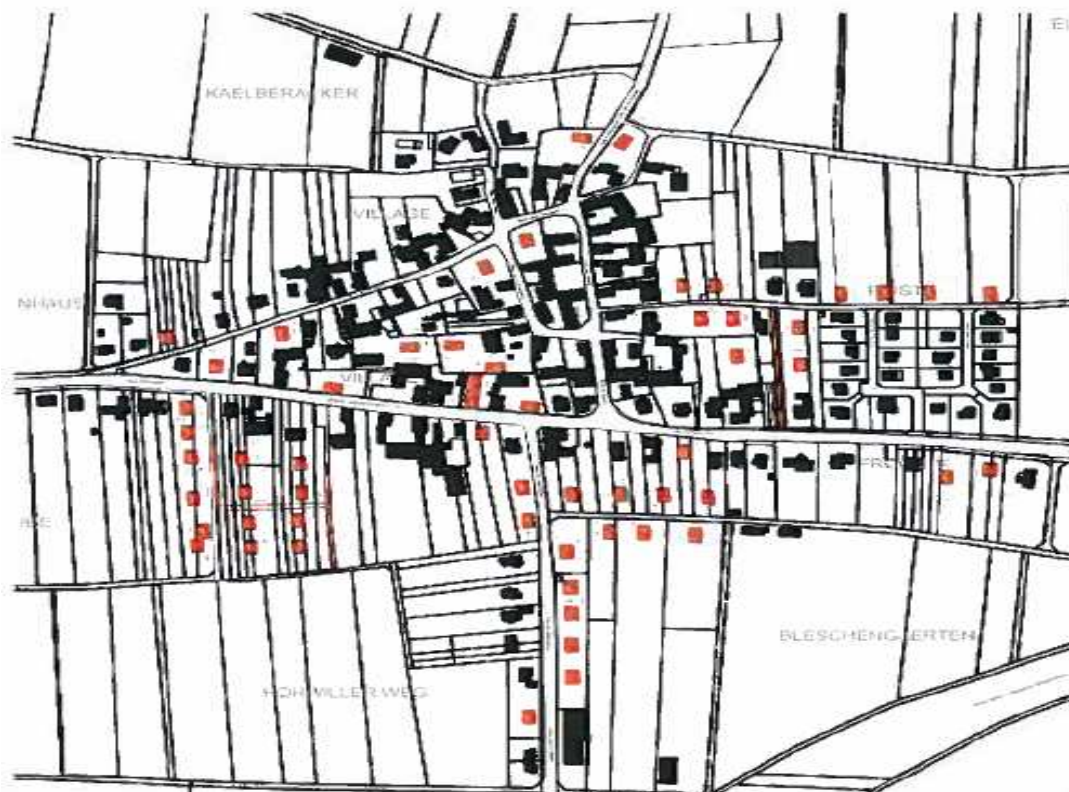
Sur Hoffen/Leiterswiler et Hermerswiller, cette estimation permettrait ainsi la construction de :

35 constructions supplémentaires à Hoffen et Leiterswiler soit environ 84 habitants supplémentaires.



*Figure 19 : Extrait des simulations de densification - incluant les zones de projets en cours*

37 constructions supplémentaires à Hermerswiller soit environ 90 personnes supplémentaires.



*Figure 20 : Simulation de développement de Hermerswiller - incluant les secteurs de projets*

L'augmentation potentielle de la population serait ainsi de 170 personnes dans la zone actuellement bâtie de la commune.

Cette estimation reste une approche théorique des possibilités d'évolution des constructions dans la zone urbaine et ne tient pas compte des facteurs suivants :

- la rétention foncière
- les dispositions réglementaires qui empêcheraient les constructions en plusieurs lignes depuis la voie publique

## 2.4. L'économie

### 2.4.1. La population active

#### 2.4.1.1. La population active au niveau intercommunal

La population active sur l'ensemble de la Communauté de communes est passée de 3210 personnes en 1999, à 3621 en 2008<sup>2</sup>, soit une hausse de 12% sur la période. La part de la population active sur l'ensemble de la population totale est de **52,5%** sur la Communauté de Communes, soit près de **4 points de plus que son niveau de 1999**. Historiquement inférieure à ce qui s'observait sur le département du Bas Rhin, la part de la population active sur le Soultzerland est en hausse et a rejoint les courbes bas-rhinoises.

	Hoffen	Keffenach	Memmelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Soultz	Surbourg
<b>Population totale</b>	1214	214	323	240	672	2645	1581
<b>Dont actifs en emploi</b>	655	108	148	129	321	1241	772
<b>Dont chômeurs</b>	36	8	7	10	22	111	65
<b>Dont retraités</b>	200	32	68	44	126	526	281
<b>Dont élèves, étudiants</b>	56	12	25	7	31	135	108
<b>Dont autres inactifs</b>	267	54	75	50	172	632	356

*Tableau 18 : Répartition de la population par type d'activité et par commune*

Aujourd'hui, on dénombre 2786 actifs en emploi. La part des chômeurs sur la population totale est de 3,8%. A noter que certains étudiants sont également en activité, de même que des retraités.

	Total Communauté de Communes	%
Population totale	6889	100,0
Dont actifs en emploi	2786	40,4
Dont chômeurs	259	3,8
Dont retraités	1277	18,5
Dont élèves, étudiants	374	5,4
Dont autres inactifs	1606	23,3

*Tableau 19 : Répartition des types d'occupation au sein de la Communauté de Communes*

<sup>2</sup> Estimation 2008 à partir des recensements intermédiaires de 2004 à 2007

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

	Communauté de Communes	Bas Rhin
Ouvriers	47%	32%
Employés	24%	27%
Prof. intermédiaires	18%	23%
Cadres	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5%	5%
Agriculteurs exploitants	1%	1%

Tableau 20; Répartition des catégories socioprofessionnelle (INSEE RGP 1999)

La part des ouvriers est beaucoup plus élevée dans ce secteur du Bas-Rhin que sur l'ensemble du département, situé à 47% de la population active, contre 32% à l'échelle du département. Les employés, professions intermédiaires et surtout les cadres sont sous représentés sur le territoire par rapport aux moyennes bas-rhinoises.

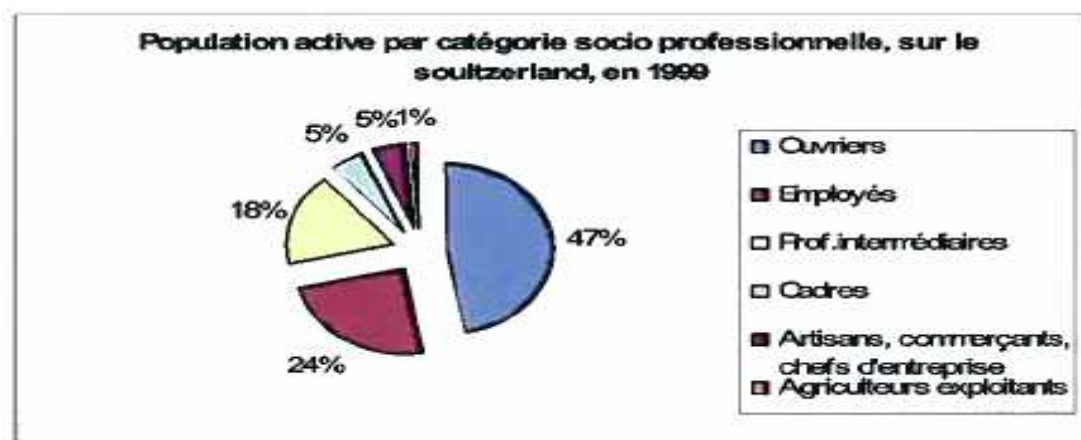


Figure 21 : Population active par catégorie socioprofessionnelle en 1999

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

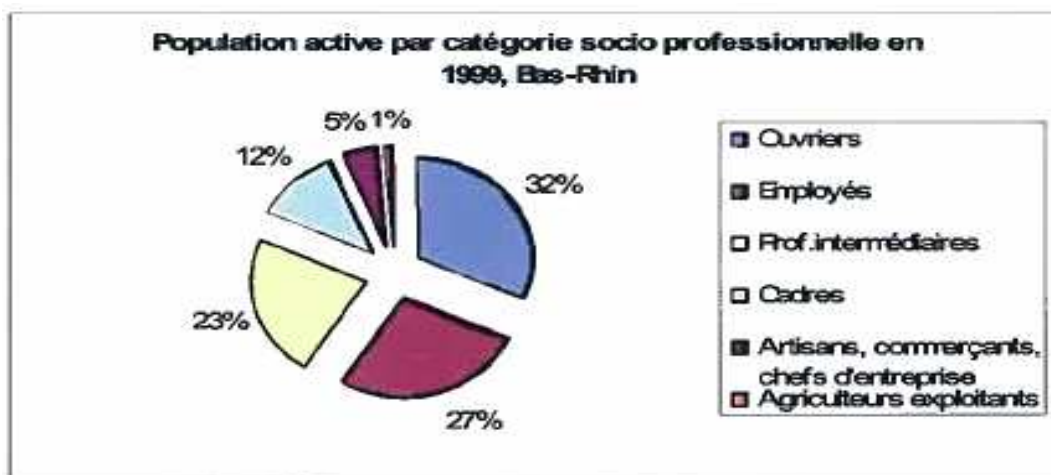


Figure 22 : Population active par catégorie socioprofessionnelle dans le Bas-Rhin en 1999

Au sein de la Communauté de communes, Keffenach enregistre une part d'ouvriers particulièrement élevée : plus de 6 actifs sur 10 appartiennent à cette catégorie socio professionnelle. Les « Employés » sont relativement plus nombreux à Memmelshoffen et Retschwiller que sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

	Hoffén	Keffenach	Mommelshoffen	Retschwiller	Schoenenbourg	Soultz	Surbourg	Total Com de Com
Ouvriers	49	65	45	51	47	43	48	47
Employés	28	13	33	32	28	22	19	24
Prof, intermédiaires	15	9	18	8	16	21	21	18
Cadres	3	9	2,5	3	4	7	4	5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4	0	2,5	3	3	6	7	5
Agriculteurs exploitants	1	4	0	3	2	1	1	1

Tableau 21 : Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle et par commune (en %)

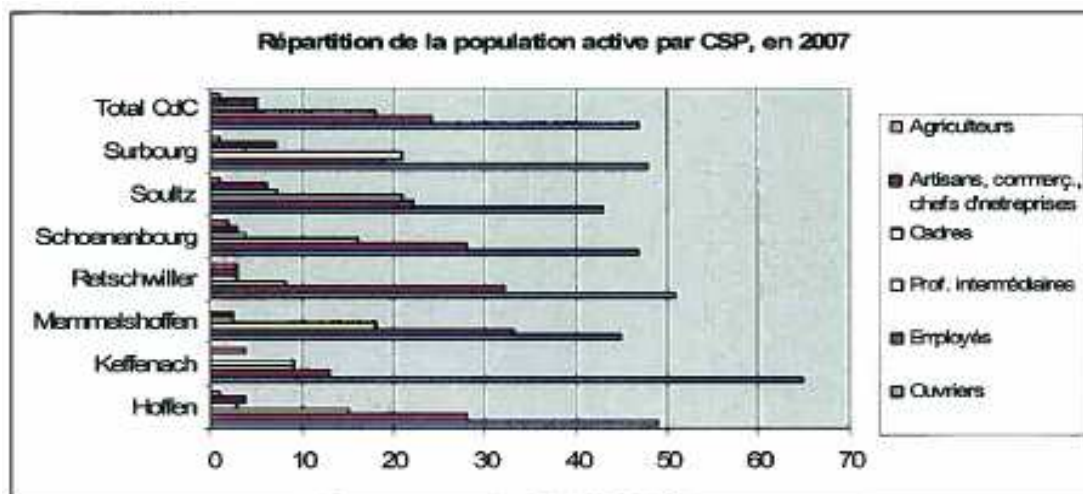


Tableau 22 : Répartition de la population active par catégorie socioprofessionnelle, par commune et en moyenne sur la Communauté de Communes en 2007 (en%)

## 2.4.1.2. La population active communale

Elle est passée de 588 individus en 1999 à 691 en 2004.

Le taux d'activité est de 81,7% aujourd'hui, contre 78,7% en 1999.

Le taux de chômage sur cette période a très légèrement augmenté, passant de 4,9% de la population active en 1999, à 5,2 en 2004

	1999		2006	
	Effectifs	en%	Effectifs	en%
Population totale	1104	100	1214	100
Dont actifs en emploi	559	50,6	655	54
Dont chômeurs	29	2,6	36	3
Dont retraités	150	13,6	200	16,5
Dont élèves, étudiants	60	5,4	56	4,6
Dont autres inactifs	306	27,7	267	22

Tableau 23 : Répartition de la population active à Hoffen entre 1999 et 2006

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

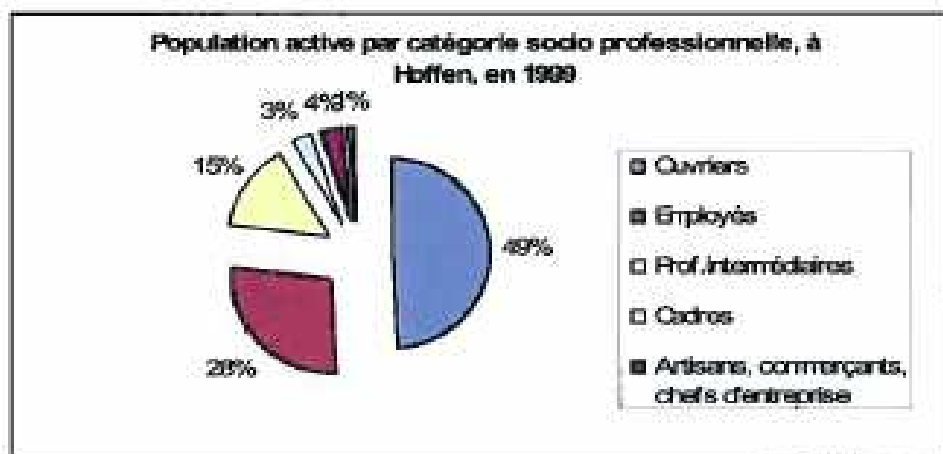
La part de la population active sur l'ensemble de la population de la commune est de 56,9% en 2004, correspondant à une hausse de 3,7 points par rapport à 1999. La part de la population active à Hoffen est de 4,5 points supérieure à ce qui s'enregistre sur l'ensemble de la Communauté de Communes, où la part des actifs est aujourd'hui de 52,5%.

	Hoffen	CdC	Bas Rhin
Ouvriers	49%	47%	32%
Employés	28%	24%	27%
Prof .intermédiaires	15%	18%	23%
Cadres	3%	5%	12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4%	5%	5%
Agriculteurs exploitants	1%	1%	1%

Tableau 24 : Répartition par CSP entre Hoffen, la Communauté de Communes et le département

La part des ouvriers est beaucoup plus élevée dans ce secteur du Bas Rhin que sur l'ensemble du département. C'est le cas aussi à Hoffen, près d'un actif sur deux est ouvrier. Les employés sont légèrement sur représentés par rapport au reste de la Communauté de Communes : 28% des actifs à Hoffen sont employés, contre 24 % pour l'ensemble de la Communauté. La part des employés à Hoffen est globalement calquée sur celle observée au niveau du Bas Rhin.

A l'inverse, les actifs de la catégorie « professions intermédiaires » sont légèrement sous représentés par rapport à l'ensemble de la Communauté de Communes, de même que les cadres, artisans, commerçants et chefs d'entreprise.



Population active par catégorie sodo professionnelle, à Hoffen, en 1999

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

## 2.4.2. L'emploi

On compte 1364 emplois locaux au niveau de la Communauté de Communes en 2007. Ce chiffre est en légère baisse par rapport à 1999, date à laquelle le nombre d'emplois atteignait 1380 sur la Communauté de Communes. Le recul s'est surtout observé entre 2000 et 2003, pour repartir à la hausse ensuite.

**L'emploi local est surtout concentré à Soultz-Sous-Forêts, qui regroupe 78% des emplois de la Communauté de Communes.**

Les deux autres pôles d'emplois, quoique dans une mesure bien moindre, sont Surbourg (150 en moyenne) puis Hoffen (130).

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Soultz	1074	1101	1060	1043	1033	1048	1022	991	1061
Communauté de Communes	1380	1378	1350	1338	1323	1360	1338	1275	1364
Part Soultz en %	77,83	79,9	78,52	77,95	78,08	77,06	76,38	77,73	77,79

Tableau 25 : Nombre d'emplois proposés dans la Communauté de Communes depuis 1999 et part de Soultz-Sous-Forêts - Source : ASSEDIC

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hoffen	111	116	122	132	128	144	141	133	133
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mammelshoffen	10	3	12	6	3	2	g	11	g
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Schoenenbourg	11	12	13	13	14	12	14	14	10
Soultz	1074	1101	1060	1043	1033	1048	1022	991	1061
Surbourg	174	146	143	144	145	154	151	125	150
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>1380</b>	<b>1378</b>	<b>1350</b>	<b>1338</b>	<b>1323</b>	<b>1360</b>	<b>1338</b>	<b>1275</b>	<b>1364</b>

Tableau 26 : Evolution de l'emploi local depuis 1999

Compte tenu de la part prépondérante des emplois localisés à Soultz-Sous-Forêts, l'évolution de l'emploi sur la Communauté de Communes suit d'assez près celle de l'emploi sur cette commune.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

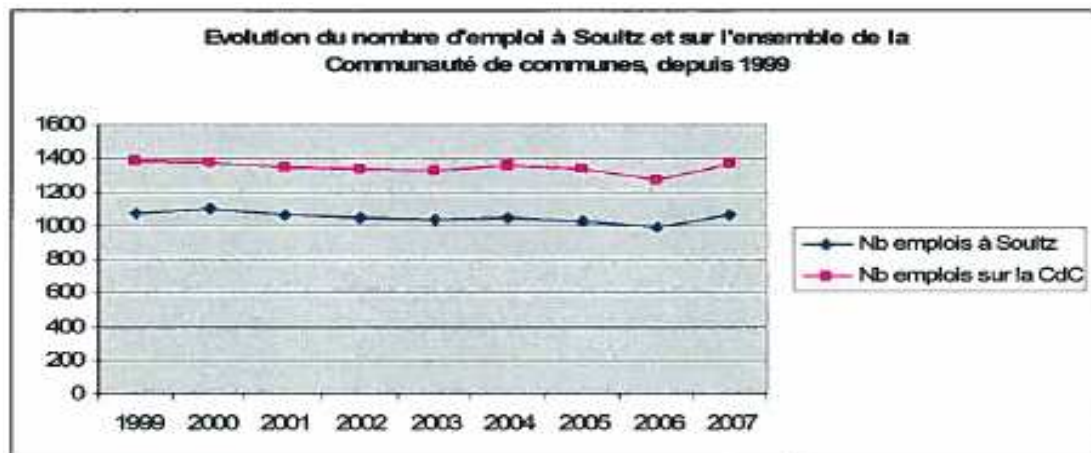


Figure 24 : Evolution du nombre d'emplois à Soultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1999

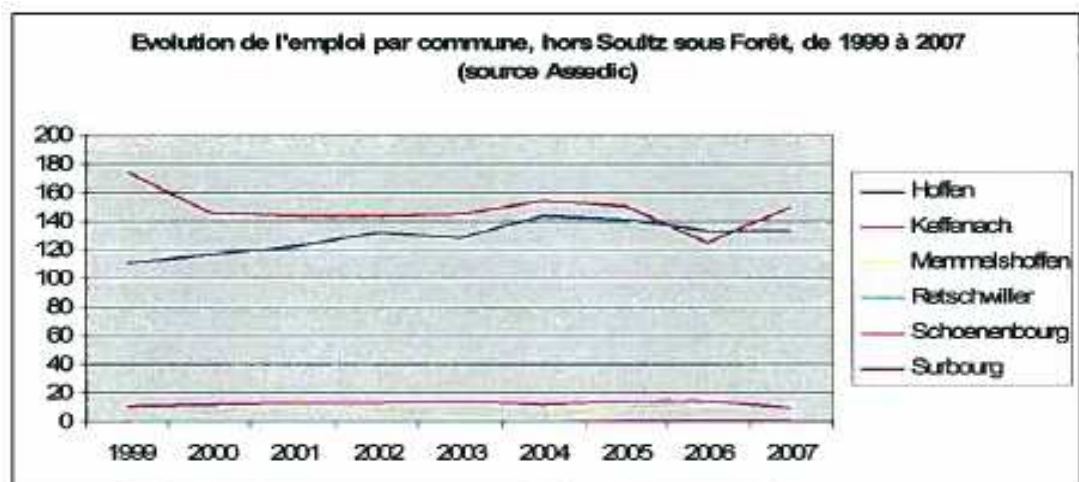


Figure 25 : Evolution du nombre d'emplois dans les communes depuis 1999 hors Soultz-Sous-Forêts - Source : ASSEDIC

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

	Communauté de Communes	Bas Rhin
Emplois dans le tertiaire	57%	69%
Emplois dans la construction	7%	6%
Emplois dans l'industrie	33%	23%
Emplois dans l'agriculture	3%	2%

Tableau 27 : Caractérisation de l'emploi local

La majorité des emplois relève du secteur tertiaire. Mais l'emploi local est caractérisé par la forte représentation du secteur industriel, nettement supérieure à ce qui s'enregistre au niveau du département (33% sur la Communauté de Communes, contre 23% à l'échelle du Bas-Rhin), au détriment des emplois du secteur tertiaire, sous représentés sur la Communauté de Communes.



Figure 26 : Répartition des emplois par secteurs dans la Communauté de Communes en 1999

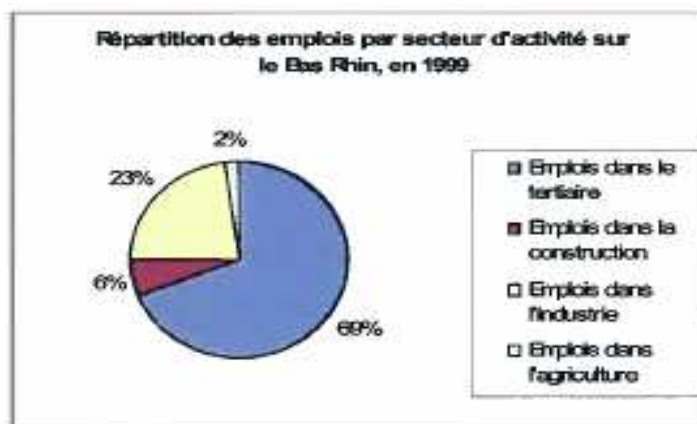


Figure 27 : Répartition des emplois par secteurs dans le Bas-Rhin en 1999

Hoffen troisième pôle d'emplois de la Communauté de Communes, ne propose en revanche quant à elle que très peu d'emplois du domaine industriel (3% seulement). L'emploi sur cette commune se répartit essentiellement entre tertiaire (à 67%, comme sur le Bas-Rhin) et BTP.

	Tertiaire	Construction	Industrie	Agriculture
Hoffen	67%	21%	3%	9%
Keffenach	50%	0%	0%	50%
Memmelshoffen	25%	50%	25%	0%
Retschwiller	64%	0%	0%	36%
Schoenenbourg	68%	11%	16%	5%
Soultz	56%	5%	37%	2%
Surbourg	56%	8%	33%	3%
<b>Communauté de Communes</b>	<b>57%</b>	<b>7%</b>	<b>33%</b>	<b>3%</b>

Tableau 28 : Répartition des emplois par secteurs dans les communes-membres en 1999 (en %)

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

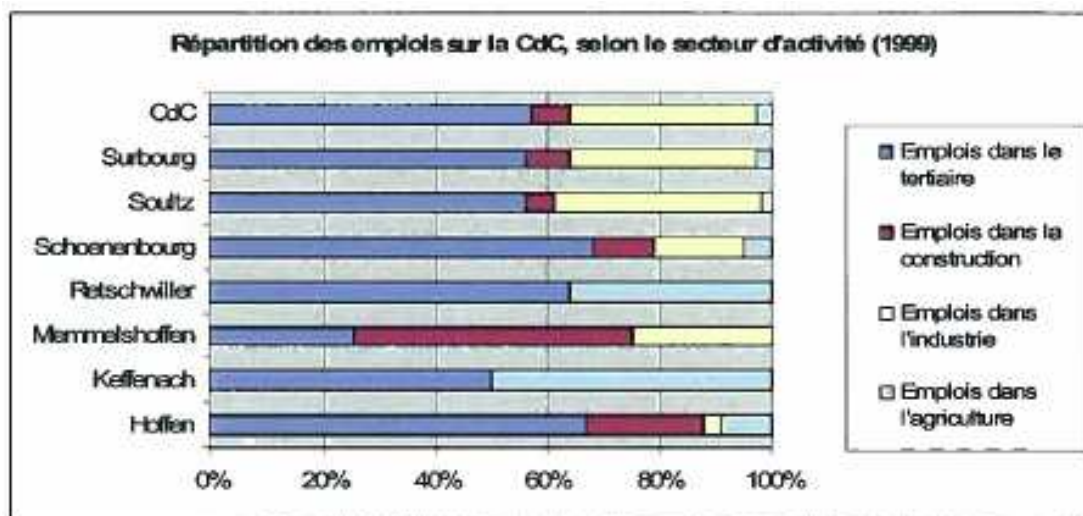


Figure 28 : Répartition des emplois par secteurs et par communes-membres en 1999 (en %)

A Hoffen, le nombre d'emplois (source ASSEDIC) est de 133 en 2007, correspondant à près de 10% de l'emploi local.

Hoffen représente le troisième pôle en termes de nombre d'emplois sur sa commune. Elle est précédée de Surbourg, qui compte 150 emplois. Le pôle majeur en matière d'emplois sur le secteur est Soultz-Sous-Forêts, qui concentre 78% des emplois de la Communauté sur son ban.

	Hoffen	CdC	Bas Rhin
Emplois dans le tertiaire	67%	57%	69%
Emplois dans la construction	21%	7%	6%
Emplois dans l'industrie	3%	33%	23%
Emplois dans l'agriculture	9%	3%	2%

Tableau 29 : Répartition des emplois à Hoffen, dans la Communauté de Communes et dans le département

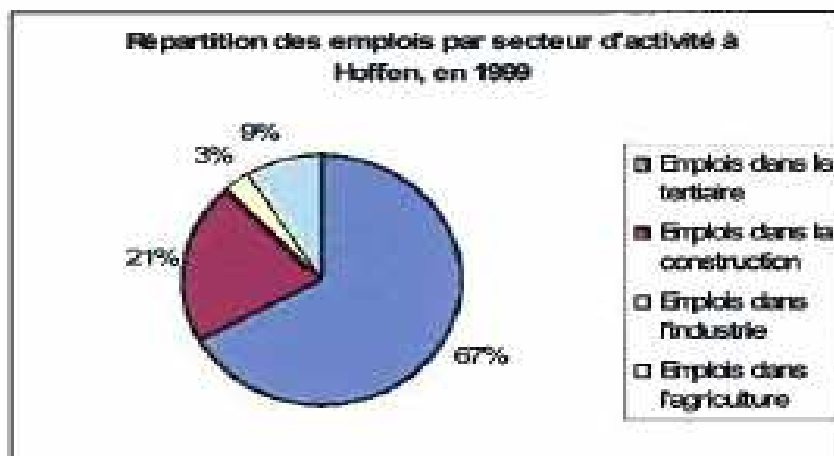


Figure 29 : Répartition des emplois par secteur à Hoffen en 1999.

La répartition de l'emploi local à Hoffen par secteur d'activité se distingue très nettement de ce qui s'observe au niveau de la Communauté de Communes. En effet, l'emploi du secteur industriel ne représente que 3% de l'emploi total à Hoffen, alors qu'il concerne un emploi sur 3 à l'échelle de la Communauté de Communes. Ceci au profit notamment du secteur de la construction (21% contre seulement 7% dans le Soultzerland), et du tertiaire, de 10 points plus élevé à Hoffen que dans l'ensemble de la Communauté de Communes.

## 2.4.3. Les entreprises

### 2.4.3.1. Les entreprises au niveau intercommunal de 1995 à 2007

On compte 146 entreprises du secteur privé sur la Communauté de Communes en 2007.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2007
Hoffen	13	18	16	16	16	16	15	18	17	19	18
Keffenach	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mommelshoffen	2	4	4	3	3	2	2	2	2	10	2
Retschwiller	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Schoenenbourg	6	5	4	5	4	5	6	6	6	5	4
Soultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Surbourg	20	24	22	22	24	20	19	20	21	20	27
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>118</b>	<b>134</b>	<b>127</b>	<b>132</b>	<b>137</b>	<b>142</b>	<b>135</b>	<b>144</b>	<b>140</b>	<b>141</b>	<b>146</b>

*Tableau 30 : Répartition des entreprises privées entre les communes-membres de la Communauté de Communes depuis 1995*

Ce chiffre est en progression par rapport à 1995, correspondant à une hausse de 24% depuis 12 ans. 64% des entreprises sont localisées à Soultz-Sous-Forêts.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2007
Soultz	77	83	81	86	90	99	93	98	94	87	94
Communauté de Communes	118	134	127	132	137	142	135	144	140	141	146
Part Soultz en %	65,3	61,9	63,8	65,2	65,7	69,7	68,9	68,1	67,1	61,7	64,4

*Tableau 31 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Soultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995*

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

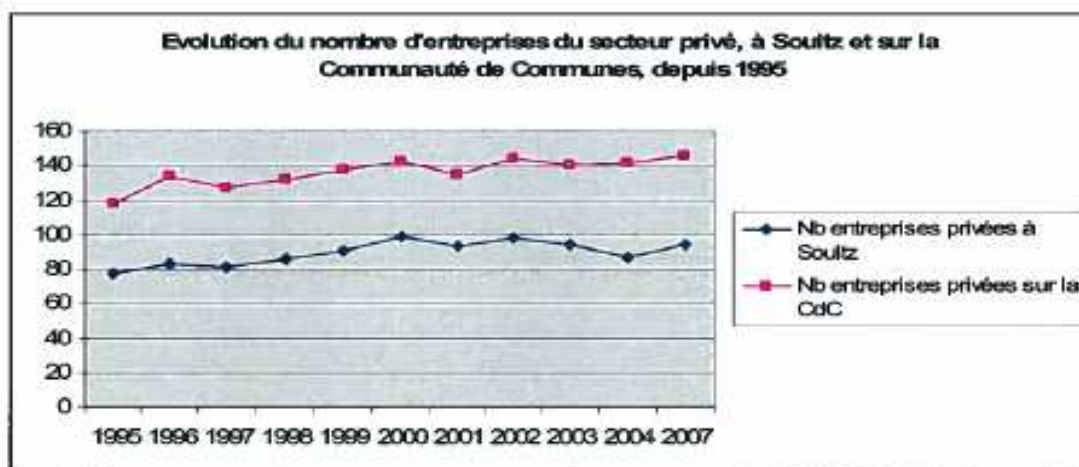


Figure 30 : Evolution du nombre d'entreprises privées à Sultz-Sous-Forêts et sur la Communauté de Communes depuis 1995.

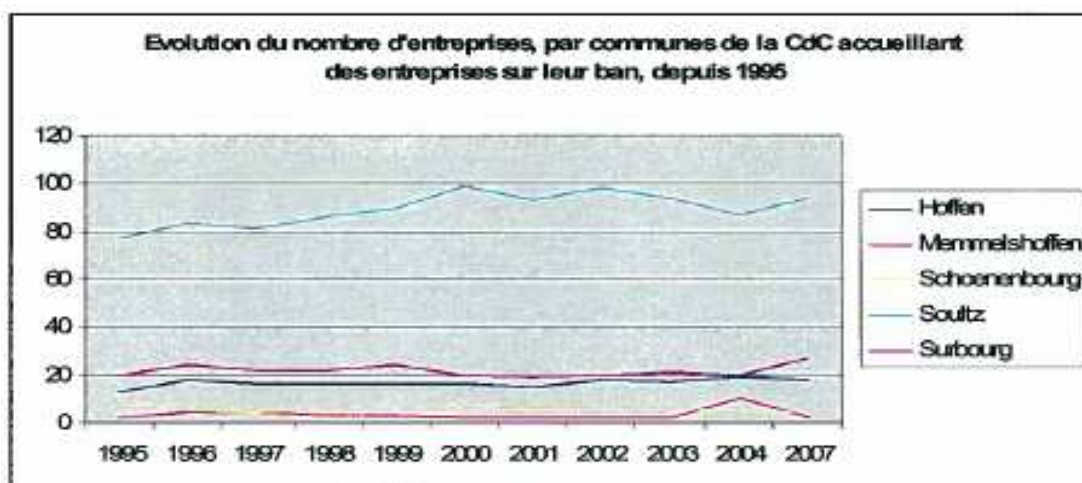


Figure 31 : Evolution du nombre d'entreprises privées par communes-membres depuis 1995

Les entreprises relèvent surtout des activités de commerces, garages et équipementiers automobiles et de l'agriculture. On compte 3 supermarchés à Sultz-Sous-Forêts, pour l'ensemble de la Communauté de Communes.

Les entreprises sont essentiellement des sociétés de taille réduite du point de vue de leurs salariés : il s'agit surtout d'entreprises individuelles pour 48,6% d'entre elles, ou de 1 à moins de 6 salariés, pour 31% d'entre elles. 2 entreprises emploient de 50 à 100 salariés, 1 plus de 100, et une plus de 250.<sup>3</sup> Les employeurs les plus importants sont GUNTHER TOOLS et CEFA à Soultz-Sous-Forêts, NIESS à Hoffen et FORBO HELMINTIN à Surbourg.

On comptait 3 Zones d'Activités sur le ban de Soultz-Sous-Forêts en 2004, regroupant 21 établissements pour 625 emplois. Et 3 autres à Surbourg, accueillant 8 entreprises pour 84 emplois.

## 2.4.3.2. Les entreprises présentes à Hoffen de 1995 à 2007

On compte 25 entreprises du secteur privé à Hoffen, chiffre relativement stable depuis une dizaine d'années.

La commune envisage l'installation d'une Zone d'Activité permettant la relocalisation des entreprises existantes sur son ban dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Les entreprises relèvent surtout des activités de constructions, charpentes, garages, et de commerces notamment gîtes et Restaurants (c'est une des rares communes disposant d'hébergement touristique).

## 2.4.3.3. L'activité à l'échelle intercommunale en 2009<sup>4</sup>

En 2009, on compte 181 entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland qui offrent près de 1000 emplois.

SECTEURS D'ACTIVITES	Nombre Etab.	%	Nombre Sal.
INDUSTRIES	17	9,39%	500
BTP	28	15,47%	118
COMMERCE	66	37,02%	260
CMR	22	12,16%	64
SERVICES	48	26,52%	65
<b>TOTAUX</b>	<b>181</b>	<b>100,00%</b>	<b>997</b>

Figure 32 : Répartition du nombre d'entreprises par catégories

Le secteur de l'industrie, avec 17 entreprises représente la moitié des emplois sur le territoire intercommunal.

Le premier secteur en nombre d'entreprises et deuxième secteur en termes d'emplois correspond au commerce qui compte 260 emplois pour 68 établissements recensés.

<sup>3</sup> Chiffres SIRENE 2002

<sup>4</sup> Les données du présent chapitre sont issues des fichiers remis par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin en Juillet 2009.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

APE	LIBELLE APE	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
5510Z	HÔTELS ET HÉBERGEMENT SIMILAIRE	1	4,55%	3
5610A	RESTAURATION TRADITIONNELLE	15	68,18%	23
5610C	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE	1	4,55%	1
5630Z	DÉBITS DE BOISSONS	5	22,73%	27
<b>TOTAUX</b>		<b>22</b>	<b>100,00%</b>	<b>54</b>

Figure 33 : Extrait de répartition des hébergements et établissements de restauration

Sur le territoire de la Communauté de Communes, les établissements de restauration traditionnelle représentent plus de 68% des établissements de cette catégorie, les débits de boissons tiennent une place importante également avec 5 établissements et 27 emplois.

TRANCHE DE SALAIRES	INDUSTRIES	BTP	COMMERCE	CHR	SERVICES	TOTAL
0 à 9 salariés	12	27	54	21	45	170
10 à 19 salariés	1					1
20 à 49 salariés	2	1	4	1		8
100 salariés et Plus	2					2
<b>TOTAUX :</b>	<b>17</b>	<b>28</b>	<b>58</b>	<b>22</b>	<b>45</b>	<b>181</b>

Figure 34 : Répartition en tranches de nombre de salariés par catégorie d'entreprise

170 établissements sur les 181 recensés sont des entreprises de moins de 10 salariés sur le territoire intercommunal. On relève deux entreprises de plus de 100 salariés, qui sont installées à Soultz-Sous-Forêts (CEFA et Gunther Tools).

COMMUNES	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
HOFFEN	25	12,81%	96
MEMMELSHOFFEN	4	2,21%	4
RETSCHWILLER	2	1,10%	2
SCHOENENBURG	9	4,97%	9
SOULTZ SOUS FORETS	101	55,60%	801
SURBOURG	40	22,30%	85
<b>TOTAUX</b>	<b>181</b>	<b>100,00%</b>	<b>987</b>

La commune de Keffenach, membre de la Communauté de Communes n'est pas mentionnée dans la mesure où aucun établissement n'y est recensé par la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin.

En cohérence avec son rôle de pôle-relais à l'échelle du SCOT de même que sa desserte en transport en commun et sa position géographique, la commune de Soultz-Sous-Forêts compte largement le nombre le plus important

d'établissements avec 101 établissements sur les 181 recensés, et surtout plus de 800 emplois, soit 80% des emplois disponibles sur le territoire.

#### 2.4.3.4. La situation économique de Hoffen en 2009

La commune de Hoffen, après Soultz-Sous-Forêts est la deuxième commune créatrice d'emplois sur le territoire intercommunal.

Les 25 établissements recensés en 2009 offrent près de 100 emplois, soit 10% des emplois du territoire.

Le dynamisme économique de la commune revêt ainsi une importance toute particulière à l'échelle du territoire.

Desservie par la gare et par la RD 263, la commune permet une accessibilité aux entreprises assez facile.

SECTEURS D'ACTIVITES	Nbre Etab.	%	Nbre Sal.
INDUSTRIES	4	16,00%	3
BTP	7	28,00%	45
COMMERCE	5	20,00%	30
CHR	5	20,00%	11
SERVICES	4	16,00%	1
<b>TOTAUX</b>	<b>25</b>	<b>100,00%</b>	<b>90</b>

Figure 35 : Tableau des secteurs d'activités pour Hoffen

Les entreprises de BTP et du commerce fournissent la plus grande part des emplois sur le territoire communal.

TRANCHE DE SALAIRES	INDUSTRIES	BTP	COMMERCE	CHR	SERVICES	TOTAL
0 à 9 salariés	4	6	4	5	4	23
20 à 49 salariés		1	1			2
<b>TOTAUX :</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>25</b>

Figure 36 : Tableau de répartition du nombre de salariés dans les établissements de Hoffen

Deux entreprises ont une taille employant entre 20 et 49 salariés. Il s'agit des entreprises « Niess agriculture » et « Muller et Fils Construction ».

## 2.4.4. L'activité agricole<sup>5</sup>

Le nombre d'exploitations agricoles sur la Communauté de communes est en diminution depuis 30 ans. C'est à Hoffen qu'on compte le plus grand nombre d'exploitations agricoles.

	1979	1988	2000
Hoffen	57	54	46
Keffenach	14	9	3
Mommelshoffen	19	21	16
Retschwiller	18	14	15
Schoenenbourg	33	27	17
Soultz	0	34	23
Surbourg	41	24	18
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>182</b>	<b>183</b>	<b>138</b>

Tableau 32 : Evolution du nombre d'exploitations depuis 1979 par commune

---

<sup>5</sup> Attente de confirmation par la Chambre d'Agriculture.

En revanche, la taille moyenne des exploitations est en progression constante

	1979	1988	2000
Hoffen	739	740	653
Keffenach	161	129	138
Memmelshoffen	<b>144</b>	146	119
Retschwiller	206	368	249
Schoenenbourg	229	242	364
Soultz	613	613	610
Surbourg	338	306	672
<b>Total Communauté de Communes</b>	<b>2430</b>	<b>2544</b>	<b>2805</b>

Tableau 33 : Evolution de la taille des exploitations (en ha) par commune

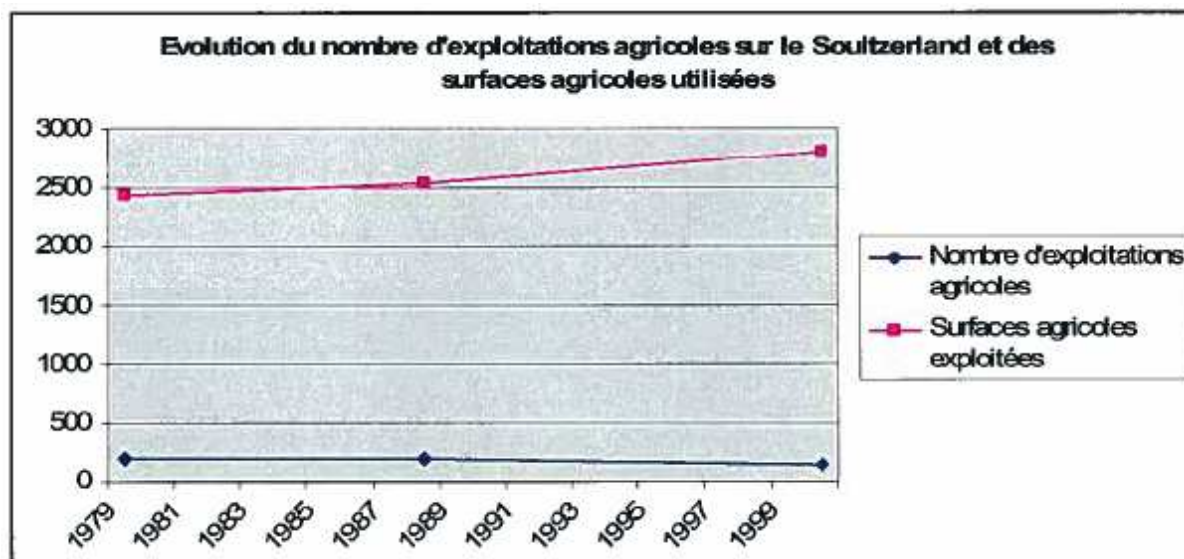


Figure 37 : Evolution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces agricoles utilisées entre 1979 et 2000

On dénombre 31 exploitations agricoles sur la commune en 2009 à Hoffen, pour une surface agricole utilisée de 753 ha, en 2000.

## 2.4.4.1. Activité agricole de Hoffen<sup>6</sup>

### ↪ **Evolution du nombre d'exploitations:**

Recensement Général de l'Agriculture (RGA) 79 : 57 dont 25 professionnelles  
RGA 88 : 54 dont 22 professionnelles  
RGA 2000 : 46 dont 18 professionnelles  
2009 (Source Chambre d'Agriculture) :  
Hoffen : 17 exploitations

- Nombre d'exploitants (chefs d'exploitation ou cultivateur plus de 12,5 ha ou plus d'une 14 Surface Minimale d'installation) :
- **17 sur 15 exploitations** (4 sont en regroupement sociétaire sur 2 exploitations).
- 10 chefs d'exploitations à titre principal
- 7 chefs d'exploitation à titre secondaire ou double actifs.
- 2 exploitations sont menées par des cotisants de solidarité exploitant moins d'une 16 surface minimale d'installation.

Leiterswiller : 6 exploitations

- Nombre d'exploitants (chefs d'exploitation ou cultivateur plus de 12,5 ha ou plus d'une 16 Surface Minimale d'installation) :
- 2 sur 2 exploitations.
- 2 chefs d'exploitations à titre principal
- 4 exploitations sont menées par 5 cotisants de solidarité exploitant moins d'une 16 surface minimale d'installation.

Hermeswiller : 8 exploitations

- Nombre d'exploitants (chefs d'exploitation ou cultivateur plus de 12,5 ha ou plus d'une 14 Surface Minimale d'installation) :
- 4 sur 4 exploitations.
- 3 chefs d'exploitations à titre principal
- 1 chef d'exploitation à titre secondaire ou double actifs
- 4 exploitations sont menées par des cotisants de solidarité exploitant moins d'une 14 surface minimale d'installation.

### ↪ **Evolution de la Superficie Agricole Utilisée des exploitations (SAU):**

Superficie exploitée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles

**SAU RGA 79 : 739** ha dont 506 ha de terres labourables et 219 ha de superficie toujours en herbe (STH).

---

<sup>6</sup> Données issues de l'étude agricole fournie par la Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin pour la commune de Hoffen en 2010.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

**SAU RGA 88 : 740 ha** dont 589 ha de terres labourables et 144 ha de superficie toujours en herbe (STH).

**SAU RGA 2000 : 754 ha** dont 616 ha de terres labourables et 130 ha de superficie toujours en herbe (STH).



## - Types d'exploitations :

Polyculture : 9 sur Hoffen, 4 sur Leiterswiller et 4 sur Hermerswiller. Polyculture élevage : 8 sur Hoffen, 1 sur Leiterswiller et 4 sur Hermerswiller. Horticulture/pépinière : 1 sur Leiterswiller.



## - STRUCTURES FONCIERES ET BATIMENTS D'EXPLOITATION

### - Foncier non bâti :

. Propriété /Fermage (RGA 1988) : 44,5 % / 55,5 %

. Propriété /Fermage (RGA 2000) : 44 % / 56 %

. Remembrement : 1<sup>ère</sup> opération terminée

. Travaux d'amélioration (RGA 2000) : Drainage : 184 ha / Irrigation : c.

. Superficie Agricole Utilisée sur la commune par es exploitations agricoles de la commune

(R.G.A 2000) : 754 ha dont au moins 101 ha exploités en dehors de la commune de Hoffen.

### - Foncier bâti:

. Localisation des exploitations et bâtiments agricoles : voir plan de localisation . Existence d'élevages relevant de la réglementation des installations classées : 3

- Régime de la déclaration : 3 autour du village d'Hoffen (1 pour l'élevage de porcs charcutiers, 1 pour l'élevage de bovins à l'engrais dont les installations sont réparties sur 2 sites et 1 pour l'élevage de vaches laitières).



## - LES PRODUCTIONS

-Productions végétales :

CULTURES	SURFACES en			Nombre de producteurs		
	R.G.A* 1979	R.G.A* 1988	R.G.A* 2000	R.G.A* 1979	R.G.A* 1988	R.G.A* 2000
Superficie fourragère principale	342	221	171	55	48	41
Surface toujours en herbe	219	144	130	53	48	41
Terres labourables	506	589	616	54	49	40
Céréales	349	416	519	54	48	40
Maïs grain (dont irrigué)	46	153	322	24	42	37
Maïs fourrage	74	59	38	34	15	7
Maïs grain + maïs fourrage	120	212	360	-	-	-
Blé	159	193	145	54	45	33
Oléagineux	13	78	11	7	22	3
Betterave industrielle	c	c	c	c	c	c
Autres productions (préciser)						

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Productions animales :

Cheptel	Nombre d'animaux (Pour les ovins nombre de brebis)				Nombre d'élevages			
	R.G.A 1979	R.G.A 1988	R.G.A 2000	EDE 2008	R.G.A 1979	R.G.A 1988	R.G.A 2000	EDE 2008
<b>Bovin</b>	930	558	303	289	<b>49</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>7</b>
<b>Ovin, caprin</b>	530	344	346	189	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
<b>Porcin</b>	347	484	845	-	44	<b>17</b>	<b>8</b>	2
<b>Volailles</b>	905	863	2449		<b>55</b>	43	<b>22</b>	
<b>Lapines mères</b>	207	154	89		48	<b>37</b>	<b>22</b>	
<b>Equidés</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	48		<b>5</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

**Diversification** : aucun projet recensé



**Mesures et programmes agricoles spécifiques:**

- Opération Ferti Mieux (Opération de sensibilisation et de conseil concernant les pratiques de fertilisation des terres agricoles) : non
- Mesure Agri-Environnementale(M.A.E.) : non
- Réglementation de boisement : non
- La commune est concernée par une Indication Géographique Protégée pour la Crème fraîche fluide, les pâtes, les volailles et le miel d'Alsace.

## 2.4.5. Inventaire des services

### 2.4.5.1. Commerces alimentaires et artisans

	Garages	Artisans du bâtiment (maçon ; électricien)	Epicerie	Boulangerie	Boucherie	Coiffeur	Bureau de tabac
Hoffen	1	1					
Keffenach							
Memmelshoffen							
Retschwiller							
Schoenenbourg	3						
Soultz	6	6	2	3			5
Surbourg	9		1	1	1		2
<b>Total CdC</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		

Tableau 34 : Tableau de répartition des services par communes au sein de la Communauté de Communes

Conformément à leur taille, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg sont les deux communes qui accueillent le plus d'activités commerciales et artisanales.

### 2.4.5.2. Tourisme

	Restaurant	Hôtels	Gîtes / chambre d'hôtes	Office de tourisme
Hoffen		5		4
Keffenach				
Memmelshoffen				1
Retschwiller		1		
Schoenenbourg		1		
Soultz		3		
Surbourg		2		
<b>Total CdC</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

Tableau 35 : Répartition des activités de tourisme par communes-membres

Hoffen est la commune dotée de la plus grande partie des services de restauration et d'hébergement sur le territoire intercommunal.

Le territoire est plutôt bien doté en matière de restaurant. En revanche, on ne compte aucun hôtel pour accueillir des touristes sur la communauté de communes, ni d'Office de Tourisme.

## 2.4.5.3. Services de santé

	Généraliste	Infirmier	Spécialistes	Dentistes	Centre de soins	Maison de retraite
Hoffen						
Keffenach						
Memmelshoffen						
Retschwiller						
Schoenenbourg			1			
Soultz	4	1	osth�opathe	4	5	1
			ophtalmologiste, kiné, orthophoniste, gynécologue			
Surbourg	1					
Total CdC	5	1	4	5	1	1

*Tableau 36 : Répartition des services de santé dans les communes-membres*

Pour les services de santé, la situation est similaire en termes de répartition entre les villages et Soultz-Sous-Forêts. Cette dernière possède l'ensemble des services de santé disponibles sur le territoire du Souitzerland, à l'exception d'un médecin généraliste installé à Surbourg.

## 2.5. Les déplacements

La majorité des actifs travaille dans une commune, voire dans un département où ils ne résident pas. La part de ceux qui habitent et travaillent dans une même localité tend à baisser sensiblement : la **dissociation des lieux d'habitation et d'emploi s'accroît**. Pourtant, au sein de la Communauté de Communes du Soultzerland, la part des actifs qui habitent dans leur zone d'emploi représentait encore près de 60% de la population active en 1999 (dont près de 18% vivent et travaillent au sein de la même commune - Soultz-Sous-Forêts).

Population active	3210
Dont chômeurs	188
Travaillant dans la même commune	574
Travaillant dans la même zone d'emploi	974
Travaillant dans le reste du département	737
Travaillant en dehors du département	737
Sources : INSEE RGP 1999	

Tableau 37 : Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999 au sein de la Communauté de Communes

Cette évolution générale trouve son origine dans l'arrivée de ménages qui conservent leur emploi d'origine et dans l'accroissement du taux d'activité des femmes, qui conduit le couple à adopter un point central pour l'habitation entre les lieux de travail de chacun. Ce qui nous laisse supposer que cette évolution risque de s'imposer comme étant la règle pour la Communauté de Communes du Soultzerland relativement rapidement

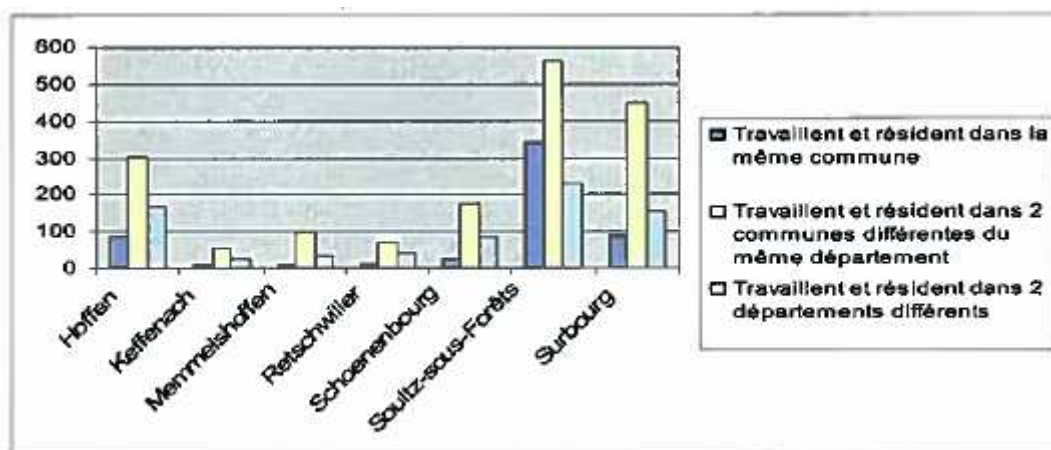


Figure 38 : Navettes domicile - travail de la population active des communes du Soultzerland en 1999 (source : INSEE)

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

	Hoffen	Keffenach	Memmels.	Retschwiller	Schoenen	Soultz	Surbourg
Nombre d'actifs	559	<b>86</b>	135	124	286	1 140	692
Même commune	<b>88</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	25	344	<b>89</b>
Autre commune :							
Même département	304	<b>53</b>	<b>95</b>	<b>70</b>	177	564	448
Autre département	167	25	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>84</b>	232	155

*Tableau 38 : Lieu de travail des actifs ayant un emploi et résidant dans le Soultzerland (source : INSEE).*

En 1999, 18 % des actifs ayant un emploi ne quittaient pas leur commune de résidence pour aller travailler. Cette moyenne cache évidemment de fortes disparités, puisque cette proportion est de 5 % sur Memmelshoffen et de 30 % sur Soultz-Sous-Forêts.

56,6 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans une autre commune du même département, soit :

à Soultz-Sous-Forêts et Surbourg, c'est-à-dire à l'intérieur de la communauté des communes (environ 9 % des actifs ayant un emploi) ;  
à Haguenau (16 % des actifs) et Wissembourg (15 % des actifs) ;  
dans les industries de la bande rhénane (6 %) et dans le reste du département ;  
l'emploi sur la région strasbourgeoise reste marginal.

24,4 % des actifs ayant un emploi travaillaient dans un autre "département", ce qui recouvre, pour l'essentiel, le poids des frontaliers (industrie allemande) dans les actifs du Soultzerland.

Les emplois existant dans chacune des communes suscitent aussi des arrivées de salariés : la différenciation de l'habitat et du lieu de travail génère ainsi des déplacements croisés.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

---

	Hoffen	Keffonach	Memmels.	Retschwiller	Schoenen.	Soultz/Forêt	Surbourg
Nombre d'emplois	138	8	32	25	75	1 316	222
Actifs résidents	88	8	7	13	25	344	89
Actifs sortant	471	78	128	111	261	796	603
Actifs entrant	50	0	25	12	50	972	133
Total mouvements	521	78	153	123	311	1768	736

*Tableau 39 : Entrées et sorties journalières liées à l'emploi dans chacune des communes du Soultzerland (source : INSEE)*

3 388 personnes se déplacent quotidiennement entre leur commune de résidence et la commune où elles travaillent. 302 circulent au sein de la communauté des communes. 2 146 en sortent pour se rendre à Haguenau, Wissembourg ou ailleurs dans le département du Bas-Rhin et en Allemagne. 940 personnes entrent dans le Soultzerland pour y travailler : 52 % des emplois localisés dans les sept communes sont ainsi occupés par des salariés résidant hors de la communauté des communes, ce qui est une proportion habituelle.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

La voiture est le mode de déplacement largement majoritaire, de 70 à 86 % des actifs, suivant les communes et ces déplacements se répartissent tel présenté ci-après.

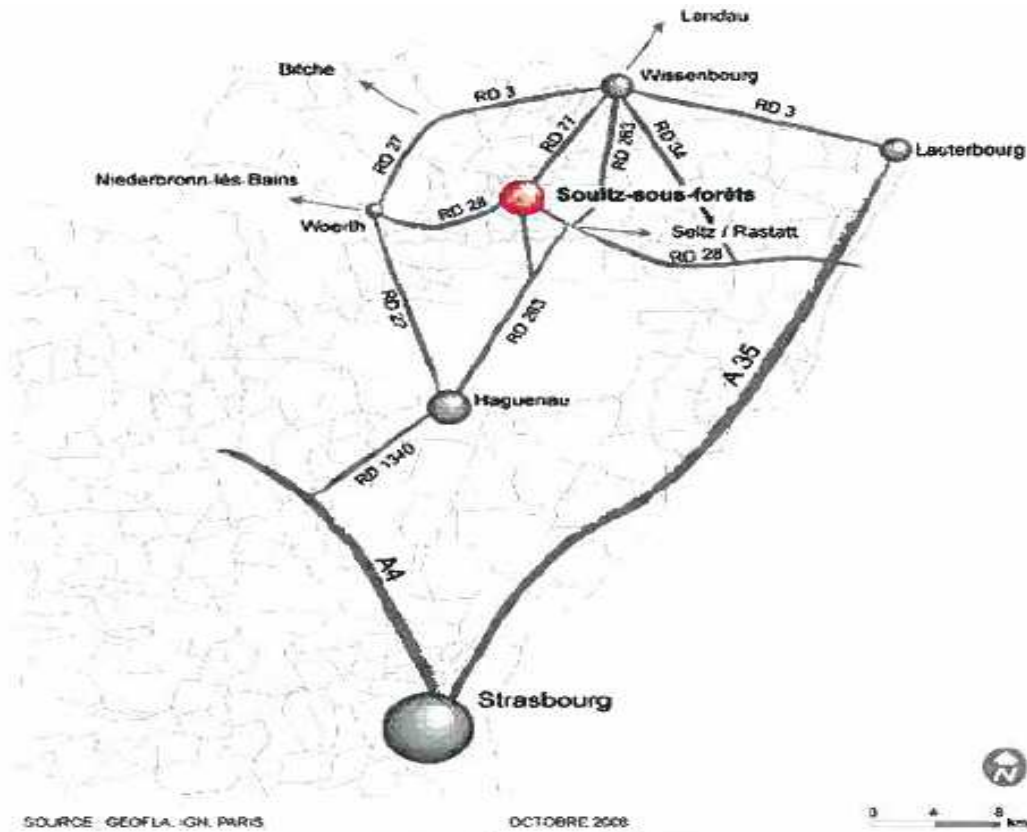


Figure 39 : Localisation de Soultz-Sous-Forêts

Infrastructure routière	Commune	Nombre de véhicules par jour	
		Entrée Nord	Entrée Sud
RD264	Schoenenbourg	2 750	4 600
	Sou Itz-sous-Forêts	4 600	3 450
	Surbourg	3 450	4 000
RD263	Sou Itz-sous-Forêts	6 850	
	Surbourg	9 550	
	Hoffen	6 750	
RD28	Sou Itz-sous-Forêts	Entrée Est 8150	Entrée Ouest 3 970

Tableau 40 : Débit routier des routes départementales 263, 264 et 28, en nombre de véhicules par jour, en 2005 ( source : Conseil Général du Bas-Rhin)

Le réseau des routes départementales est dense, à l'image du semis des villages. L'axe principal est la RD 263 qui relie Haguenau à Wissembourg, avec un trafic de 9 550 véhicules par jour à Surbourg, 6 850 véhicules par jour à Soultz-Sous-Forêts et 6 750 véhicules par jour à Hoffen. L'itinéraire originel (RD 264) conserve 4 000 véhicules par jour à l'entrée Sud de Surbourg, 3 460 véhicules/jour à l'entrée Sud de Soultz-Sous-Forêts et 4 600 véhicules/jour à Schoenenbourg. La liaison Ouest Est est assurée par la RD 28, qui traverse l'agglomération de Soultz-Sous-Forêts. Le trafic à l'Ouest de Soultz-Sous-Forêts est de 4 150 véhicules par jour en moyenne. Il est de 9 200 véhicules/jour à l'Est, ce qui confirme le caractère « d'entonnoir » de Soultz-Sous-Forêts pour les déplacements automobiles et nous permet de prendre conscience du poids de la circulation automobile interne à la ville. La RD 264, qui est l'ancienne liaison, supporte encore un trafic de 2 750 à 4 600 véhicules par jour. Cette circulation est essentiellement alimentée par les déplacements locaux.

Les distances parcourues chaque jour pour les déplacements entre l'habitat et le travail représentent environ 155 300 kilomètres<sup>7</sup>, dont 75 % réalisés en voiture individuelle (environ 116 000 kilomètres). A raison de 6 litres de carburant aux 100 km, cela représente une consommation de près de 7000 litres de carburant par jour.

<sup>7</sup> Sur la base des hypothèses de distances moyennes aller retour indiquées dans le tableau et d'un aller retour par jour.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

	Kilomètres aller retour	Nombre de personnes	Total kilomètres
Déplacements internes	8	302	2 416
Haguenau Wissembourg	32	937	29 984
Allemagne (Rastatt)	60	725	43 500
Autres parties du département	96	484	46464
Entrants	35	940	32 900
TOTAL			155 264

*Tableau 41 : Distances parcourues chaque jour pour les déplacements pendulaires habitat travail par les actifs ayant un emploi et résidant dans le Soultzerland et par les salariés non résidants mais travaillant dans le Soultzerland - Source : INSEE*

Par ailleurs, les transports collectifs ne sont utilisés que par 3 à 9 % des actifs et les deux-roues de 1 à 4 %. Ce qui laisse des possibilités de développement de ces modes de déplacements relativement importantes.

	Hoffen	Keffenach	Memmelshof	Retschwiller	Schoenenb.	Soultz/Forêts	Surfaourg
Pas de transport	6,1	7,0	1,5	7,3	3,1	5,3	4,5
Marche à pied	4,7	1,2	1,5	1,6	2,1	6,2	2,2
Deux roues	2,7	3,5	3,7	0,8	1,7	3,4	2,5
Transport collectif	8,6	8,1	3,7	3,2	4,9	9,2	7,2
Voiture individuelle	73,0	77,9	85,9	79,8	84,3	70,0	78,8
Plusieurs modes	5,0	2,3	3,7	7,3	3,8	5,9	4,9

*Tableau 42 : Modes de déplacement pour les navettes domicile - travail de la population active des communes du Soultzerland en 1999 (source : INSEE)*

Les communes du Soultzerland sont desservies par la liaison ferroviaire de Strasbourg à Wissembourg par Haguenau, avec les gares de Surbourg, de Soultz-Sous-Forêts et de Hoffen. En semaine<sup>8</sup>, la liaison compte 12 allers retours avec arrêt à Soultz-Sous-Forêts, 6 à Surbourg et 5 à Hoffen. La durée du trajet oscille entre 44 et 51 minutes entre Strasbourg et Soultz-Sous-Forêts. Elle est de 13 minutes entre Soultz-Sous-Forêts et Wissembourg.

Une ligne d'autocar est assurée entre Soultz-Sous-Forêts et Wissembourg, avec des arrêts à Retschwiller, Memmelshoffen et Keffenach, à raison d'une liaison le matin avant 8 heures dans la direction de Wissembourg et de deux liaisons (midi et 17 h30) pour le retour.

Sept lignes à destination du collège de Soultz-Sous-Forêts sont subventionnées par le Conseil Général du Bas-Rhin. Trois lignes de ramassage scolaire desservent les écoles primaires dans le cadre des regroupements pédagogiques.

<sup>8</sup> Horaires 2007

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Si la liaison Nord/Sud est correctement assurée par la voie ferrée, par contre, il n'existe pas de liaison Ouest/Est, en provenance de Saverne et surtout à destination des villes allemandes proches, alors qu'un quart des actifs travaille sur la rive droite du Rhin.

	<b>Surbourg</b>	<b>Soultz Sous Forêts</b>	<b>Hoffen</b>	<b>TOTAL</b>
Vers Wissembourg	<b>10</b>	<b>55</b>	<b>10</b>	<b>75</b>
Vers Strasbourg	<b>35</b>	120	<b>15</b>	<b>170</b>

*Tableau 43 : Nombre de voyageurs comptabilisés dans les trois gares du Soultzerland du lundi au vendredi.*

<b>Commune d'origine</b>	<b>Effectifs</b>
Hoffen	26
Hohwiller	9
Keffenach	11
Memmelshoffen	14
Retschwiller	7
Schoenenbourg	22
Surbourg	60
Sous-total	149
Autres communes	420
Total	569

*Tableau 44 : Effectifs transportés vers le collège de Soultz-Sous-Forêts*

Pour ce qui est des déplacements doux, seule une petite bande cyclable relie Soultz-Sous-Forêts et Hohwiller en longeant la RD28. Cette bande cyclable, pour le moment relativement insécurisée par rapport à la fréquentation de la RD28, devrait être complétée dans le cadre du développement du réseau cyclable départemental au niveau de Surbourg pour rejoindre Hohwiller. Malheureusement, ce projet n'est pas interne au territoire du Soultzerland. Si le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland présente de nombreuses possibilités de cheminement alternatif aux voies automobiles, celles-ci ne sont pas matérialisées et sécurisées ce qui n'incite pas les usagers à s'appuyer sur ces modes pour leurs déplacements de proximité.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

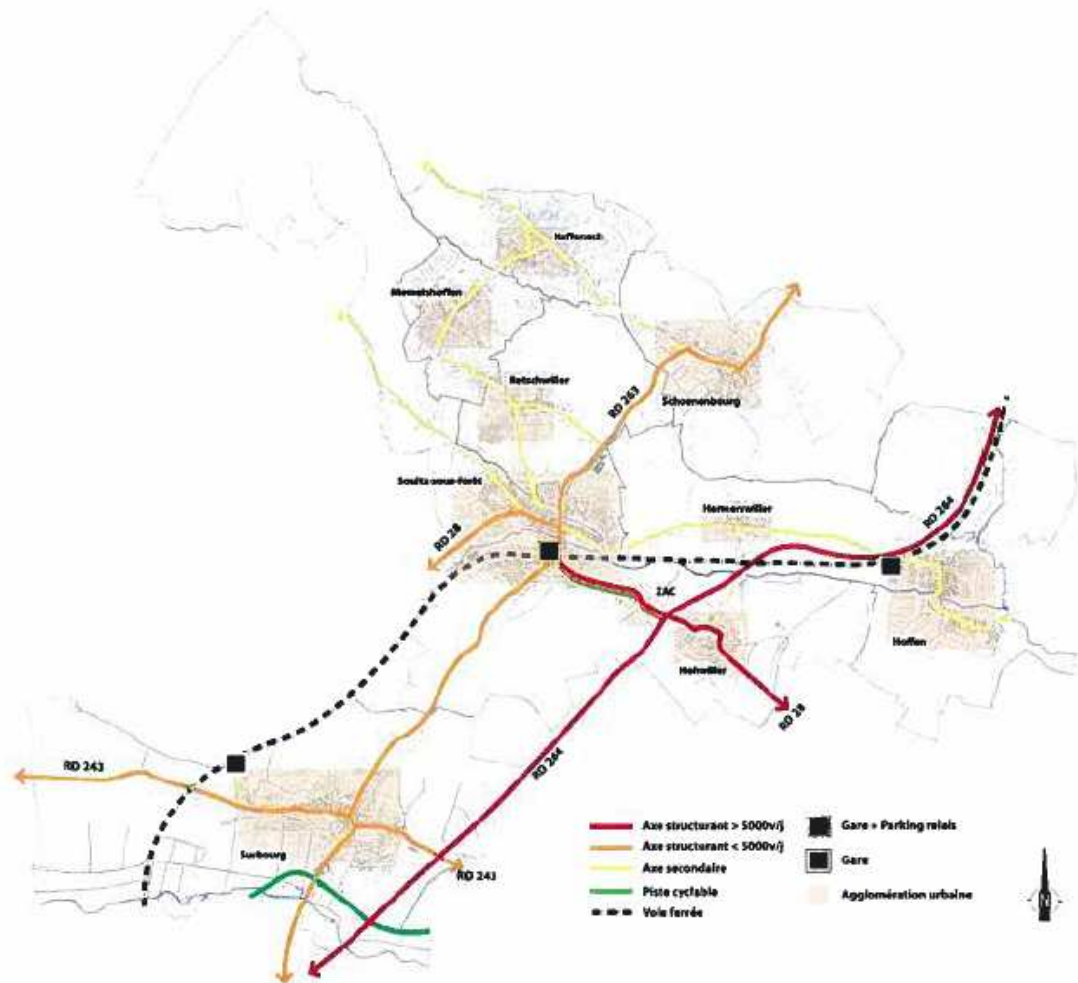


Figure 40 : Synthèse des supports et modes de déplacement au sein de la Communauté de Communes du Souitzerland

## 3. Analyse urbaine

### 3.1. Le patrimoine architectural

#### 3.1.1. Résumé historique du Soultzerland

##### 3.1.1.1. La préhistoire

Le Soultzerland se trouve en limite Nord de la forêt de Haguenau, connue pour ses nombreux tumuli.

Cette partie de forêt étant non habitée et précisément en zone inondable de la Sauer, il est probable que les habitats se soient justement situés sur les riches collines loessiques. La première, vrai plateau d'observation, correspond à Surbourg positionné sur une très ancienne route Nord Sud.

*Divers objets de l'âge du Bronze ont été découverts en différents sites, sans relation démontrée avec des habitats, sans doute vestiges d'inhumations (Surbourg, Soultz).*

##### 3.1.1.2. L'époque romaine

La voie de communication Nord-Sud probablement réutilisée par les Romains devait aussi favoriser l'intégration des nouveaux modes d'habitat, comme rétablissement de Soultz-Sous-Forêts, le seul attesté par des fouilles.

*Plusieurs débris ont été identifiés par ailleurs : à Surbourg, à Soultz, à Hohwiller : sculptures en remploi, découverte fortuite, etc..*

##### 3.1.1.3. L'époque mérovingienne

D'après la légende, le village de Surbourg se serait développé autour d'un ermitage du VI<sup>e</sup> siècle où séjournait St Arbogast, installé vers 570 « sur les ruines d'un établissement gallo-romain » Le roi Dagobert II accorde de nombreuses donations au couvent en 676 (En 876, l'abbaye est rattachée à celle de Reichenau). Il est certain qu'un établissement à caractère religieux a occupé une partie de ce site si stratégique à ce moment. Ce qui signifie, une église, un cloître, les maisons des administrateurs et toutes les dépendances d'un couvent, y compris les maisons des paysans asservis formant un « faubourg »

##### 3.1.1.4. Le X<sup>e</sup> siècle

L'abbaye de Surbourg devient bénédictine au X<sup>e</sup> siècle et reçoit les reliques de son fondateur légendaire, St Arbogast, ce qui en fait un lieu de pèlerinage fréquenté jusqu'à la guerre de Trente Ans. L'église St Arbogast est reconstruite en 1050-1060. C'est ce monument qui est conservé, une des plus belles églises romanes d'Alsace et en tout cas une des plus anciennes tout court.

## 3.1.1.5. Le Moyen âge tardif

En 1254, les Fleckenstein s'imposent comme suzerains dans presque toutes les communes, sauf Surbourg, rattachée au bailliage Impérial de Haguenau en 1313 (et jusqu'à la Révolution).

## 3.1.1.6. Après la guerre de trente ans - la reconquête

Les destructions de cette terrible guerre, suivie par la guerre de Hollande, ont complètement vidé le pays et provoqué l'abandon et la destruction de presque tous les habitats antérieurs. En fait, à part les églises, rien ne subsiste plus actuellement d'antérieur à la fin du 17<sup>e</sup> siècle\*

*\*sauf peut être des fragments de caves et de soubassements à Surbourg.*

La reconstruction est favorisée par les nouveaux tenants des fiefs, désormais dépendant du roi de France, qui sont obligés de concéder aux nouveaux arrivants la liberté de culte. C'est ainsi que des catholiques s'installent sur les anciennes terres protestantes des Lichtenberg, et Surbourg -toujours resté catholique-accueille des juifs en nombre croissant.

La typologie de ces maisons de la reconstruction est relativement simple, la maison « riche » à un étage et la maison « pauvre » plus basse.



*Photo 1 a, betc : Maison type vers 1700 à Sultz Maison type vers 1700 à Surbourg  
Maison type vers 1700 à Hoffen*

Traditionnellement, dans les représentations populaires, la maison riche est la propriété d'un agriculteur protestant aisé, ayant peu d'enfants qu'il pousse vers les études.

Le catholique est son ouvrier agricole qui possède également une petite exploitation. Il a une nuée d'enfants qu'il met au travail et habite une maisonnette basse vers la sortie du village.

## 3.1.2. La structure historique du village traditionnel

La forme du colombage a relativement peu évolué en plus de 2 siècles. C'est à la fin du 18<sup>e</sup> siècle et au début du 19<sup>e</sup> que se fixe l'image de la ferme alsacienne traditionnelle de l'Outre Forêt avec sa cour ouverte et ses multiples dépendances, maison de riche et maison de pauvre.

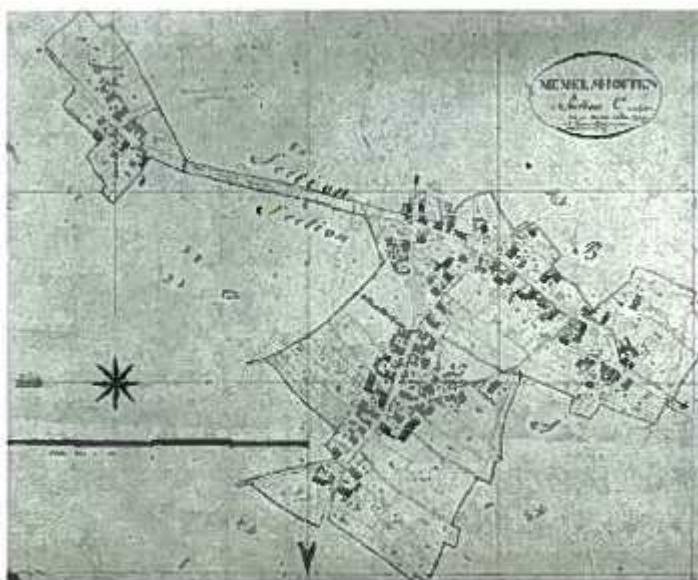


*Photo 2 : Maison type vers 1800 à Keffenach  
Mommelshoffen*



*Maison type vers 1800 a*

La répartition des cours de ferme au centre du village, de part et d'autre de la rue principale, s'accompagne des plus petites exploitations, parfois constituées d'une seule maison-bloc, en entrée et sortie d'agglomération.



*Figure 41 : Cadastre napoléonien de Mommelshoffen*

La présence juive est un fait remarquable de la région. Le rabinat d'abord à Surbourg, qui attire une communauté israélite de plus en plus nombreuse.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

---



Photo 3 : Maisons juives à Surbourg. et à Soultz-Sous-Forêts

De nouvelles cultures induisent de nouvelles formes de bâtiments.



Photo 4 : Grange-séchoir à tabac à Surbourg

Encore de nos jours, ce village traditionnel revit en des lieux presque intacts.



Photo 5 : Place du Tilleul Mairie et puits à balancier à Hoffen

La végétation occupe une place très importante dans l'image urbaine.



Photo 6 : Allée « monumentale » - parvis de l'Eglise - et potager à Hohwiller

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

Plus que le jardinet, quelquefois un peu artificiel et « kitsch » avec ses plantes étrangères à la culture locale vernaculaire, c'est bien le potager positionné au cœur même de l'espace urbain qui constitue l'originalité et la personnalité forte du Souitzerland.

Les nombreux moulins ont été, pour la plupart, plus ou moins dénaturés. Certains conservent un charme spécifique.



*Photo 7 : Moulin à Hoffen*



*le Seltzbach à Soultz-Sous-Forêts*

Les cours d'eau, partout, apportent un génie propre.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

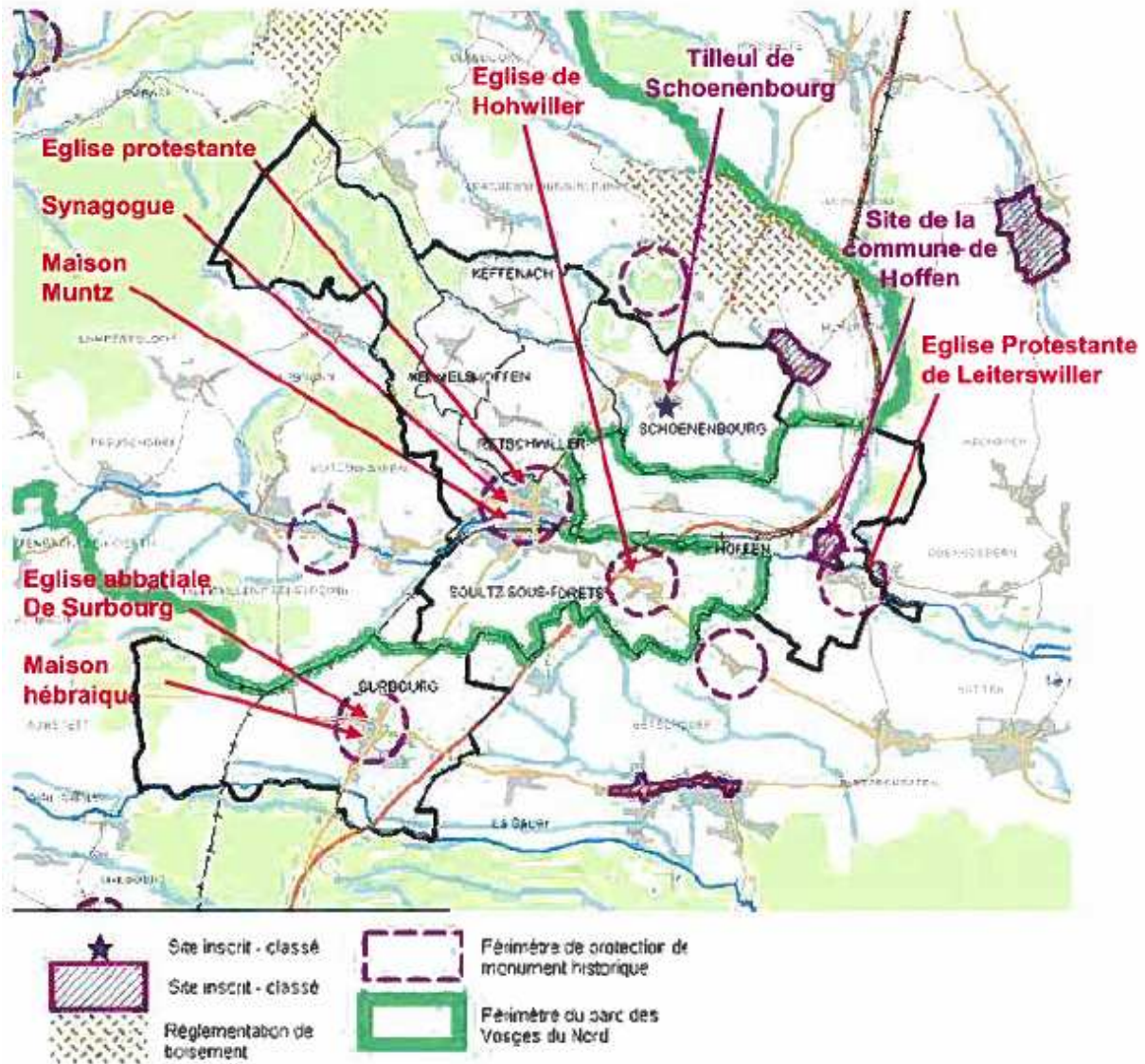


Figure 42 : Les monuments historiques et sites classés sur le territoire du Souitzerland

## 3.1.3. Spécificités de Hoffen

### 3.1.3.1. Hoffen-Leiterswiller

#### ↳ **Histoire de la commune**

Hoffen est cité dans les textes depuis 1052 ; le blason du village proviendrait de la famille Trautwein, fondatrice de Hoffen, éteinte depuis 1664.

Hoven (constitué d'une douzaine de fermes) et Buren (4 maisons) étaient la propriété de St Pierre le Jeune de Strasbourg au 14<sup>e</sup> s. Ce n'est qu'en 1450 que ces villages furent cédés aux seigneurs de Fleckenstein et Hohenbourg, pour partager ensuite le sort de la seigneurie.

Deux villages disparus sont supposés sur le ban communal :

BUREN au lieu-dit Wasserfeld (fin 16<sup>e</sup> )

BULLINGHEIM au lieu-dit Horbach, 1<sup>ère</sup> mention en 1333, dernière en 1450

En 1530, la réforme commence à s'imposer (comme dans toute la seigneurie) Au 17<sup>s</sup> Hoffen est rattaché au bailliage de Cleebourg. Buren est intégré à Hoffen en 1633.

En 1826 Hoffen atteint son plus haut niveau démographique avec 1090 habitants, puis la population régresse

En 1871 Hoffen compte 537 protestants et 16 catholiques



Leiterswiller 80 protestants et 175 catholiques

Le 1er septembre 1939 Hoffen est évacué en Haute Vienne.

En 1962 Hoffen compte 470 protestants, 29 catholiques et 4 « divers »

En 1974 les communes de Leiterswiller Hoffen et Hermerswiller fusionnent

#### ↳ **Les sites et Monuments**

<b>Eglise protestante de Leiterswiller</b> <b>Monument classé (13 03 1924)</b>	Une partie date de 1500, reconstruite en 1736. Une des plus belles églises d'Alsace, de par sa situation initiale à l'écart, sa simplicité, sa sérénité.	
<b>Eglise catholique de Leiterswiller</b>	Construite en 1893, une des églises villageoises les plus extraordinaires d'Alsace : néogothique et Art Nouveau.	

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

<p><b>Eglise protestante de Hoffen</b></p>	<p>Construction datée de 1742 dont le clocher date de 1841.</p>	
<p><b>Gare de Hoffen</b></p>	<p>Bâtiment de belle architecture ferroviaire. Ce bâtiment a été vendu à un propriétaire privé.</p>	
<p><b>Ancienne mairie</b></p>	<p>Début 19<sup>è</sup>s, agrandie en 1854 par un étage sur trois piliers monoxyles qui servait d'auvent pour les pompes à incendie.</p>	
<p><b>Le tilleul de la Liberté</b></p>	<p>Planté en 1789, ce tilleul constitue vraiment l'âme de la commune et son signe de ralliement.</p>	
<p><b>L'ordonnan cerne nt urbain</b></p> <p><b>Site inscrit (10 03 1970)</b></p>	<p>La spécificité de Hoffen est constituée par cet alignement très régulier et rectiligne de maisons à colombage, bien préservées, au pignon sur rue, le long de la rue principale.</p>	



# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

<p><b>Les maisons de la reconquête</b></p>	<p>Il semble qu'une caractéristique propre existe ici : l'auvent du pignon est souvent porté par la saillie des sablières hautes gouttereau, soulagées par un lien... Presque intégralement concentrées sur Hoffen, à deux notables exceptions près à l'entrée de Leiterswiller.</p>	
<p><b>Les maisons modestes</b></p>	<p>Des maisons modestes existent aussi bien à Hoffen qu'à Leiterswiller. Mais il faut bien admettre qu'elles dominent autant à Leiterswiller, où elles constituent quasiment l'ensemble du patrimoine bâti- que les maisons cossues caractérisent Hoffen.</p>	
<p><b>Les espaces libres</b></p>	<p>Hoffen et Leiterswiller, comme toutes les communes du Souitzerland, tirent également leur spécificité et leur charme des nombreuses aires plantées intra-muros : potagers, jardins, vergers, quasiment dépourvus de clôtures et très présents dans l'espace urbain.</p> <p>Le plus bel espace libre est représenté par le Seltzbach, desservant de nombreux anciens moulins.</p>	

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation





	Bâtiment assez particulier par rapport aux autres édifices de ce type	
	Ensemble résidentiel remarquable pour les militaires-cadres lors de la construction de la ligne Maginot.	
<p>Le couple Hoffen-Leiterswiller (comme le couple Keffenach-Memmelshoffen) est une illustration particulièrement intéressante de la focalisation des cultures catholique et protestante chez des riverains assujettis à la cohabitation et à la solidarité. Chacun des deux groupes a visiblement réussi à marquer son territoire, là où il était prédominant, d'une manière flagrante et parfaitement visible encore à notre époque.</p>		

## 3.1.3.2. Hermerswiller

### ↳ **Histoire de la commune**

Mentionné en 1274 dans la charte des Fleckenstein, le village partage le destin de la seigneurie depuis cette date, et en 1974 fusionne avec Hoffen et Leiterswiller. Il n'y a jamais eu d'église à Hermerswiller.

### ↳ **Les sites et monuments**

<b>Les maisons de la reconquête</b>	Le village comporte quelques très beaux exemples de maisons riches de la période...	
	...mais aussi des habitations contemporaines plus modestes ;	
<b>La mairie école (1833)</b>	Signalé par son curieux clocheton d'église, le bâtiment comprenait la mairie, l'école et le logement de l'instituteur ;	
<b>La persistance des formes</b>	Plusieurs maisons de Hermerswiller reproduisent fidèlement en pierre, le volume du prototype de la maison à pan de bois.	

## 3.2. Typologie du bâti sur le territoire intercommunal du Souitzerland

En croisant la perception sur site et l'analyse en plan, on peut proposer une typologie du bâti commune à l'ensemble du territoire du Souitzerland. En-dehors des bâtiments d'activités, il se décline en 3 grands ensembles :

- le bâti traditionnel,
- le bâti isolé sur sa parcelle,
- le bâti de faubourg

Pour définir ces types, il n'est pas tenu compte de la date de construction des bâtiments ni de leur style architectural ; seule leur morphologie guide la classification.

### 3.2.1. Le bâti traditionnel

Ce tissu urbain, composé d'anciens corps de fermes, est relativement dense et très homogène. Par ses volumes souvent imposants et sa qualité architecturale, il offre un ensemble remarquable et représentatif du village alsacien. Le service régional de l'Inventaire, alimentant la base nationale *Mérimée*, a archivé les études très détaillées des communes du Souitzerland.

Une analyse sur le site permet de dégager deux sous-catégories de tissu en fonction du degré d'emprise au sol, de la hauteur des bâtiments ou de l'implantation par rapport à la rue. Illustrés par les logos suivants, il s'agit du :

bâti traditionnel dense  
et du bâti traditionnel moins dense



Ces deux types peuvent être sensiblement différents selon la taille de la commune ou son caractère urbain ou rural.

## 3.2.1.1. Le bâti traditionnel dense



*Figure 43 : Assemblage de photos présentant le bâti traditionnel dense*

Dans ce type de bâti, les implantations à l'alignement sont quasiment systématiques.

## 3.2.1.2. Le bâti traditionnel peu dense



Figure 44 : Assemblage de photos de bâti traditionnel peu dense

Ce type de bâti, plus aéré, laisse davantage de place à la végétation.



### **Implantation sur parcelle**

Le bâti traditionnel s'organise en forme de cour ouverte sur la rue, sur un parcellaire en lanières ou plus complexe du fait de la succession de divisions et/ou fusions de parcelles d'origine.

Le bâtiment principal (maison d'habitation) présente un pignon sur rue, les annexes se placent perpendiculairement pour fermer la cour en gouttereau, avec possibilité d'un retour de pignon sur la rue pour des dépendances plus étroites. L'emprise au sol est variable, les anciennes cours de ferme étant plus ou moins larges ou profondes selon, à l'époque, la taille de l'exploitation agricole, la disponibilité foncière, la richesse de l'exploitant ou les habitudes socio-culturelles.

Par rapport à la rue, les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en léger recul, offrant la plupart du temps un ensemble bien ordonnancé par rapport à l'espace public. Latéralement, elles sont installées en très léger retrait de la limite parcellaire, ménageant le cas échéant une venelle visible depuis la rue {« schlupf » qui prend en compte les débords de toiture et l'entretien des façades ; autrefois, elle permettait également de gérer l'écoulement des eaux pluviales).

Les espaces libres sur la parcelle, en dehors des cours en général très minérales, sont souvent composés de potagers et de vergers en fond de parcelle, à l'arrière des annexes. Quand le recul sur la rue le permet, des jardins d'ornementation sont aménagés devant les maisons.

## ↳ **Aspect extérieur des constructions**

Les maisons d'habitation sont systématiquement construites sur un soubassement dont la hauteur peut varier d'une cinquantaine de centimètres à une hauteur d'étage de cave. Sur ce soubassement s'installe un rez-de-chaussée seul ou un rez-de-chaussée plus un étage, le tout rehaussé d'un imposant comble à deux pans, pentes raides de l'ordre de 45 à 52°. La présence d'auvents est caractéristique, principalement en pignon où il peut y en avoir jusqu'à 3 sur une même façade, souvent en retour de gouttereau quand la configuration le permet.

La majorité des maisons est construite en colombages, toujours laissés apparents, les annexes étant soit en structure bois, soit en maçonnerie de grès ou de briques pleines. Le bois des colombages est sombre, les remplissages crépis sont le plus souvent peints en blanc.

Les clôtures ne sont pas systématiques dans le Soutzerland, contrairement à d'autres secteurs alsaciens. Les cours et autres espaces libres sont souvent largement ouverts sur l'espace public, les clôtures étant composées de murets relativement bas, en maçonnerie de grès, surmontés ou non d'une palissade, le tout dépassant rarement 1,50 mètre de hauteur.

## ↳ **Fonction urbaine**

Ce type de bâti correspond au centre ancien, les équipements publics (mairie -école - église) et, le cas échéant, les commerces y sont concentrés. Certains ensembles abritent toujours des fermes et quelques entreprises artisanales s'y sont également installées.

## ↳ **Intégration des nouvelles constructions dans le tissu traditionnel**

Ce tissu ancien est issu de règles en termes d'implantation sur la parcelle et d'ordonnancement sur la rue. Le non-respect de ces règles pour les nouvelles constructions fragilise et peut lui faire perdre de sa cohérence et de sa valeur.

Ainsi la notion de rue, si forte dans ce type de tissu, se perd si l'alignement des bâtiments est interrompu.



*Figure 45 : Assemblage de photos présentant des ruptures d'alignement ou des expositions paysagères importantes*

Certains bâtiments, placés en fond de parcelles, ne s'intègrent, ni depuis l'avant, ni depuis l'arrière.

Le sens de faîtage et le nombre de pans des toitures, la forme en «cour de ferme» ou la logique d'implantation par rapport à la topographie naturelle du terrain sont également des éléments à considérer pour une bonne intégration.



*Photo 8aetb : Mauvaise gestion de la topographie et typologie du bâti non respectée*

Par opposition, certaines constructions ont visiblement le souci de respecter et de s'adapter à cet environnement.



*Photo 9 a et b : Respect de l'implantation en cour et respect des gabarits*

La réhabilitation des granges permet non seulement de pérenniser le patrimoine bâti mais également de diversifier l'offre de logements. Ces transformations se développent sur le territoire du Souitzerland.



*Photo 10 a, betc : exemples de réhabilitation de granges en logements*

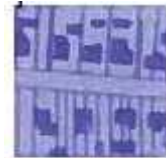
Ainsi, par son homogénéité et la qualité de son architecture, ce tissu urbain traditionnel offre un cadre de vie de qualité aux habitants et participe à l'attrait touristique du Souitzerland.

Fragilisé par certaines interventions ou abandons, il est primordial de le préserver, mais aussi de l'exploiter davantage. En effet, les volumes disponibles, notamment dans les granges, présentent un énorme potentiel à restructurer ou à réhabiliter, qui est capable de répondre aux aspirations de nos modes de vie actuels. De plus, intervenir à bon escient dans ce tissu bâti est une manière incontestée de répondre à la notion de concentration urbaine, dans l'esprit de la loi SRU et du Grenelle de l'environnement, tout en préservant le patrimoine bâti historique et la cohérence urbaine.

## 3.2.2. Le bâti de faubourg

Les autres formes d'urbanisation, en dehors des zones d'activités, sont rassemblées dans un tissu dit de faubourg qui, aussi bien au ressenti sur site qu'à l'examen sur plan, se divise très rapidement en deux sous-catégories :

le bâti de faubourg structuré



et le bâti de faubourg déstructuré



Le bâti de faubourg structuré présente une certaine cohérence ; les constructions ont toujours un rapport à la rue.

Le bâti de faubourg déstructuré est un peu comme un patchwork : une succession de bâtiments sans cohérence d'ensemble, sans rapport fort à la rue. Le panel est très large : du groupe de constructions de typologies différentes au groupe de constructions de typologie semblable mais sans relation les unes aux autres.

### 3.2.2.1. Le bâti de faubourg, structuré



Figure 46 : exemples caractéristiques du bâti de Faubourg

## **Implantation sur parcelle**

Sur un parcellaire resté en lanières ou retravaillé, un bâtiment principal se met en avant-plan, généralement en recul par rapport à la rue. Les annexes qui le complètent systématiquement, sont de plus petites tailles et s'organisent souvent en profondeur sur la parcelle, plutôt de façon non contigue. La notion d'ancienne cour de ferme spécifique au bâti traditionnel n'est pas ressentie et le tissu est plus ou moins lâche selon la taille de la parcelle. L'implantation se fait en général en léger retrait d'une des limites latérales, ménageant un accès en fond de parcelle.

Le rapport à la rue peut être très fort (alignements, sens de faitage) et le jeu entre bâtiments principaux et annexes enrichit le paysage.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation sur l'avant, de cour et potager sur le côté ou à l'arrière.

## **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux.

Cette urbanisation, correspond à des extensions antérieures à l'usage généralisé du bâti isolé sur sa parcelle. Elle s'est, le plus souvent, faite sur une période précise par secteur, offrant ainsi depuis la rue une grande cohérence en termes de volumes, de type de toiture (2 ou 4 pans), matériaux -voire couleurs- et clôtures (murets bas surmontés ou non de palissades).

## **Fonction urbaine**

L'habitat est prédominant dans ce type de bâti ; quelques artisans s'y sont également installés.

Ce bâti de faubourg, plus ou moins structuré selon les quartiers, peut offrir une image très attrayante par sa cohérence d'ensemble. Des maisons de maîtres aux maisons d'ouvriers, la qualité architecturale des constructions est souvent remarquable et le rapport bâti/non bâti offre un cadre de vie agréable aux usagers.

## 3.2.2.2. Le bâti de faubourg, déstructuré



Figure 47 : Constructions caractérisant le bâti de faubourg, déstructuré



### **Implantation sur parcelle**

De par sa spécificité déstructurée, il est plus difficile de trouver des caractéristiques identifiables à ce tissu bâti.

Le parcellaire d'origine (lanières) peut avoir été conservé, comme entièrement remanié. Les constructions sont installées de façon plus ou moins anarchiques, sans rapport les unes aux autres et/ou sans rapport fort à la rue. Les espaces libres sont variés.

## ↵ **Aspect extérieur des constructions : volume, couleurs, matériaux**

De modénatures plus ou moins différentes, les bâtiments peuvent aller du simple rez de chaussée à plusieurs niveaux. Les toitures sont variables : à pentes ou plates. Les terrains ne sont pas forcément clôturés.

## ↵ **Fonction urbaine**

Il peut s'agir de quartiers spécifiquement résidentiels comme de quartiers mixtes, accueillant également des surfaces commerciales, artisanales, tertiaires ou d'équipement.

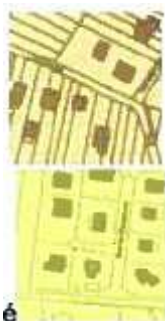
Ce bâti de faubourg déstructuré se retrouve bien souvent aux entrées des communes, là où l'urbanisation est plus diluée et moins maîtrisée. Une attention particulière pourrait être portée pour tenter de donner une véritable identité à ces secteurs.

### **3.2.3. Le bâti isolé sur sa parcelle**

Ce tissu urbain, composé de bâtiments isolés sur leur parcelle, est une des caractéristiques du 20<sup>e</sup> siècle et répond à des aspirations sociétales d'individualité.

Une analyse sur plan fait ressortir deux sous-catégories illustrées par les logos suivants, il s'agit du :

bâti isolé sur parcelle, en diffus



et du bâti isolé sur parcelle, planifié

Le bâti en diffus s'installe, au coup par coup, selon les opportunités foncières : le parcellaire d'origine n'est pas, ou très peu, modifié.

Le bâti planifié résulte d'une urbanisation programmée et organisée : un nouveau parcellaire remplace celui d'origine et peut être accompagné d'une création de nouvelle voirie.

Cette distinction n'est parfois pas visible sur le site, l'examen du plan permet en revanche cette différenciation.

## 3.2.3.1. Le bâti isolé sur sa parcelle, en diffus

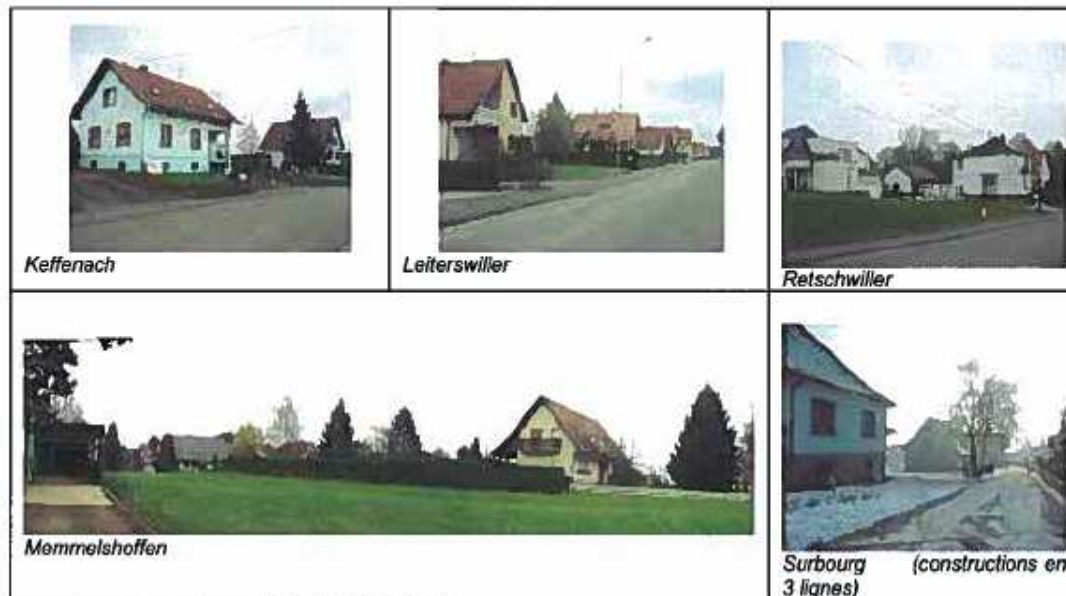


Figure 48 : Exemples du bâti isolé sur sa parcelle



### **Implantation sur parcelle**

En général, le bâti isolé en diffus s'installe le long des voies existantes : routes, rues ou chemins d'exploitation. Il n'offre aucune épaisseur au tissu urbain et repousse plutôt linéairement les limites de l'agglomération. Plus rarement, les constructions s'installent au milieu d'espaces naturels, nécessitant une infrastructure privée pour y accéder (long chemin d'accès).

Le parcellaire d'origine, en lanières la plupart du temps, n'est pas modifié ou juste adapté à un découpage sur la longueur ou à un accès en fond de parcelle. Bien souvent, on repère des constructions en 2<sup>e</sup>, voire 3<sup>e</sup> ligne. L'emprise au sol est très faible, surtout si la parcelle n'a pas été divisée.

Cette urbanisation se faisant de façon spontanée, il est rare d'y trouver des ordonnancements harmonieux : Les reculs sont larges et variables par rapport à la voie et les lignes de faîtage se dessinent sans aucune cohérence.

Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, si la taille de la parcelle le permet encore, se prolongent dans la longueur par des potagers ou vergers. L'espace visible depuis la rue est souvent mangé par l'emprise des accès au sous-sol semi-enterré faisant office de garage.

## ↪ **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non. Les toitures peuvent être à 2 ou 4 pans, de pentes variées. Il s'agit de pavillons familiaux, parfois bi-familiaux, plus rarement de petits collectifs. Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent typés par leur date de construction et peuvent ainsi présenter une grande variété sur un même secteur quand l'urbanisation s'est faite sur plusieurs décennies.

Les clôtures présentent souvent un aspect hétéroclite : aucune, ou simple bordurette, talus géant la topographie, haie végétale, murets plus ou moins hauts surmontés ou non d'une grille ou palissade, doublés ou non par une haie. Si l'urbanisation est déjà ancienne, la végétation peut être très présente depuis la rue et masquer le bâti.

## ↪ **Fonction urbaine**

L'habitat a quasiment le monopole de ce type de bâti.

### 3.2.3.2. Le bâti isolé sur sa parcelle, planifié



Figure 49 : Quelques exemples de bâti isolé dans le cadre d'une opération Planification

## **Implantation sur parcelle**

Cette urbanisation, dont la logique est d'adapter le parcellaire à une demande de terrains adaptés à des maisons individuelles, peut être organisée pour quelques constructions ou pour tout un nouveau quartier. Dans ce dernier cas, elle nécessite alors une nouvelle voirie spécifique qui permet d'éviter les extensions linéaires.

L'emprise au sol peut être plus ou moins faible, selon la taille des parcelles ; elle reste cependant inférieure à celle du tissu traditionnel et la structure des voies est moins perceptible. Ce n'est qu'un axe de circulation et non plus un espace de vie. Selon le cas, l'intégration au tissu existant est plus ou moins bien faite en termes de raccordement au système viaire et donc de fonctionnement de la commune. De façon générale, cette déconnexion à l'existant peut poser des problèmes d'intégration de la nouvelle population.

Cette urbanisation se fait de façon planifiée mais avec un règlement de construction spécifique plus ou moins sévère ; l'ordonnement des constructions et la cohérence de l'ensemble sont alors plus ou moins sensibles au regard des alignements par rapport à la rue ou des lignes de faitage. Les espaces libres sont composés de jardin d'ornementation tout autour de la maison et, du fait de l'implantation en milieu de parcelle, bien souvent, seule la partie arrière est réellement exploitable.

## **Aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments ont quasiment toujours une cave semi-enterrée sur laquelle vient s'élever un rez-de-chaussée (plus rarement un étage en sus) et un comble, habitable ou non quand il s'agit de pavillons familiaux ou bi-familiaux. On repère également des petits collectifs de 4 à 6 logements (rez-de-chaussée surélevé + 1 à 2 niveaux), phénomène ponctuel et plutôt récent dans les petites communes (en dehors de Leiterswiller).

Le type d'architecture, les matériaux de construction et les couleurs des façades sont souvent de même modénature par secteur car l'urbanisation a été encadrée par un règlement et s'est, de plus, faite sur une période généralement assez courte : l'effet de mode est donc perceptible.

Selon le cas, les toitures (2 ou 4 pans, toitures terrasses) comme les clôtures (dominante de murets bas rehaussés de garde-corps ou doublés de végétation) peuvent être ou non réglementées, ajoutant une homogénéité au secteur.

Si l'urbanisation est déjà ancienne, la végétation peut être très présente depuis la rue, masquant le bâti.

## ☞ **Fonction urbaine**

L'habitat a quasiment le monopole de ce type de bâti planifié.

## ☞ **Bâti isolé sur sa parcelle et consommation**

Force est de constater que ce type de tissu bâti, relativement récent, est à l'image de notre société de consommation.

L'implantation du bâtiment, presque systématiquement centré dans la largeur de la parcelle et en recul plus ou moins grand par rapport à la rue, n'optimise pas l'utilisation du terrain : la surface réservée aux accès, dont tes véhicules, est considérable aussi bien en termes d'usage que d'environnement (imperméabilisation des sols).



*Figure 50 : Assemblage de photos illustrant les surfaces imperméabilisées et la consommation d'espace*

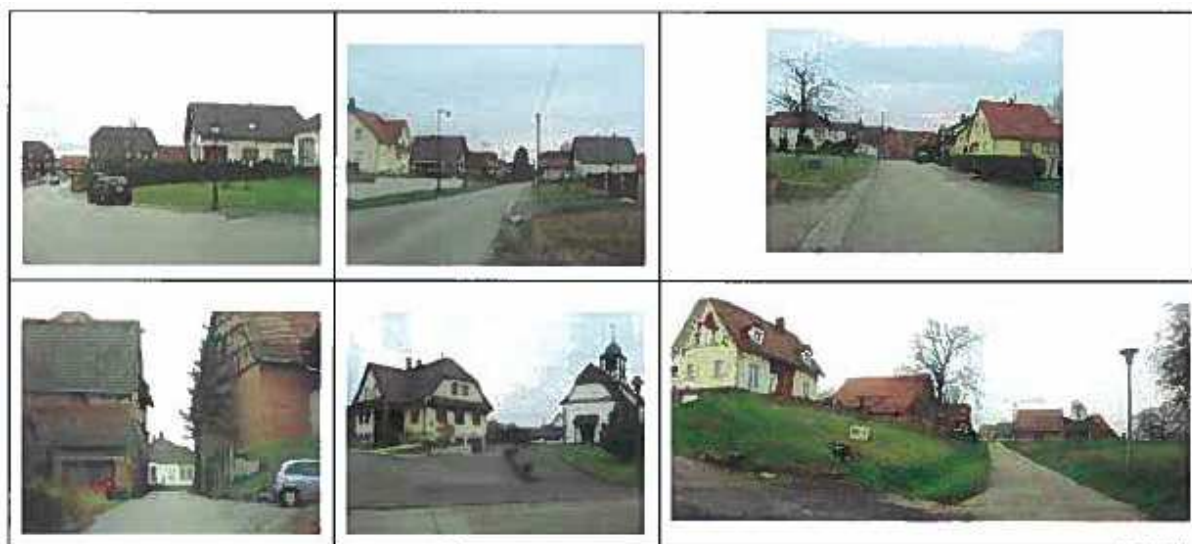
Cette consommation d'espace se retrouve forcément à une échelle plus vaste où se double en plus le problème du choix des sites d'extension : implantation en ligne de crête, absence de transition paysagère, plantations de haies monospécifiques.

Souvent tributaire d'une maison-type appliquée sur la parcelle, l'intégration au site naturel (dont la topographie et l'orientation) n'est pas souvent une préoccupation, offrant comme paysage urbain un patchwork de bâtiments, au détriment d'une notion d'entité cohérente.



*Figure 51 : Assemblage indiquant le non-respect de la topographie*

A l'intérieur des communes, l'inévitable juxtaposition du bâti isolé sur sa parcelle et du bâti traditionnel est souvent abrupte au regard des alignements par rapport à la rue, du respect de la topographie, de la typologie de bâtiments, voire même de l'échelle.



*Figure 52 : le bâti récent a tendance à déstructurer l'organisation de l'espace*

La non-adaptation des projets au site et à l'existant peut créer des ruptures dans le paysage urbain.

Cependant, pour faire face à cette consommation d'espace, pour rentabiliser les réseaux, mais aussi pour tenter de retrouver un sentiment de cohérence urbaine, d'autres typologies comme l'habitat groupé commencent à se développer dans le Sultzlerland. L'habitat collectif est aussi une des réponses possibles, créant opportunément une diversité dans l'offre de logements.



*Figure 53 : Des secteurs d'habitat viabilisés récemment*

Ce type de tissu urbain n'est pas caractéristique de notre région. Le modèle type des constructions qui le composent est appliqué sur les terrains, souvent sans tenir compte ni de sa configuration, ni de sa topographie, d'où des consommations d'espace exagérées et une absence d'intégration dans le paysage.

Cette urbanisation présente une certaine monotonie depuis l'espace public, entraînant un manque de repère et d'identification.

Pour autant, les nouveaux projets affluent. Certains offrent une approche plus sensible dans leur localisation ainsi que dans l'optimisation des terrains et des réseaux, dans l'esprit de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement.

## 3.3. Caractéristiques de la structure bâtie à Hoffen<sup>9</sup>

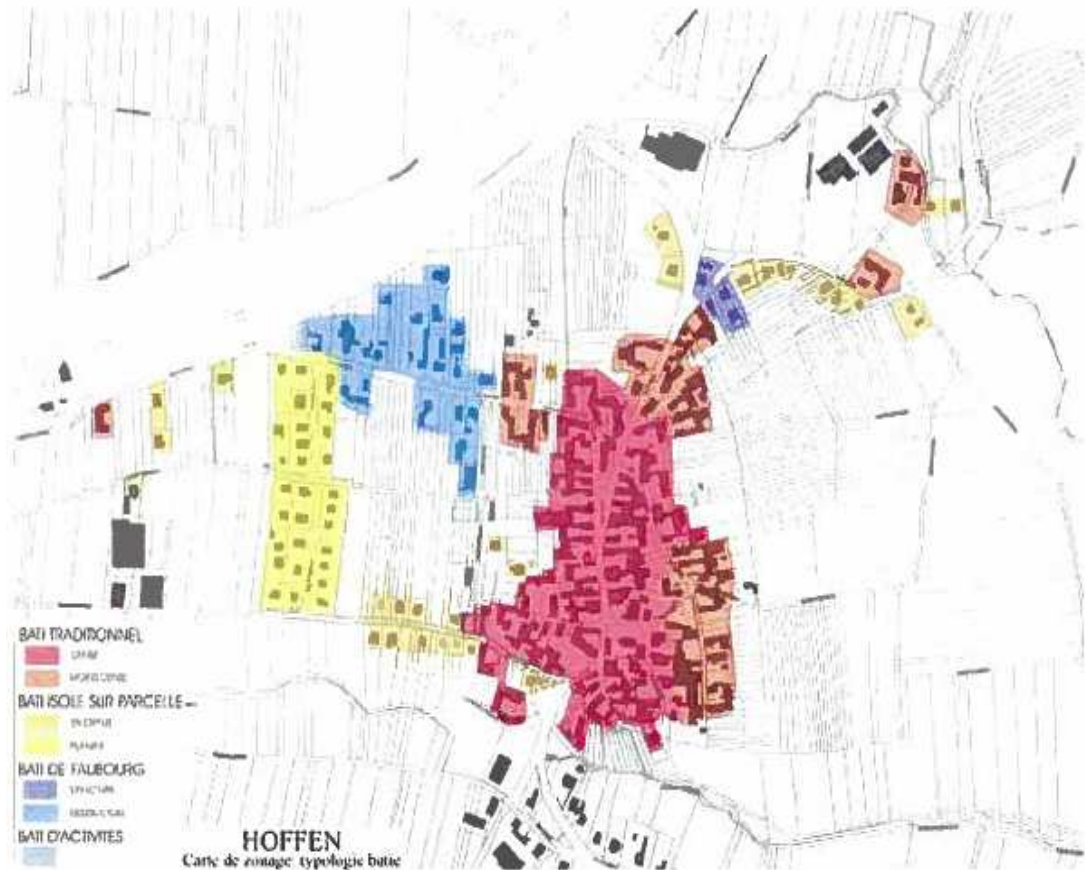


Figure 54 : Typologie du bâti à Hoffen

Hoffen s'est installée en fond de vallon, sur la RD 76 au Nord du Seltzbach.

Le bâti traditionnel, en majorité de type dense, présente une forme très compacte orientée Nord-Sud. Particulièrement bien préservé, il offre à la rue du Tilleul (RD 76) un ordonnancement d'une rare qualité, connu au-delà de l'Alsace du Nord. Le village ancien étant adossé au Seltzbach, les extensions plus récentes se sont faites linéairement vers le Nord, principalement dans la rue de la Forêt (bâti de faubourg structuré puis bâti isolé sur parcelle, en diffus), à l'Ouest dans la rue de la Gare (bâti de faubourg déstructuré) et dans une moindre mesure rue de la Hack (bâti isolé sur parcelle, en diffus).

Un lotissement, orienté Nord-Sud, détaché du centre ancien et parallèle à la structure du bâti traditionnel, s'est installé à l'Ouest, laissant libre un vaste espace naturel partiellement planté d'arbres fruitiers.

La gare est encore plus excentrée à l'Ouest.

<sup>9</sup> Administrativement, Hoffen regroupe les communes de Hoffen, Leiterswiller et Hermerswiller. Pour des raisons de lisibilité des illustrations, chaque commune a été décrite indépendamment.

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

Le bâti traditionnel est monumental sur la rue du tilleul (axe structurant), au bâti dense et plus villageois à l'arrière de la du tilleul, dans la rue Seefeld.



*Photo 11 : le bâti ancien, traditionnel à Hoffen*

A l'Ouest, les extensions « à côté » du village se composent d'un faubourg déstructuré le long de la rue de la gare, et du lotissement de la rue de l'Espérance.



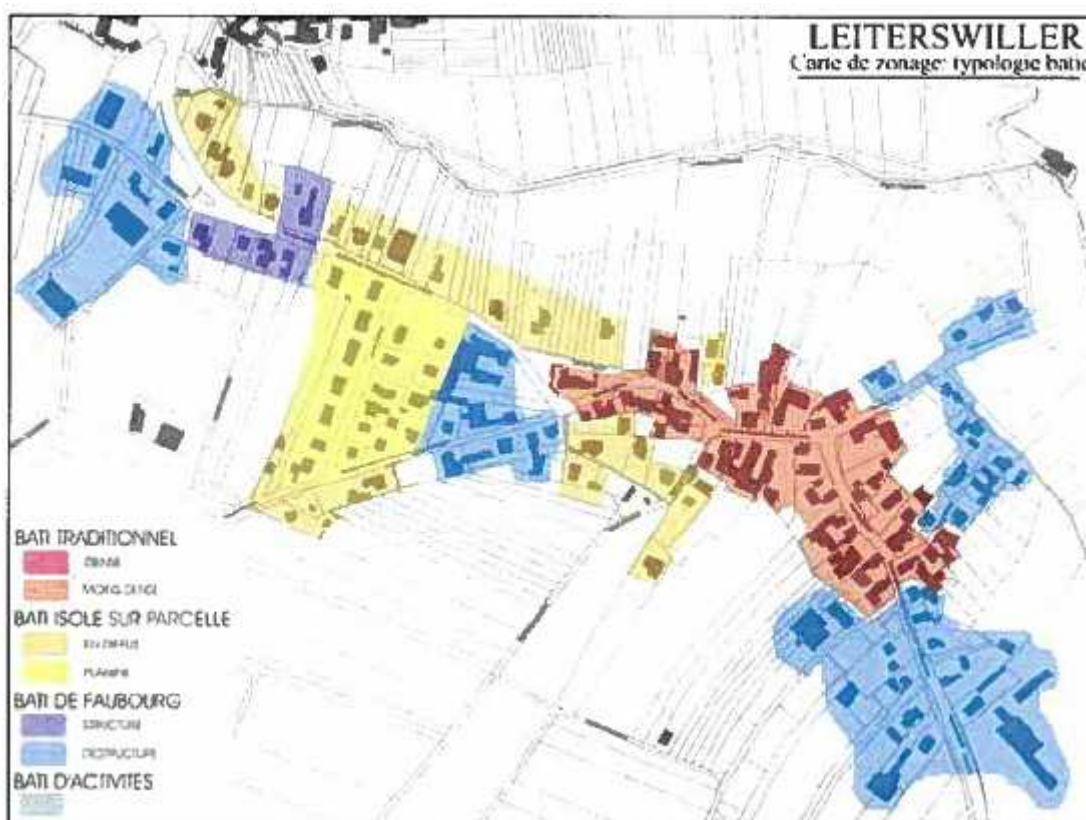
*Photo 12 : Le faubourg rue de la gare et le lotissement en arrière-plan*

Le Seitzbach et son ancien moulin, à l'entrée Sud de la commune, mérite une attention particulière.



*Photo 13 : Le Seitzbach et le moulin, marquent la limite avec Leiterswiller.*

### 3.3.1. Leiterswiller



*Figure 55 : Typologie du bâti de Leiterswiller*

Leiterswiller s'est installée en fond de vallon, dans une constante logique d'urbanisation linéaire.

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

Le bâti traditionnel est implanté le long de la rue des Eglises et à son contact direct, le bâti que l'on peut qualifier de faubourg déstructuré résulte de constructions au coup par coup le long de la rue du Camp, de la rue des Romains et de la rue des Eglises dans sa partie Sud.

Enfin, l'urbanisation s'étire jusqu'à Hoffen, le long de la rue des Eglises sous diverses formes : bâti isolé sur parcelle en diffus, bâti de faubourg structuré ou non.

Le bâti isolé sur parcelle et planifié est le seul secteur à offrir une épaisseur au tissu urbain, en créant une voie de bouclage entre la rue des Eglises et la rue des Romains.

Le tissu traditionnel de Leiterswiller est peu dense : bâtiments de faible hauteur, recul des constructions par rapport à la rue ménageant des jardinets, cours aérées. Comparé à d'autres communes du Souitzerland, on ne peut qualifier aucun secteur de dense.



*Photo 14 a et b : le bâti de faubourg déstructuré à Leiterswiller*

Le bâti de faubourg déstructuré est relativement présent à Leiterswiller. Il résulte d'une juxtaposition de constructions ayant peu de rapport avec la rue, mais également peu d'unité entre elles, en raison de leurs volumétries, Implantations et usages différents.



Figure 56 : Les entrées dans Leiterswiller

Pour une petite commune éloignée des grands centres urbains, Leiterswiller dispose d'un nombre important de logements collectifs. Le tissu bâti, est, par conséquent, plus dense dans ces secteurs.

La Cité des cadres, rue de l'espérance, édiée en 1930 pour loger les cadres militaires affectés à la construction de la ligne Maginot contribue à cette proportion d'habitat groupé. D'autres projets d'habitat groupé sont en cours de réalisation. Divers projets sur la commune confirment la recherche d'économie de l'espace. C'est le cas par exemple d'une reconstitution de cour de ferme, rue de Seltzmatt, ou de la construction d'un petit collectif en seconde ligne, même si la seconde ligne n'est pas le meilleur moyen de densifier l'espace.

L'entreprise de matériaux qui se place à l'entrée Ouest de Leiterswiller marque la limite avec Hoffen le long du Seltzbach. Ce secteur, point de jonction, présente un enjeu fort dans le paysage des deux communes.



Photo 15 a et b : La cité des cadres un exemple de nouvelle cour de ferme

## 3.3.2. Hermerswiller

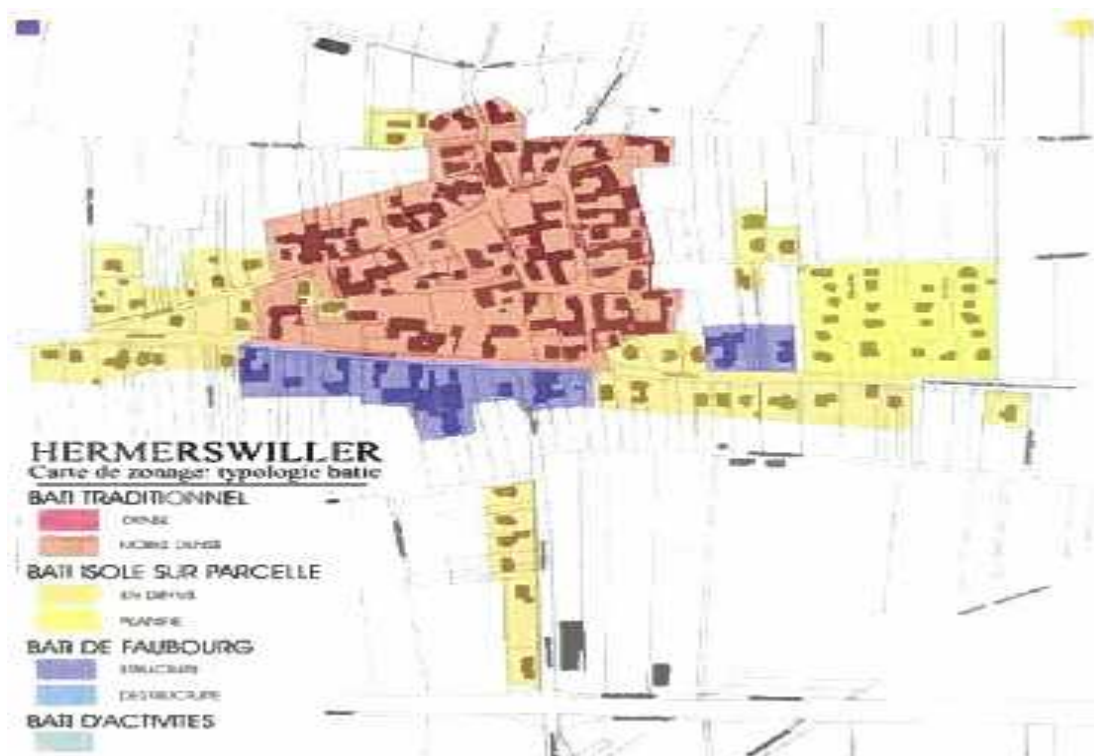


Figure 57 : Typologie du bâti à Hermerswiller

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

Hermerswiller est installée en ligne de crête, sur la RD 52 à l'Ouest de Soultz-Sous-Forêts.

La commune présente trois visages bien différents : le bâti traditionnel dont l'enveloppe urbaine est regroupée au Nord de la rue Principale (RD 52), l'urbanisation linéaire le long de la rue Principale et la rue de Seltzbach, et le lotissement récent à l'entrée Est de la commune.

Cet aspect fragmenté est renforcé par l'urbanisation satellisée, au regard du noyau ancien, de la rue de Seltzbach et du lotissement.

A l'échelle du village, la proportion de bâti isolé sur sa parcelle est importante. Ce type de construction est plus récent que le bâti traditionnel ou le bâti de faubourg structuré. Ce phénomène est certainement dû à la proximité de Soultz-Sous-Forêts et à son accès aisé depuis la RD 263.

Le bâti traditionnel de Hermerswiller est peu dense, même si certaines maisons, imposantes, sont à deux niveaux ou présentent de très hauts soutènements et cadre ainsi fortement l'espace public. Le recul des bâtiments par rapport à la voie ménage des espaces de verdure très présents, de grands espaces restant non bâtis et la transparence du tissu bâti sur le paysage est toujours remarquable. De par ses nombreuses respirations et ses trottoirs enherbés, le noyau ancien de cette Hermerswiller offre une ambiance champêtre.



*Photo 16aetb: les espaces enherbés et le bâti traditionnel*

Le bâti isolé sur parcelle et diffus, implanté le long de voies très passantes (en particulier la RD 52 qui est utilisée en guise de raccourci depuis Soultz-Sous-Forêts en direction de la RD 263) présente un visage non villageois, de surcroît sans identité spécifique. Il subit de plein fouet les nuisances résultant de la circulation.



Photo 17 a et b : les nouvelles constructions, en entrée de village



Photo 18 a et b : entrées Ouest et Est dans Hermerswiller

En venant de l'Ouest (Sultz-Sous-Forêts), on ne soupçonne par l'accès au centre du village, l'aspect cité-dortoir est prédominant. En revanche, en venant de l'Est, l'entrée au centre est marquée par le clocheton de la mairie-école.

## 3.4. Les équipements publics

### 3.4.1. Les équipements scolaires à Hoffen

	Maternelle	Primaire Collège
Hoffen	1	1
Keffenach		1
Mommelshoffen	1	
Retschwiler	1	1
Schoenenbourg	1	1
Sultz	1	1 1
Surbourg	1	1

Tableau 45 : Répartition des établissements scolaire sur le territoire de la Communauté de Communes

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

1 école maternelle communale publique, la maternelle se trouvant à Leiterswiller, 1 école primaire communale publique, décomposée en deux sites scolaires, l'un sur le village de Hoffen, l'autre sur celui de Hermerswiller,

Le ramassage scolaire incombe à la commune, le Département ne le prenant pas en charge (puisque'il ne s'agit pas d'un réel RPI, attendu que les trois villages sont une seule et même commune du point de vue administratif).

## 3.4.2. Les équipements sportifs

La commune dispose des équipements suivants :  
2 terrains de sport extérieurs, notamment de football,  
2 terrains de tennis extérieurs. 1 terrain de tennis couvert,  
2 étangs de pêche.

## 3.4.3. Les équipements culturels

Les équipements culturels du territoire du Soultzerland se concentrent à Soultz-Sous-Forêts et à Surbourg.  
Soultz-Sous-Forêts dispose du relais Culturel « La Saline » et d'une médiathèque.  
Quant à Surbourg, elle dispose d'un centre socio-culturel.

## 3.4.4. Les autres équipements

	Bureau de poste	Pompiers	Gendarmerie	Trésor	Crèche	Périscolaire
Hoffen						
Keffenach		1				
Mammelshoffen		1				
Retschwiller		1				
Schoenenbourg		1				
Soultz	1	1	1	1	1	1
Surbourg	1	1				
Total CdC	2	6	1	1	1	1

Tableau 46 : La répartition des services publics et des services à la population au sein de la Communauté de Communes.

A l'exception de Hoffen, chaque commune dispose au minimum d'un dépôt d'incendie. La commune qui dispose de l'ensemble des équipements, est, logiquement, Soultz-Sous-Forêts. Surbourg dispose en outre d'un bureau de poste.

## **3.4.5. Les équipements et offres touristiques**

En sus des équipements des communes, des sites de promenade de proximité sont fréquentés par les riverains. Il s'agit aussi d'itinéraires ou de lieux empruntés par un public plus large.

Quelques itinéraires balisés traversent le Soultzerland, notamment :  
le chemin de grande randonnée 531 qui descend des Vosges du Nord et traverse les communes de Memmelshoffen, Retschwiller et Soultz-Sous-Forêts,  
un circuit (cercle rouge) sur Schoenenbourg,  
un circuit (cercle rouge) sur Soultz-Sous-Forêts.

Un centre équestre est implanté à Soultz-Sous-Forêts, un autre à Surbourg de même qu'un troisième implanté sur le ban de Hoffen le long de la route départementale menant à Schoenenbourg.

## 3.5. Le réseau viaire

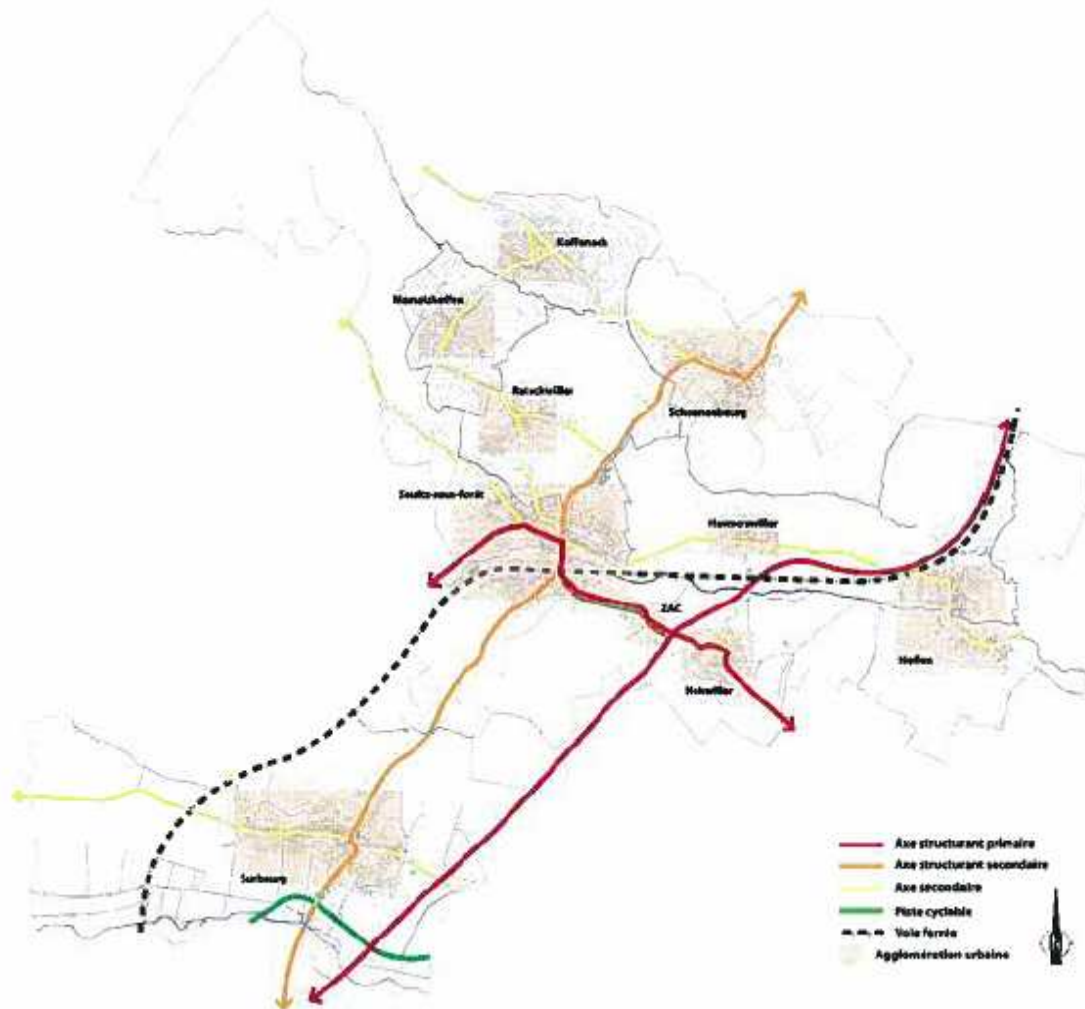


Figure 58 : Organisation du réseau viaire principale sur le territoire intercommunal

A l'échelle de l'intercommunalité le réseau viaire se compose d'un grand nombre de Routes Départementales. Celui-ci est structuré autour de deux axes forts orientés Nord-Sud et qui structurent l'ensemble de Communauté de Communes. Il s'agit des RD 264 et de la voie rapide Haguenau-Wissembourg ou RD 263.

La première forme la colonne vertébrale autour de laquelle se sont développés les villages et traverse Schoenenbourg, Sultz-Sous-Forêts et Surbourg.

La seconde se pose en parallèle à la précédente et marque la centrante de la Communauté de Communes par son croisement avec la RD 23, support du transit Est-Ouest en direction de l'Allemagne, entre la ZAC et Hohwiller.

Ce réseau dense de Routes Départementales est complété par de nombreux chemins ruraux qui ont été aménagés et qui sont ainsi devenus carrossables.

## 3.5.1. Le réseau viaire à Hoffen-Leiterswiller

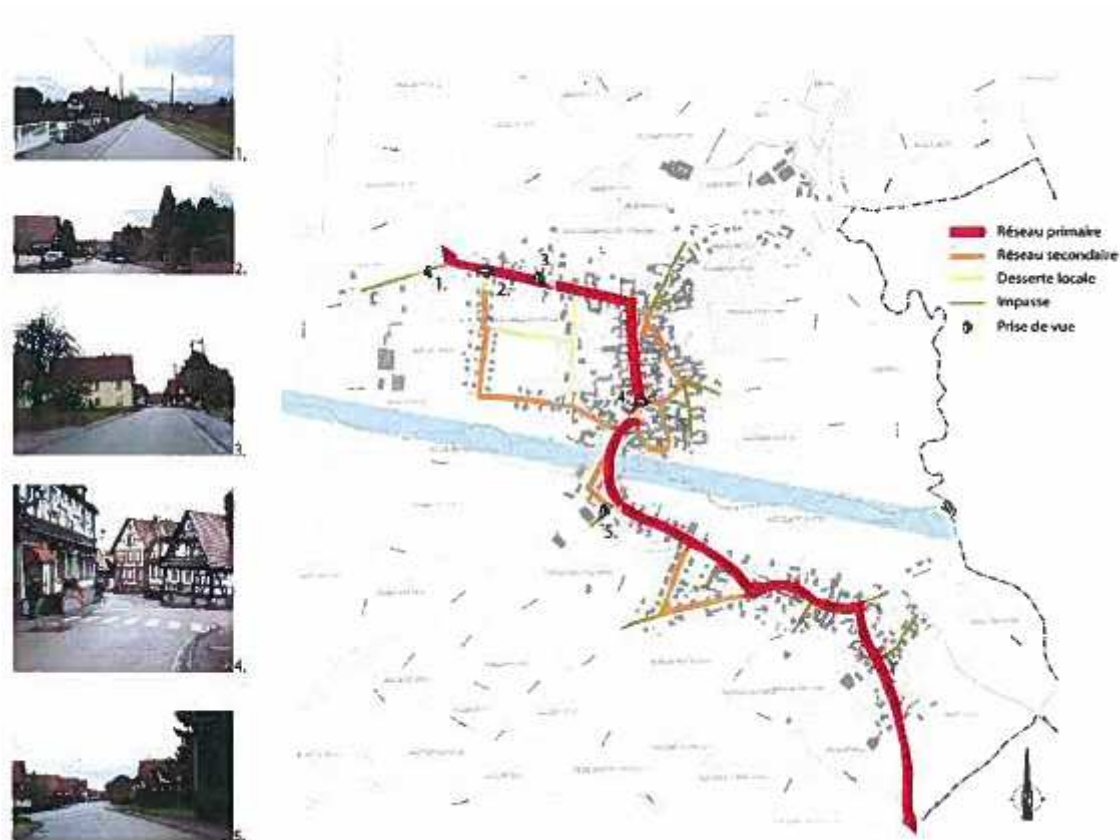


Figure 59 : Organisation du réseau viaire de Hoffen-Leiterswiller

Les communes de Hoffen et Leiterswiller présentent une conurbation et ont pour seule frontière le Seltzbach, elles ont ainsi été présentées ensembles.

Les villages de Hoffen et de Leiterswiller présentent une colonne vertébrale commune avec la RD 52 depuis la voie rapide RD 263.

Hoffen présente un développement à l'Est de la RD 52 sous la forme de deux boucles aux gabarits de voirie inférieur et sans accotement par rapport à la rue principale. Un chemin rural prolonge la commune vers le hameau situé en lisière de forêt.

Vers l'Ouest, une urbanisation au coup par coup et sous forme de lotissement sur les chemins perpendiculaires à la RD 52 au niveau de la gare ont induit deux niveaux de voirie supplémentaires, une boucle de voirie secondaire et des voies de desserte locale.

Leiterswiller est un village-rue avec quelques impasses prenant place sur d'anciens chemins ruraux en attente d'être bouclés.

De manière générale, ces deux communes présentent des gabarits de voirie relativement uniformes dont la hiérarchie est subordonnée au trafic automobile.

## 3.5.2. Le réseau viaire à Hermerswiller



Figure 60 : Organisation du réseau viaire de Hermerswiller

Le village de Hermerswiller s'est développé sous forme d'une boucle située au Nord de la RD 52.

En l'état, la Route Départementale crée une véritable rupture dans le tissu urbain car elle présente un caractère routier et un fort trafic automobile eu égard aux autres voies de la commune qui présentent un caractère fortement rural (faible emprise et pas d'accotement).

La voie du lotissement reprend ce gabarit de faible emprise marquant un caractère « intime » de l'espace public qui relègue l'automobile au second plan.

## 4. Analyse de l'état initial de l'environnement

### 4.1. Les éléments constitutifs du paysage

#### 4.1.1. La topographie

Adossé au piémont vosgien, le territoire du Soultzerland s'étend sur une succession de collines qui s'élèvent entre 300 et 500 mètres d'altitude. Entre la *Sauer*, au Sud, et le *Seitzbach*, au Nord, ses vallons se placent à des altitudes comprises entre 120 et 200 mètres.

Le territoire de la Communauté de Communes présente un relief contrasté et dont le point culminant est situé à 508 mètres d'altitude à l'extrémité Nord-Ouest du ban communal de Soultz-Sous-Forêts. Son point le plus bas se place à l'extrémité Est du ban communal de Hoffen à 132 mètres d'altitude.

Ce secteur bas correspond au fond de vallon creusé par le *Seitzbach* et dont le tracé est identifiable d'Ouest en Est. Il concerne tes communes de Soultz-Sous-Forêts et de Hoffen.

Hohwiller, commune regroupée avec Soultz-Sous-Forêts est placée sur un versant orienté vers le Sud, soit vers l'extérieur du territoire de la Communauté de Communes. La commune de Surbourg est également implantée sur un versant donnant sur le fond de vallée de la *Sauer* (au sud du ban communal).

Les communes de Keffenach, Memmelshoffen, Retschwiller, Schoenenbourg et Hermerswiller (regroupée avec Hoffen) sont situées en grande partie sur des lignes de crêtes, dont les versants Sud rejoignent la vallée du *Seitzbach*, elles sont orientées en direction du bourg-centre de Soultz-Sous-Forêts.

Aussi, en terme de topographie, à l'exception de Surbourg et Hohwiller, les communes du territoire du Soultzerland appartiennent à un même ensemble, celui du bassin versant du *Seitzbach*.

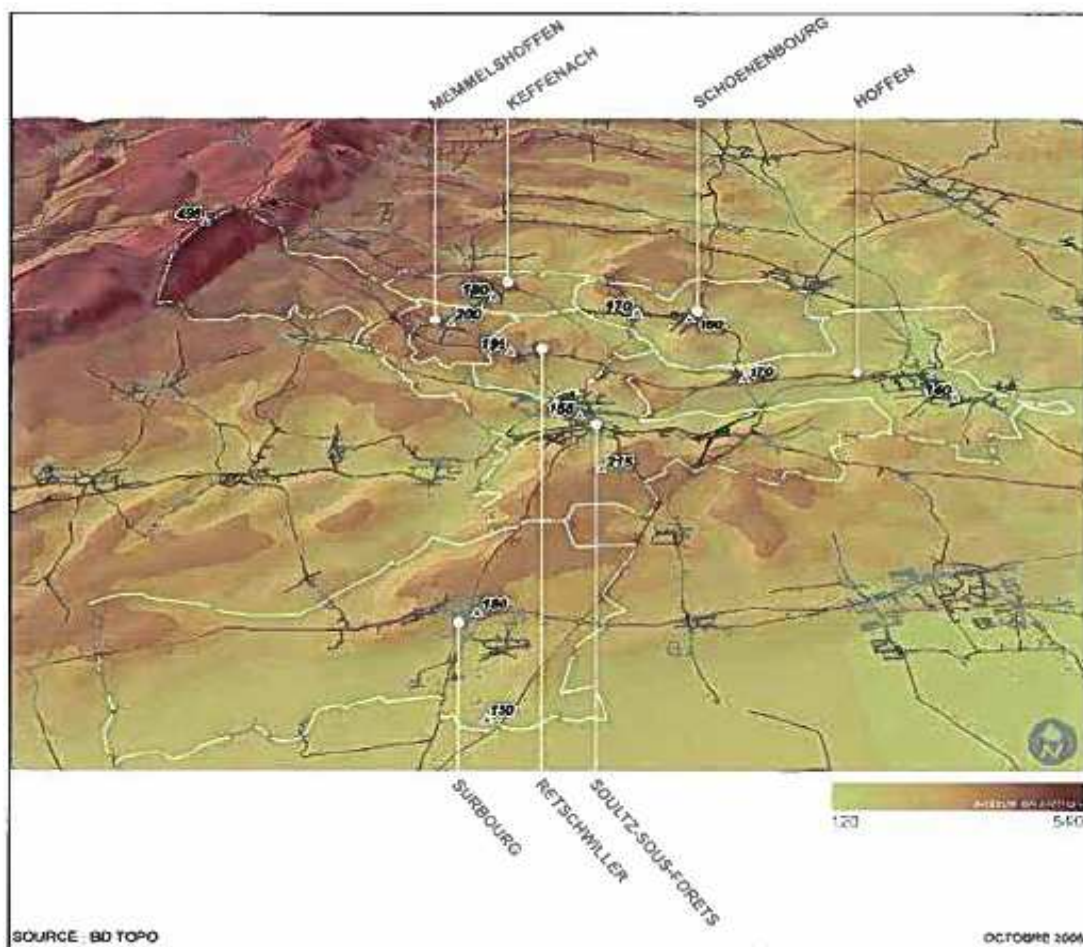


Figure 61 : Topographie et pentes sur le territoire intercommunal (vue en 3d)

Altitudes (en mètres)	Minimale	Maximale
Surbourg	144	218
Sultz-Sous-Forêts	137	508
Hoffen	132	190
Keffenach	153	231
Mammelshoffen	158	218
Retschwiller	146	202
Schoenenbourg	140	198

Tableau 47 : Répartition des altitudes maximales et minimales sur le territoire et par communes

## 4.1.1.1. Topographie de Hoffen

Le territoire de la commune de Hoffen accuse une topographie plus diversifiée que les autres bans du territoire du Soultzerland. En effet, sa recomposition de trois bans et notamment le rattachement de Hermerswiller diversifie les différentiels topographiques. Ainsi, Hermerswiller se place à une altitude de 170 mètres environ sur le haut du versant. Leiterswiller et Hoffen se placent en fond de vallon du *Seltzbach* à une altitude d'environ 140 mètres. Le vallon du *Seltzbach* est relativement large et marque, en partie, les limites Est et Nord-Est du ban communal. A l'extrémité Est, le long du Hausauerbach, les altitudes se placent à 139 mètres dans les parties basses, en revanche, le Harnischheck, dans le bois de Hoffen atteint 182 mètres. Les parties hautes du ban communal se placent au Nord de la RD 263 au niveau de la zone bâtie de Hermerswiller ainsi qu'en partie Sud du ban dont l'altitude culmine à 172 mètres au niveau du Kaltenberg. En partie Ouest, en limite avec Soultz-Sous-Forêts, l'altitude est plus importante et culmine à 190 mètres au niveau du Rohrberg.

## 4.1.2. Le réseau hydrographique

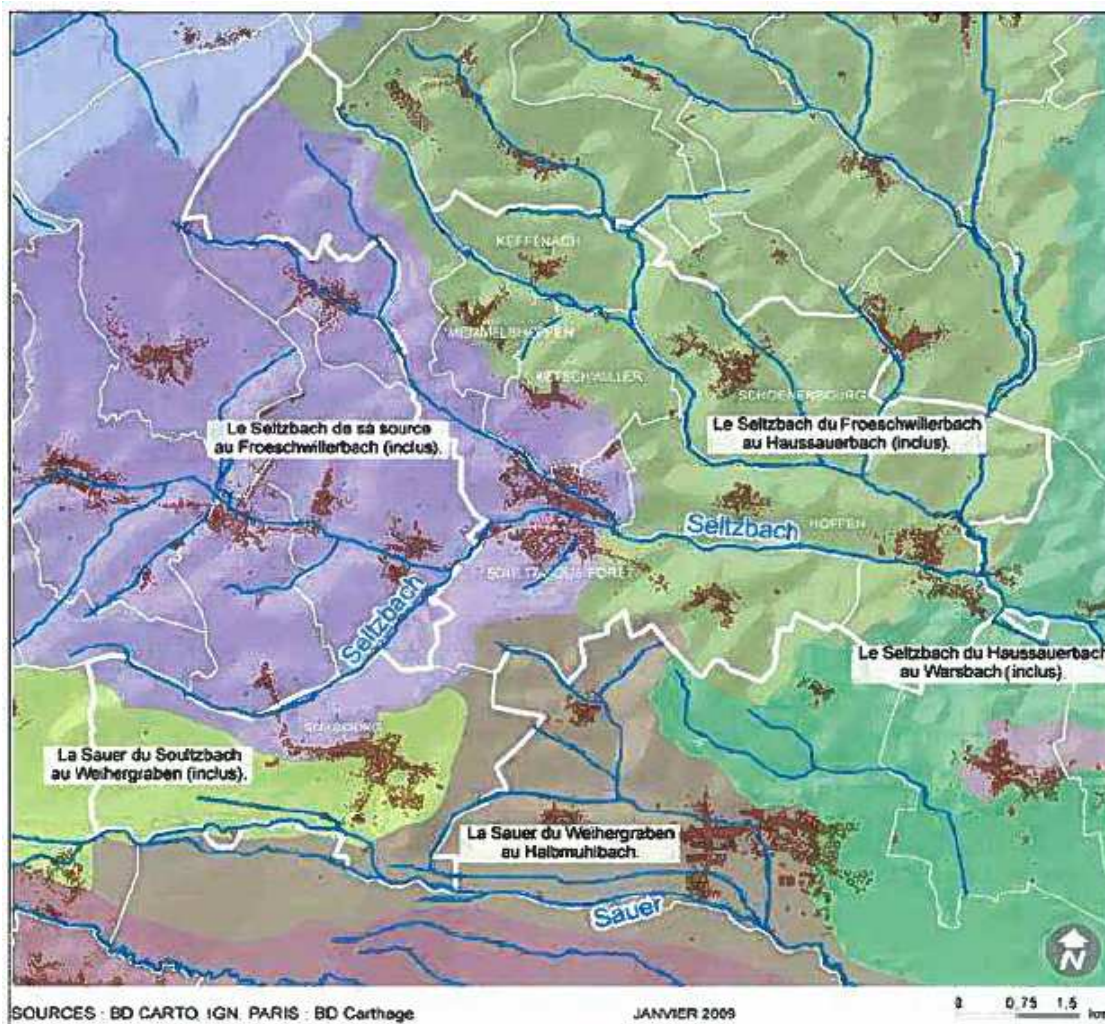


Figure 62 : les bassins versants sur le territoire de la Communauté de Communes

Sur le territoire du Souitzerland, le réseau hydrographique peut se décomposer en cinq bassins versants élémentaires dont quatre appartiennent au bassin versant du Seltzbach et le dernier appartient au bassin versant de la Sauer.

# Communauté de Communes de Souitzerland

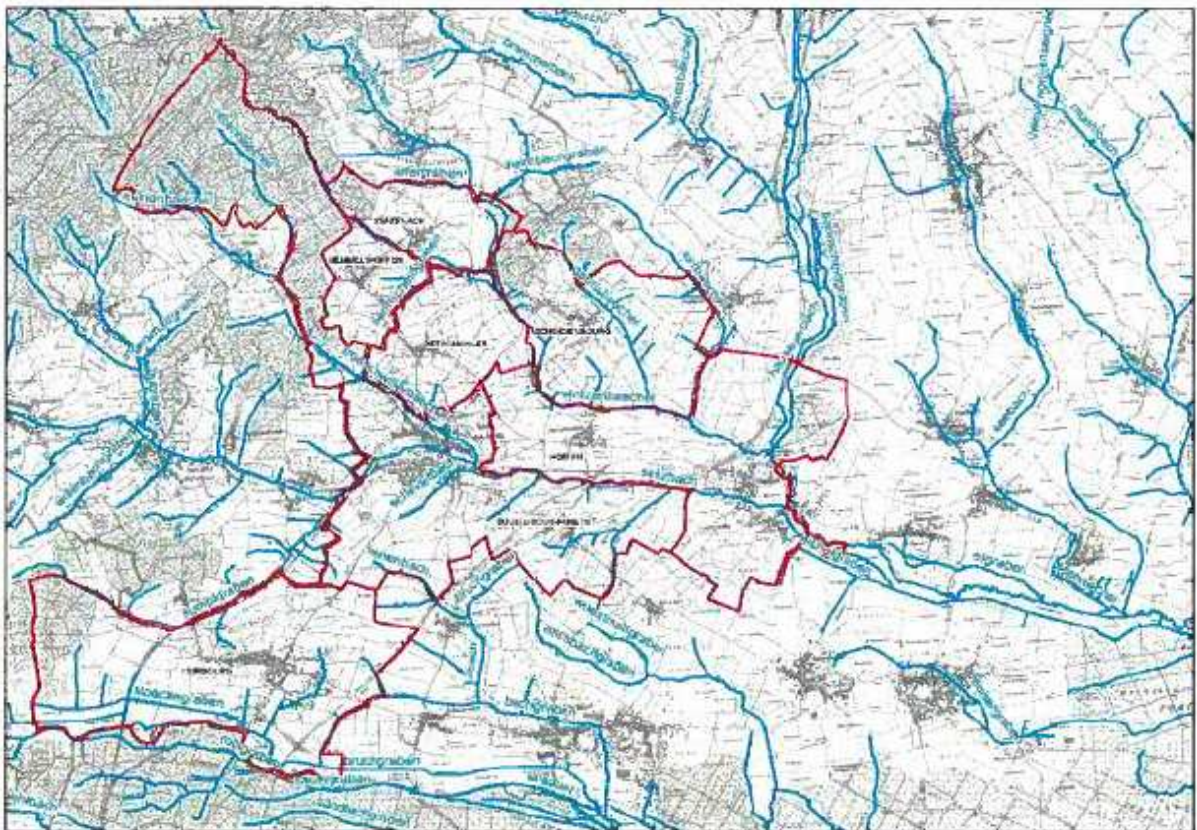
Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

La commune de Surbourg est rattachée au bassin versant du Seltzbach dans sa partie Nord-Ouest et se rattache au bassin versant de la Sauer pour la partie la plus importante de son territoire.

La Sauer marque d'ailleurs la limite Sud de son ban communal.

Chaque commune du territoire du Souitzerland est irriguée par un affluent du Seltzbach. A Soultz-Sous-Forêts se rejoignent les affluents depuis les espaces forestiers au Nord, mais aussi les cours d'eau qui s'écoulent de l'Ouest depuis la source du Seltzbach à Dieffenbach-les Woerth.

Sur le ban de Hoffen, le Seltzbach recueille les affluents depuis le Nord, le Hausauerbach qui vient d'Oberhoffen les Wissembourg, le Wintzenbaechel de Schoenenbourg, et le Froeschwillerbach qui descend de Hoffen et traverse Soultz-Sous-Forêts.



*Figure 63 : Le réseau hydrographique du territoire du Souitzerland*

Le territoire de Hoffen constitue l'exutoire du Souitzerland et regroupe le réseau hydrographique de toutes les communes situées à l'ouest, à l'exception de la partie Sud de Surbourg.

La gestion des cours d'eau et des fossés sur l'ensemble du territoire du Souitzerland aura ainsi des conséquences directes sur la commune de Hoffen et les communes situées plus en aval.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Hoffen et Leiterswiller sont davantage concernées que Hermerswiller de par leur localisation en fond de vallon. Il sera donc primordial de veiller à la préservation des lits majeurs et des zones de libre écoulement des eaux en cas de crues.

Le réseau hydrographique se compose essentiellement de petits cours d'eau, trop petits pour introduire une faune aquatique significative. Seule la Sauer et, dans une bien moindre mesure, le Seltzbach, peuvent accueillir des communautés animales inféodées aux eaux courantes. Mais, l'écosystème fluvial, qui s'étend aussi à la ripisylve et aux prairies du lit majeur, concerne également les ruisseaux accompagnés d'une ligne de végétation ligneuse (la ripisylve).

	Hoffen - Hermerswiller - Leiterswiller	Keifenach	Memmelschhofen	Retschwiller	Schoenenbourg	Soultz-Sous- Forêts	Surbourg
La Sauer							X
Ruisseau le Stoeckgraben							X
Ruisseau le Bachgraben						X	
Ruisseau le Sumpfgraben						X	X
Ruisseau le Froeschwillergraben				X		X	
Ruisseau le Marienbaechel						X	
Le Seltzbach	X					X	
Ruisseau le Haussauerbach	X						
Ruisseau le Wintzenbaechel		X	X		X		
Ruisseau le Birlenbach	X	X		X			
Ruisseau l'Altergraben		x					
Ruisseau le Heimbachgraben		X					
Ruisseau le Kirrbaechel	X						

Tableau 48 : Répartition des cours d'eau entre les communes-membres

Le territoire communal de Hoffen récolte les eaux superficielles du territoire en amont, y compris les communes situées au Nord et qui n'appartiennent pas au territoire administratif du Souitzerland. Le Hausauerbach rejoint effectivement le Seltzbach à Hoffen.

### 4.1.3. L'occupation du sol

Type d'occupation du sol	Surfaces concernées (en ha)
Vergers	210.4
Forêts	872.5
Bosquets et haies	19.6
Ripisylves	41.3
Friches	3.4
Pelouses et pâturages	3.1
Prairies	171.6
Champs ouverts	3111.9
Etangs, lacs	3.2
Exploitations agricoles et serres	1.4
Espaces urbanisés	217.7
Emprises industrielles	25
Equipements sport et loisirs	13.4
Réseaux de communication	93

*Tableau 49 : Tableau récapitulatif des surfaces des différentes occupations du sol sur le territoire du Souitzerland*

Le territoire du Souitzerland se décompose en 6 types d'occupation du sol :

- les espaces ouverts cultivés,
- les prairies et pâturages,
- les vergers,
- les espaces boisés et les bosquets,
- les cours d'eau et leur ripisylve,
- les espaces urbains.

La part la plus importante du territoire correspond aux collines du Souitzerland qui sont largement mises en culture, avec une prédominance des cultures céréalières sur des espaces ouverts.

Les boisements couvrent un peu moins du cinquième du territoire, avec notamment cinq massifs : le bois de Hoffen à l'Est, la forêt de Surbourg à l'Ouest, le bois de Schoenenbourg et le Kirchspielwald au Nord.

Les prairies se concentrent dans les fonds de vallons ; un vaste ensemble de prés occupe la plaine alluviale de la Sauer à Surbourg. Par ailleurs de petites zones humides se développent ponctuellement le long des écoulements, généralement bordés d'une ripisylve.

Les villages ont plus ou moins conservé des "ceintures vertes" de vergers et de prés. Surbourg et Retschwiller, en particulier, possèdent de grandes surfaces d'arbres fruitiers et des coteaux bien préservés.

#### 4.1.4. Les espaces ouverts

Les cultures occupent les versants des collines sur une surface de plus de 3 100 hectares sur le territoire du Soultzerland. Les espaces cultivés sont ouverts, ils offrent peu de possibilités de nidification et les ressources alimentaires pour la faune y sont saisonnières.

Les pratiques agricoles réduisent l'installation des insectes. La diversité biologique de ces espaces est très faible.

L'Alouette des champs, éventuellement la Caille des blés et la Perdrix grise, peuvent s'installer dans une étendue de céréales sèches, à condition qu'il ne s'agisse pas uniquement de culture de maïs.



*Photo 19 : Les espaces ouverts agricoles, les prés et pâturages*

## 4.1.5. Les prairies et pâturages

Les fonds de vallons sont consacrés aux prairies et aux pâturages. Les prairies, pelouses et pâturages représentent environ 175 hectares sur le territoire intercommunal.

Le mode de gestion des prés et les conditions édaphiques, en particulier le degré d'hydromorphie du sol, différencient divers types de prairies sur le territoire de la communauté de communes.

Les prairies de fauche ne couvrent qu'une surface réduite à l'échelle du territoire ; ce sont par ailleurs souvent des formes appauvries (amendements, fauche trop précoce), parfois issues d'une reconstitution spontanée à partir d'un semis de trèfles ou de graminées fourragères.

Le pâturage modifie profondément l'aspect et la composition de l'herbage. Le tassement et l'imperméabilisation superficielle du sol ainsi que l'enrichissement en azote par les déjections masquent les facteurs stationnels : les espèces les plus sensibles sont éliminées et les plus robustes s'étendent.

Les prairies sont le domaine des Lépidoptères (Papillons) et des Orthoptères (Criquets et Sauterelles). Ces insectes constituent la base d'une pyramide alimentaire très étendue.

## 4.1.6. Les vergers

La plupart des villages conservent une ceinture de vergers, notamment sur les versants orientés au Sud et à l'Est, les plus étendus se situant autour de Surbourg et de Hoffen.

Les vergers traditionnels de hautes tiges présentent un grand intérêt : d'une part, la diversité des arbres fruitiers (pommiers, pruniers, cerisiers, noyers...) et des variétés anciennes appartiennent au patrimoine génétique de la région, d'autre part, ces ensembles d'arbres fruitiers, généralement situés sur des coteaux plus ou moins secs, constituent souvent aujourd'hui les derniers refuges pour les espèces des prés thermophiles. Par ailleurs, les grands arbres (cerisiers, poiriers) accueillent une communauté animale particulière.

Ces quelques vergers occupent une surface totale d'environ 210 hectares.

L'avifaune caractéristique de cet habitat à deux strates, herbacée et arborée, comporte de nombreuses espèces cavernicoles et thermophiles. Mais, les capacités d'accueil biologique de ces milieux dépendent de la présence de vieux arbres, notamment de grands poiriers et de grands cerisiers. La communauté aviaire des vieux vergers est caractérisée par l'association du Pic vert, de la Chouette chevêche, du Serin cini et du Rouge-queue à front blanc. Les vieux vergers bien exposés peuvent accueillir la Huppe fasciée (*Upupa epops*), la Pie grièche grise (*Lanius excubitor*) et la Pie grièche à tête rousse (*Lanius senator*), et toutes les espèces dont les effectifs régionaux se sont effondrés au cours du dernier demi-siècle. Les vergers du Sultzterland se situent en marge du noyau de la population résiduelle alsacienne de ces deux dernières espèces.

Les Mammifères frugivores, comme le Loir et le Lérot, sont une autre espèce caractéristique de ces vergers. La Fouine, le Renard et le Blaireau fréquentent régulièrement ce type d'habitat à la recherche de quelque nourriture (fruits, petits rongeurs). Enfin, les Hyménoptères sont abondants.

#### 4.1.7. Les espaces boisés

Les habitats forestiers et les bosquets boisés se concentrent dans la partie occidentale du Sultzerland sur une surface totale de plus de 870 hectares. Le Kirchspielwald, situé sur la commune de Sultz-Sous-Forêts, est le boisement le plus étendu de la zone d'étude. Directement relié au vaste massif forestier des Vosges du Nord, cette forêt est fréquentée par la Martre, le Sanglier, le Chevreuil, ainsi que par le Cerf élaphe.

L'avifaune de cette futaie feuillue est caractérisée par l'association du Pic noir, du Pic cendré, de la Sittelle torchepot, du Pigeon colombin et du Pouillot Siffleur, auxquels s'ajoutent quelques espèces sylvoicoles moins exigeantes comme le Geai des chênes, le Pic épeiche et le Pigeon ramier. Le Gobe-mouche noir (*Ficedula hypoleuca*) est l'une des particularités spécifiques de ces boisements situés dans la continuité des Vosges du Nord. L'Autour des palombes, la Buse variable et la Bondrée apivore se reproduisent dans le massif. La forêt de Surbourg et le bois de Schoenenbourg, parties de massifs plus réduits, sont irrigués par les mêmes influences biogéographiques.

Le bois de Hoffen, plus isolé, accueille une diversité spécifique moindre, mais il bénéficie des apports de la ligne de boisements qui accompagnent le rebord du vallon du Hausauerbach. Les Pucidés y sont bien représentés, notamment le Pic mar et le Pic épeichette.

Les massifs boisés sont, pour l'essentiel, des boisements de hêtres, de chênes et de charmes.



*Photo 20 : Le cours d'eau et sa ripisylve*

## 4.1.8. Les cours d'eau et la ripisylve

Les cours d'eau principaux (Sauer, Seltzbach, Wintzenbaechel) sont généralement bordés d'une ripisylve. Cette végétation herbacée, arbustive et arborée, peut connaître un développement autonome qui lui confère alors une identité particulière. Sa composition naturelle est faite d'aulnes et de frênes, accompagnés du Saule blanc, de l'Erable sycomore, du Peuplier noir et du Peuplier blanc. Les saules arbustifs et le Noisetier forment une sous-strate parfois dense. Dans la strate arbustive se retrouvent les mêmes espèces que celles de la fruticée, auxquelles s'ajoutent le Troène et le Groseillier rouge. La strate herbacée regroupe les espèces habituelles des sous-bois plus ou moins humides : le Lierre terrestre, l'Ortie, le Cirse faux épinard, auxquelles se mêlent les espèces du *Calystegion sepium* pour les formations les moins denses. S'y ajoutent la Renouée du Japon et la Balsamine de l'Himalaya, plantes envahissantes naturalisées, répandues sur le cours inférieur des rivières alsaciennes.

Lorsque les végétaux ligneux sont absents ou suffisamment espacés, les plantes herbacées forment une couverture dense, sorte de lisière à grandes herbes. Cette lisière se compose d'un cortège varié d'espèces : des espèces rudérales comme l'Ortie dioïque, l'Epilobe hirsute... ; diverses Poacées comme la Dactyle, le Pâturin... ; des espèces classiques de bords de rivière comme l'Eupatoire chanvrine, la Salicaire, la Reine des prés, le Liseron des haies, la Laîche des marais, la Consoude...

La végétation arbustive prend, dans ce cas également, la forme d'une fruticée : celle-ci croît sur le haut des berges. Elle se compose principalement d'arbustes à fruits. Les principales espèces présentes sont le Prunellier, la Ronce commune, le Fusain, l'Aubépine, le Sureau noir, la Bourdaine et l'Eglantier. Plus régulièrement, les ruisseaux et les fossés comportent des peuplements d'hélophytes (végétaux amphibies poussant dans la vase). Ces plantes forment généralement des groupements localisés colonisant la zone de contact entre l'eau et la berge. Ils appartiennent à l'association végétale du *Sparganio-Glycerion fluitantis*. Elles sont accompagnées de la Baldingère, de la Menthe aquatique, du Myosotis des marais, de l'Iris des marais, du Populage des marais, du Scirpe des bois...

Enfin, les lits des ruisseaux peuvent accueillir des herbiers aquatiques composés de renoncules aquatiques, de potamots ou de callitriches. Ces formations nécessitent généralement des eaux de bonne qualité, un éclaircissement suffisant des eaux et des eaux non turbides.

## 4.1.9. Les milieux naturels urbains

L'espace bâti constitue, dans nos régions, un espace de vie et de refuge pour de nombreuses espèces des climats secs et des milieux rocheux. La faune qu'il abrite est originale, mais géographiquement aussi étendue que l'espèce humaine : Hironnelle des fenêtres, Hironnelle des cheminées, Martinet noir, Rouge-queue noir, Moineau domestique, Tourterelle turque, Chouette effraie, Musaraigne musette, Fouine, Souris grise, plusieurs espèces de chauves-souris... L'évolution des constructions et surtout la disparition des fermes rendent les espaces urbains moins accueillants : les populations d'hirondelles et de moineaux ont fortement baissé au cours des quinze dernières années. L'espace bâti devient, lui aussi, un enjeu pour la biodiversité. Les espaces de jardins, les plantations d'arbres et espaces verts communs jouent un rôle très important dans le maintien de cette diversité.

## 4.1.10. L'occupation du sol de Hoffen

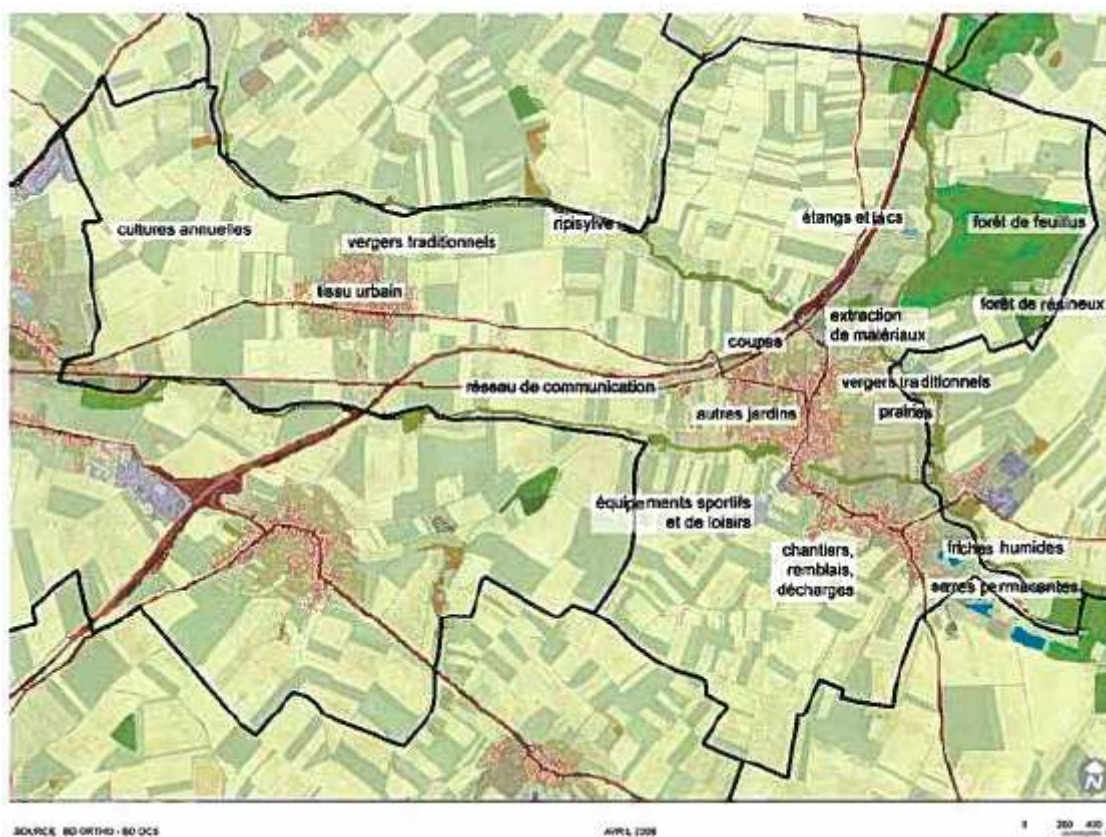


Figure 64 : Occupation du sol à Hoffen

L'occupation du sol sur le territoire de Hoffen se décompose en trois grandes entités, l'espace agricole qui recouvre les parties Ouest et Sud du ban, l'espace forestier qui se place à l'extrémité Nord-Est du ban et le creux de vallon, au Nord de l'espace bâti de Hoffen-Leiterswiller et qui se compose d'espaces de prairies, de ripisylves. Ce secteur est caractéristique et indispensable pour le maintien du fonctionnement hydrologique du territoire. Il traduit l'omniprésence de l'eau dans ce secteur.

## 4.1.11. L'utilisation agricole du sol

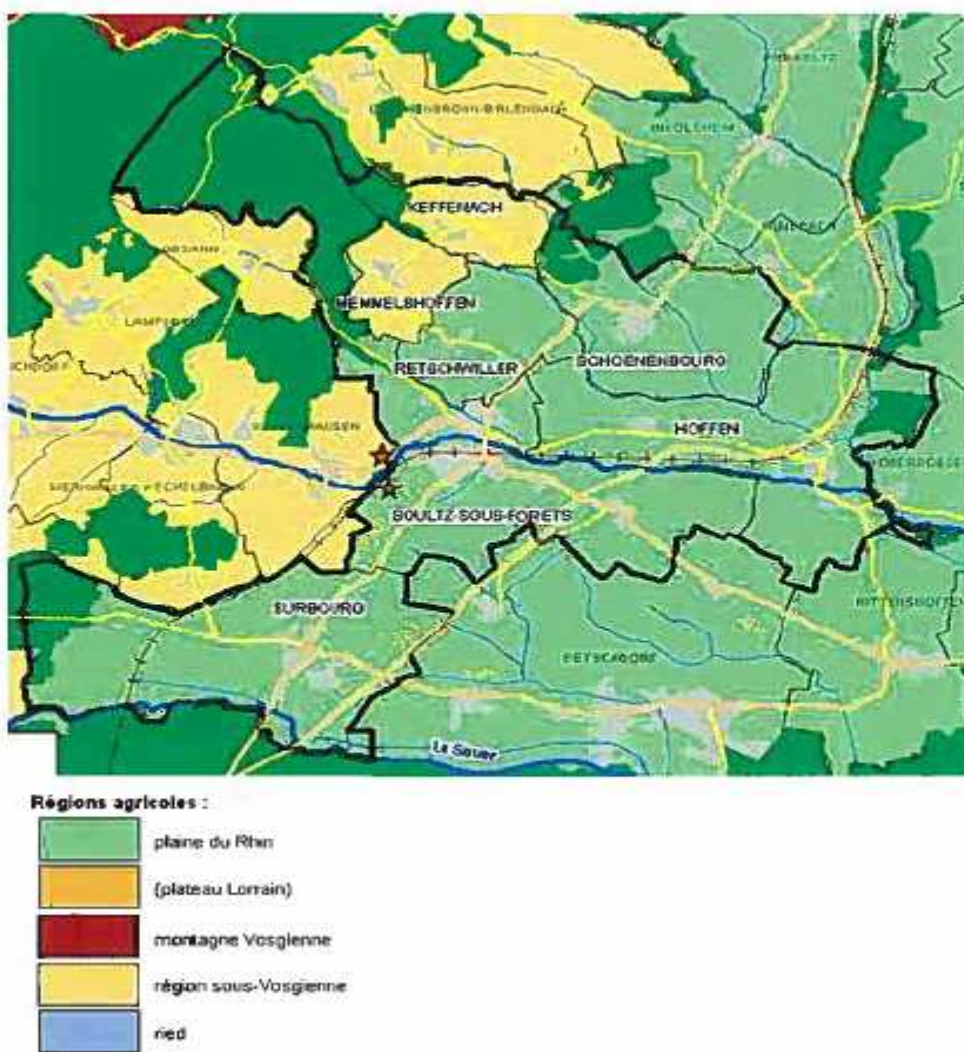


Figure 65 : Carte des types de régions agricoles

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

En termes de régions agricoles, le territoire du Souitzerland est concerné par deux types de régions : la région agricole de la Plaine du Rhin et la région agricole sous-vosgienne.

Les communes de Keffenach et de Memmelshoffen sont concernées par les pratiques agricoles de la région sous-vosglenne. Cette classification induit des conditions d'exploitations et de productions différentes, notamment en termes de pratiques et de rendements.

La diversité des exploitations agricoles du Souitzerland traduit la diversité des sols.

A Retschwiller et à Surbourg, l'espace est consacré pour moitié aux prairies permanentes, traduction d'une production à dominante d'élevage. Sur les bords de la Sauer, les terres lourdes et hydromorphes portent des prairies de fauche et des pâturages pour les bovins : en 2000, Surbourg comptait 10 élevages regroupant 580 têtes. A Retschwiller, ce sont trois élevages ovins, réunissant ensemble plus de 1000 têtes, qui exploitent les prés à flanc de colline.

Les cultures saisonnières dominent à Hoffen, Schoenenbourg et Sultz-Sous-Forêts. Le maïs occupe fréquemment plus de 50 % de la surface agricole utilisée. L'activité agricole est plus réduite sur les communes de Keffenach et de Memmelshoffen, qui appartiennent à la région sous vosgienne.

	Caractéristiques générales		Assolement		Elevages	
	SAU communale	Nombre exploitations	Cultures céréalières	Prairies permanentes	Type	Nombre de têtes
Hoffen	653	46(18)*	519	130	Porcins Bovins	845 303
Keffenach	138	3(c)"	<b>79</b>	c	c	c
Memmelshoffen	119	16 (c)'	<b>75</b>	31	Bovins	38
Retschwiller	249	15(5)"	105	208	Bovins Ovins	43 1 031
Schoenenbourg	364	17(4)'	140	32	Bovins	110
Sultz-Sous-Forêts	610	23(10)"	403	111	Bovins Porcins	405 1930
Surbourg	672	18(8)'	173	222	Bovins	580
<b>TOTAL</b>	<b>2 805</b>	<b>138</b>	<b>1494</b>	<b>739</b>		

\* : la valeur entre parenthèse correspond au nombre d'exploitations professionnelles

c : résultat confidentiel par application de la loi sur le secret statistique

*Tableau 50 : superficies exploitées, en ha, et nombre d'exploitations dans le Souitzerland (source : Agreste 2000)*

En 2006, 11 exploitations dont le siège est situé dans l'une des communes du Souitzerland ont des parcelles engagées dans des mesures agri environnementales (CTE<sup>10</sup> ou CAD<sup>11</sup>), soit 289 hectares répartis sur 234 parcelles.

127 hectares bénéficient d'une gestion extensive des prairies à des fins de préservation des habitats, des espèces animales et végétales où les amendements sont limités voire exclus avec des dates de fauche retardées.

162 hectares de parcelles labourables sont engagés au titre de la protection des eaux (absence d'utilisation de produits phytosanitaires) ou de la lutte contre l'érosion (localisation de la jachère, travail du sol simplifié).

## 4.2. L'analyse paysagère

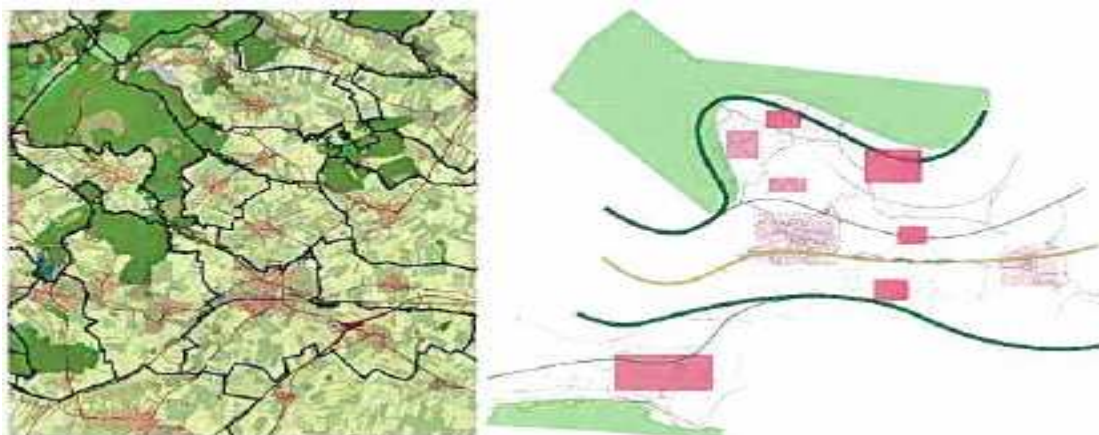


Figure 66 : Organisation paysagère du territoire intercommunal

Le paysage du Souitzerland appartient aux paysages agro-sylvo-pastoraux à habitat groupé en région de collines. Il se caractérise par une association de champs, d'herbages et de boisements, un relief vallonné et des villages groupés autour d'un point focal, le clocher. La forêt s'affirme partout à l'horizon, vers l'Ouest, le Nord et le Sud.

<sup>10</sup> Contrat Territorial d'Exploitation

<sup>11</sup> Contrat d'Agriculture Durable

Le semis de villages est dense et les localités sont bâties en sommet de collines ou en fond de vallon. La distribution des principales composantes du paysage répond à un même schéma : soit une mêlée de toitures en ligne de crête, une ceinture d'arbres fruitiers en haut de versant, puis des champs jusqu'au bas de la pente et des prairies en fond de vallon, soit un enchevêtrement des faitages prenant place au fil d'un cours d'eau et regroupé au coeur d'un ensemble de vergers.

Le paysage perçu ne délivre pas la même ambiance selon que l'observateur est sur un point haut ou un point bas. Dans la première situation, les ensembles bâtis jalonnent le paysage et les massifs forestiers lui confèrent des limites claires, offrant des points de repère à l'observateur. Certains bâtiments agricoles isolés ont malheureusement tendance à miter ce grand paysage. Les fonds des vallons, marqués soit par des ripisylves remarquables soit par les villes et villages, au contraire, se présentent comme des couloirs paysagers cadrés par les lignes de crête.

Les croupes, les lisières forestières et, localement, le front bâti, découpent l'espace en champs visuels élémentaires. Par définition, un tel champ est perceptible dans sa totalité à partir d'un point de vue fixe. Par extension du concept, nous considérons aussi comme champs visuels élémentaires, les espaces cohérents qui ne peuvent être appréhendés dans leur globalité que par un observateur se déplaçant.

Chaque unité évolue de manière autonome : une pollution visuelle l'affecte sans toucher les unités voisines. Ces champs visuels autonomes constituent la base territoriale de la gestion du paysage.

Chaque unité peut se caractériser par son ambiance, par le type de paysage élémentaire représenté, par les éléments qui structurent le champ visuel, et enfin par les altérations qui affectent sa cohérence et sa lisibilité.

Trois types de paysages élémentaires sont représentés sur le territoire intercommunal :

l'espace cultivé dépourvu d'arbres,  
le fond de vallon herbage,  
le verger.

## **4.2.1. Les espaces cultivés**

Les cultures occupent le versant des collines. Le champ visuel embrasse des pentes douces, couvertes de cultures, d'herbages et de boisements. Le relief est évasé et l'horizon se confond avec les lignes de crête d'en face, ponctuellement souligné par les différents centres villageois. Les lisières forestières entrent toujours dans le champ visuel.

La relative faiblesse de la structuration du champ visuel confère à ces espaces une grande vulnérabilité à l'introduction de tout élément artificiel (pylône, sorties d'exploitation,...), que l'oeil adopte spontanément comme point focal. Son insertion paysagère par des plantations d'accompagnement sera néanmoins plus facile que dans les grands espaces cultivés dénudés.

## 4.2.2. Les fonds de vallon

Les fonds de vallons sont consacrés aux prairies et aux pâturages, lorsqu'ils ne sont pas bâtis. Ces espaces plans et verts tranchent avec les versants cultivés. Ce contraste donne à ce paysage une grande lisibilité.

La présence de la rivière est soulignée par un boisement rivulaire, qui cloisonne l'espace. La présence d'un moulin confère au site une forte empreinte identitaire et patrimoniale.

Ce type de paysage est sensible à la qualité du boisement rivulaire, ainsi qu'à la cohérence des surfaces en herbe : en rompant le bel ordonnancement des près, un champ de maïs affaiblit le tableau.



*Photo 21 : Vallon du Gaensbaechel à Schoenenbourg. Juillet 2007, A.W.*

## 4.2.3. Les vergers

Quelques vergers constituent, à eux seuls, une unité paysagère. Ces prés plantés d'arbres fruitiers, parfois ponctués de quelques bosquets ou d'arbres isolés, forment des ceintures incomplètes autour des villages, qu'ils contribuent à insérer dans le site. La floraison des arbres et des prés au printemps, la couleur des fruits pendant tout l'été (cerises, prunes, poires, pommes), le jeu de la lumière dans un espace au climat privilégié, la charge culturelle et l'intimité du lieu, le sentiment d'abondance que produisent les fructifications, font du verger un espace unique.

Les arbres fruitiers remplissent le champ visuel plus qu'ils ne le structurent. C'est pourquoi ces espaces, dont l'ambiance tient à des équilibres subtils, peuvent être banalisés par l'introduction d'un objet hors de proportion, comme un pylône ou une maison.



*Photo 22 : Vergers à l'arrière du front bâti d'Hohwiier. Juillet 2007, A.W,*

## 4.2.4. Le paysage communal

### 4.2.4.1. Hoffen-Leiterswiller

Le ban de Hoffen-Leiterswiller est partagé entre espaces agricoles ouverts et massif forestier dense. Il est relativement bien structuré par le passage du *Seitzbach* et de son affluent qui présentent des ripisylves remarquables.



*Photo 23 : Photographie aérienne de Hoffen-Leiterswiller*

Du fait des développements récents en direction de la gare, le tissu urbain s'est dilaté. L'urbanisation s'étant installée le long des chemins ruraux, de grands coeurs d'îlot arborés de vergers, enclavés, se sont créés.

## 4.2.4.2. Hermerswiller

Situé en ligne de crête, le village de Hermerswiller est le point le plus haut du territoire. Depuis celui-ci il est possible de prendre la pleine mesure du grand paysage du Souitzerland puisque, à l'exception de Surbourg caché par une ligne de crête, on perçoit l'ensemble des limites du territoire (lignes de crête et massifs forestiers).

Le ban communal, pour sa part, est structuré par la RD 263 au Sud et la ripisylve au Nord. Les espaces agricoles ouverts occupent le reste du territoire.

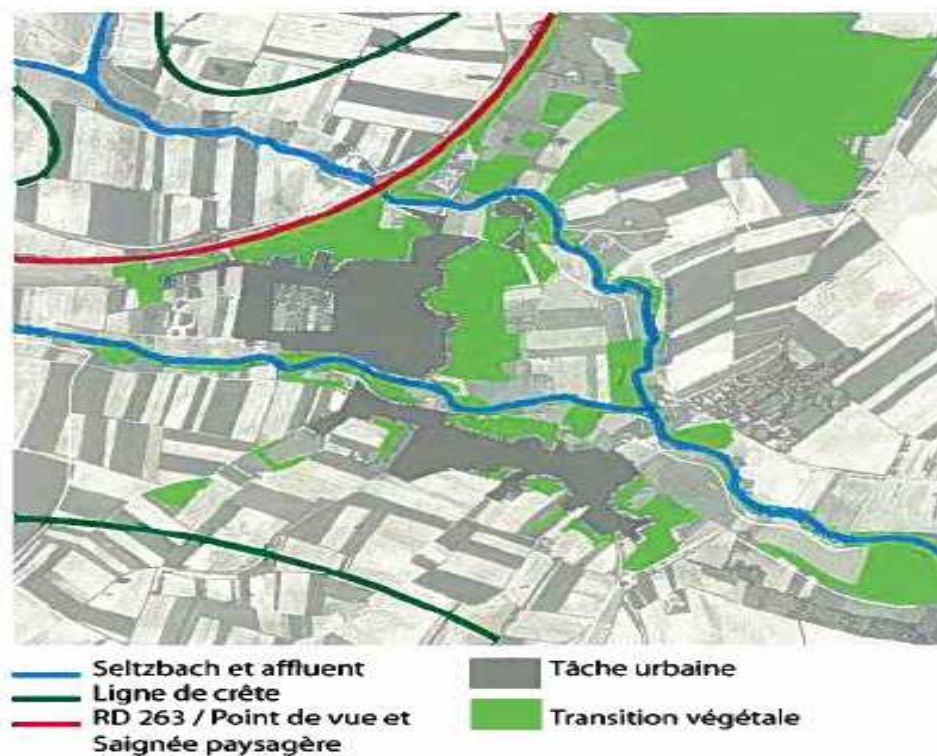


*Photo 24 : Photographie aérienne de Hermerswiller*

Si le centre ancien laisse percevoir une densité forte depuis l'espace public, c'est en partie dû à une structure des voies par le bâti qui fait des jardins et cœurs d'îlot des espaces intimes en rupture avec l'espace public. Cette densité perçue laisse cependant un caractère fort rural des voies et rues de la commune.

## 4.2.5. Les transitions paysagères

### 4.2.5.1. Hoffen – Leiterswiller



*Figure 67 : Organisation paysagère de Hoffen-Leiterswiller*

Dans le cas de Hoffen-Leiterswiller, il est intéressant de noter que c'est sur les fronts Sud et Ouest que les villages ont déstructuré leur ceinture de vergers tandis qu'à l'Est et au Nord elle reste bien préservée et est complétée par l'espace boisé et la ripisylve du Seltzbach.



Photo 25 3 et b : Construction récente appuyée sur la ripisylve Développement récent en lieu et place des transitions végétales

#### 4.2.5.2. Hermerswiller

Hermerswiller présente une ceintures de vergers bien préservée à l'exception des fronts directement desservis par les Routes Départementales traversant les villages.

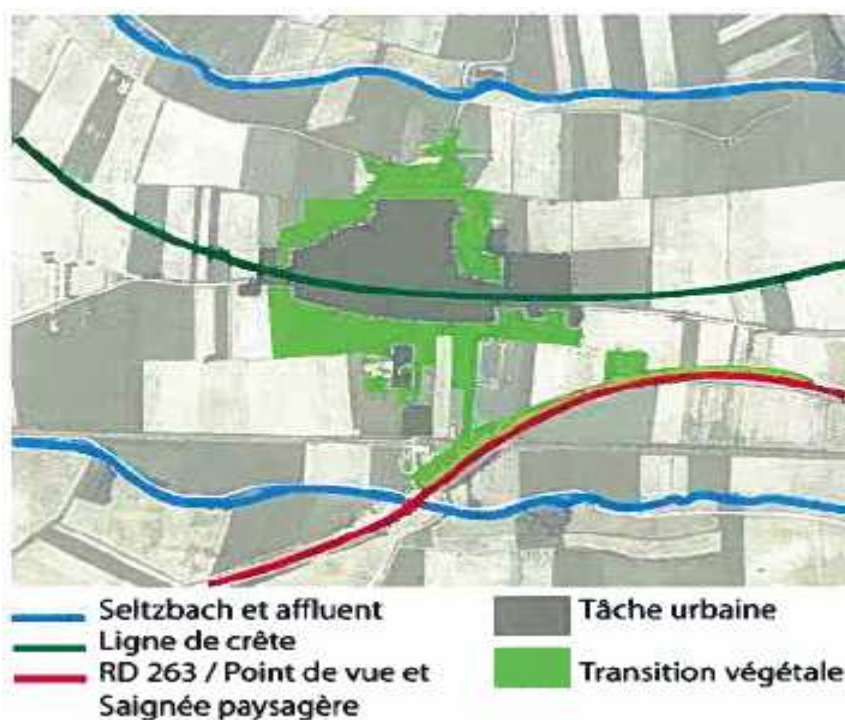


Figure 68 : Organisation paysagère de Hermerswiller

## 4.2.6. Les entrées de villages

Depuis quelques décennies, l'interface espace bâti / espace naturel a été bafoué par une urbanisation diluée le long des voies et, par conséquent, la notion de Porte de la ville (entrée dans une entité urbaine) est souvent perdue. Selon la configuration, retrouver une limite claire, c'est savoir où arrêter l'urbanisation et/ou reformer les transitions paysagères grignotées.

Négligées pendant longtemps, les entrées sont devenues une préoccupation paysagère et un enjeu touristique réels, même si l'usager au quotidien ne les voit plus.

Sur le territoire du Soultzerland, on peut tenter d'analyser différents points de vue :  
des entrées de communes presque préservées,  
des entrées de communes qui perdent de leur qualité,  
des entrées de communes dédiées à l'activité,  
des entrées successives pour une même commune.

### 4.2.6.1. Des entrées de communes presque préservées

Quand l'entrée dans la commune est proche du noyau ancien, l'implantation de nouvelles constructions est d'autant plus délicate. Le respect de la topographie, de l'orientation des toitures et de l'ordonnancement sur la rue sont importants. De plus, dans le cas de deux communes limitrophes, une attention conjointe est importante.



*Photo 26 : Memmelshoffen, depuis Retschwil er (entrée dans Meisenthal)*

# Communauté de Communes de Soultzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---



*Photo 27 : Hohwiller, depuis Kuhlendorf- Hohwiller depuis Soultz-Sous-Forêts*



*Photo 28 : Keffenach, depuis Memmeishoffen*



*Photo 29 : Hoffen, depuis Leiterswiller.*

## 4.2.6.2. Des entrées de communes qui perdent de leur qualité

Des routes et non pas des rues, des espaces laissés en friches, une urbanisation sans épaisseur et sans cohérence. La qualité urbaine n'existe pas pour ces espaces éloignés des centres-villes.



*Photo 30 : Hoffen, depuis Hermerswiller*



*Photo 31 : Leiterswiller depuis Hoffen*

A l'échelle des entrées, l'importance des transitions paysagères est également capitale. L'urbanisation récente a dépassé les écrans végétaux traditionnels, tels que les vergers, les alignements d'arbres à hautes tiges ou les bosquets, qui n'ont pas été reconstitués. L'harmonie entre le bâti et les espaces libres n'existe plus.

Les haies monospécifiques, d'espèces exogènes de surcroît, forment une barrière visuelle peu naturelle, contrairement aux arbres et arbustes locaux, non linéaires et qui jouent de leur transparence en hiver.

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---



*Photo 32 a et b : Surbourg depuis Souitz-Sous-Forêts et Hohwilier depuis Souitz-Sous-Forêts*



*Photo 33 a et b : Retschwiller depuis Memmelshoffen et depuis Souitz-Sous-Forêts ou Schoenenbourg*

## 4.2.6.3. Des entrées de communes dédiées a l'activité

Proportionnellement à la taille de la commune, des zones d'activités s'installent de façon plus ou moins maîtrisée en entrée de commune. Pour le Souitzerland, Souitz-Sous-Forêts et Surbourg sont particulièrement touchées par le phénomène.



*Photo 34 a et b : Souitz-Sous-Forêts depuis Hohwilter et depuis Schoenenbourg*



*Photo 35 : Surbourg depuis Haguenau*



*Photo 36 : Surbourg depuis Schwabwiller*

## 4.3. Les milieux naturels sensibles

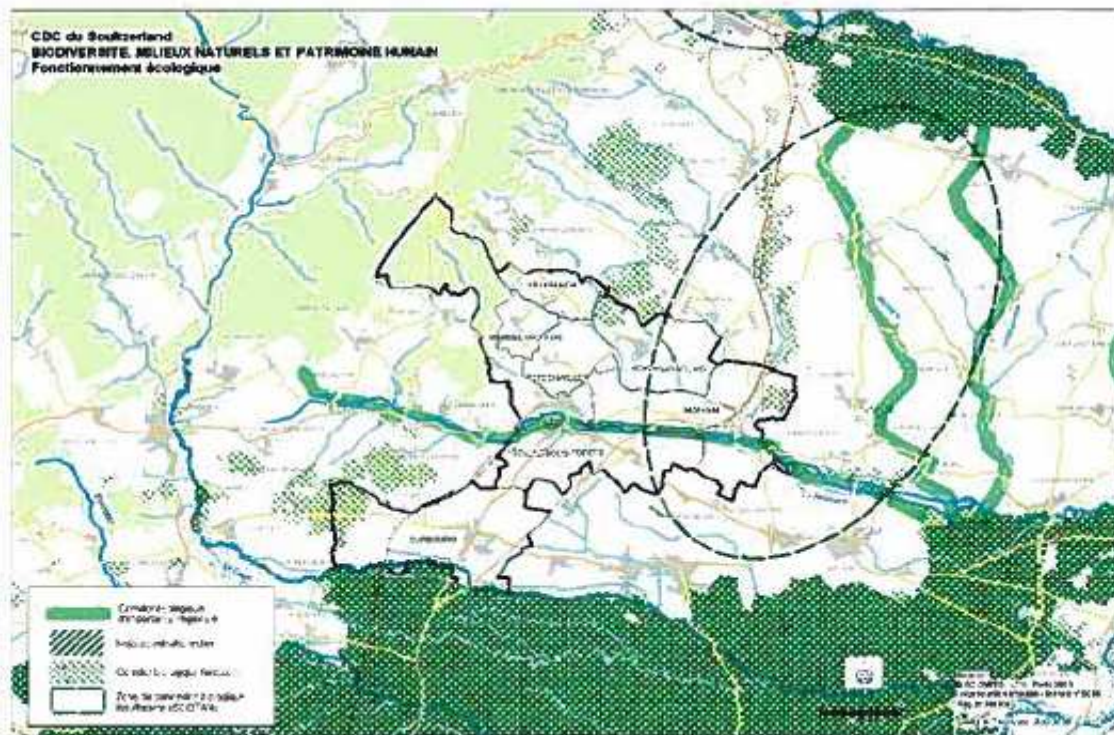


Figure 69 : Carte au fonctionnement écologique du territoire

### 4.3.1. Le fonctionnement écologique du territoire

Le territoire du Soultzerland se situe sur les marges d'un corridor biologique d'importance régionale, le massif forestier de Haguenau, qui assure la liaison entre le massif des Vosges et le fleuve-Rhin. La connexion entre la forêt vosgienne et la forêt indivise est assurée par un chapelet de bois, dont les forêts situées à Surbourg, Memmelshoffen et Keffenach. Les vergers et les ripisylves du réseau hydrographique constituent autant de relais secondaires.

La RD 263 est un obstacle aux déplacements de la faune terrestre, mais celui-ci n'est pas infranchissable en l'état actuel du gabarit de la route.

Sur le territoire du Soultzerland, la vallée du Seltzbach et les milieux naturels qui lui sont associés sont identifiés comme un corridor écologique d'importance régionale. D'ailleurs, l'extrémité Nord-Est du ban communal de Hoffen, le long du Hausauerbach (affluent du Seltzbach), est susceptible d'abriter des espèces patrimoniales d'amphibiens.

L'identification comme corridor écologique traduit la qualité des milieux encore présents le long de ce cours d'eau et le rôle biologique qu'ils remplissent non seulement en termes de flore mais également en termes de faune. Le corridor écologique est un milieu propice aux déplacements de la faune et aux échanges génétiques. Son tracé relie clairement l'espace forestier de Haguenau aux espaces forestiers situés à l'Ouest en direction de Lampertsloch, Goersdorf, sur le territoire du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

En sus de ce corridor écologique identifié, les espaces forestiers encore existants sur le territoire jouent un rôle important d'espace-relais pour la faune. Ils créent également une diversité biologique des essences présentes sur le territoire. Il s'agit notamment des espaces forestiers situés en limite Est du ban communal de Hoffen, de l'extrémité Nord-Ouest du ban de Schoenenbourg, et de l'extrémité Ouest du ban de Surbourg.

La partie Est du territoire intercommunal est identifiée comme un secteur où les connexions biologiques sont insuffisantes. En effet, la rareté des espaces boisés de surface suffisante et la faible largeur de la ripisylve encore présente le long des cours d'eau ne permet plus d'assurer les liaisons écologiques nécessaires aux migrations d'espèces et non plus aux échanges génétiques indispensables à certaines espèces. Cette identification en corridor insuffisant traduit l'urgence et l'importance de la préservation des éléments naturels présents sur le territoire, aussi bien les espaces de prairies, les espaces boisés que la ripisylve en bord de cours d'eau et fossés.

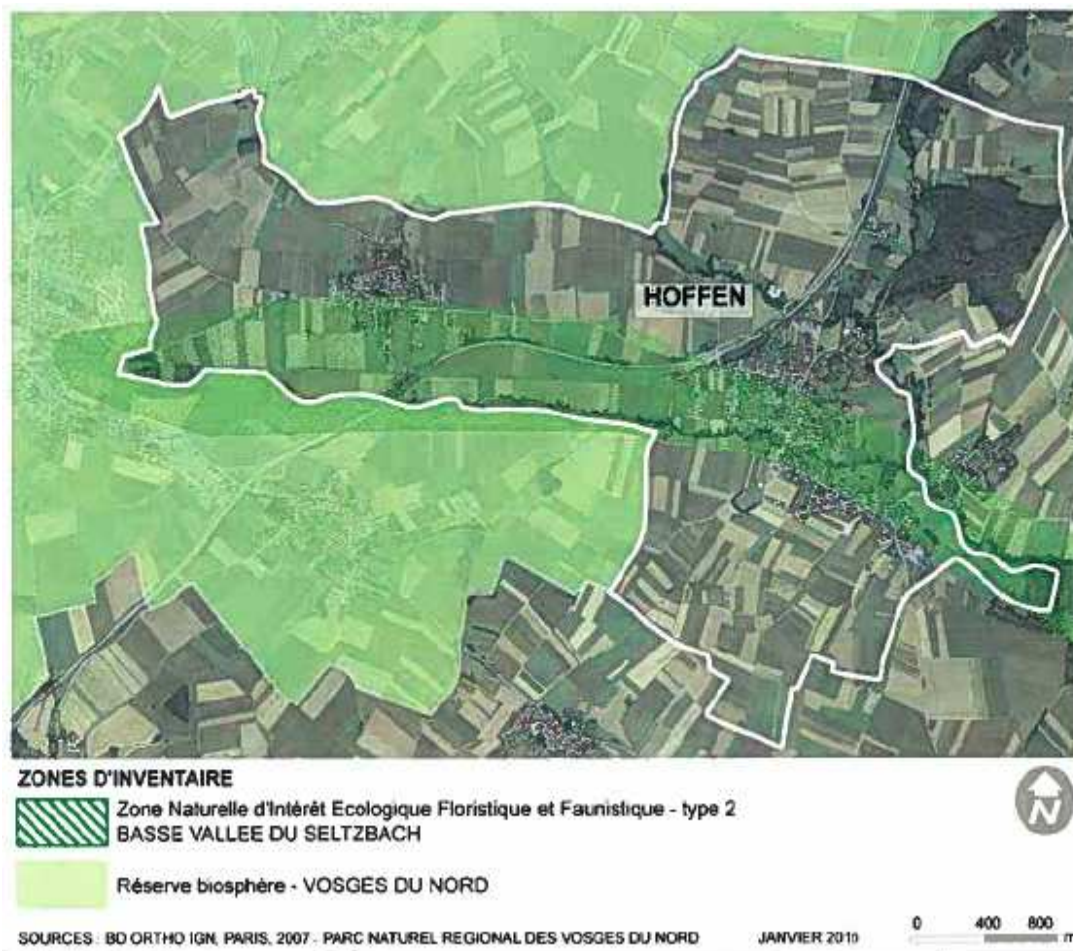


Figure 70 : Les secteurs naturels de qualité identifiés sur le territoire

## 4.3.2. Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

A l'exception de Surbourg et Hoffen, les communes du territoire du Souitzerland sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel des Vosges du Nord.

Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine.

Une charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en oeuvre. Elle permet d'assurer la cohérence et la coordination des actions menées sur le territoire du Parc par les diverses collectivités publiques.

Sur le PNR des Vosges du Nord, plus de 700 ha de milieux naturels remarquables sont protégés en 2000 (370 en 1994) (dont la réserve naturelle des rochers et tourbières du Pays de Bitche située en Moselle couvrant à elle seule 355 ha). Il comprend les sites Natura 2000 des Vosges du nord, de la Moder et de ses affluents, de la Sauer et ses affluents, qui couvrent près de 8 000 ha.

En matière de gestion des milieux, les orientations du PNR sont l'élaboration et la mise en œuvre des plans de gestion des milieux naturels protégés (étangs-tourbières, landes, pelouses sableuses, rochers et écosystèmes forestiers), l'élaboration des documents d'objectifs des sites Natura 2000, l'élaboration et la mise en œuvre de mesures de gestion conservatoire des milieux naturels remarquables et non protégés (roselières, friches marécageuses, sites abritant des chauves-souris et de portions de ruisseaux).

### **4.3.3. La réserve mondiale de biosphère**

Les communes du Soultzerland, à l'exception de Surbourg et de Hoffen, de par leur intégration au Parc Naturel Régional des Vosges du Nord sont intégrées à la Réserve de Biosphère.

Le label Réserve de Biosphère est une désignation internationale de conservation des réserves créée par l'UNESCO. Il permet de distinguer quelques sites privilégiés afin d'y favoriser la conservation et l'utilisation durable des ressources naturelles.

Ces réserves ont trois grands rôles à jouer :

conserver les écosystèmes, les paysages, les espèces et leurs patrimoines génétiques, aussi bien dans les zones naturelles que dans celles qui sont exploitées par l'agrosylviculture, la pêche, la chasse, le tourisme ou toute autre activité par l'emploi privilégié de pratiques respectueuses de l'environnement, développer une économie respectueuse de la nature et la culture locale en impliquant et donnant une part active à la population dans les prises de décision, favoriser la recherche et les études pour l'observation continue de l'environnement, la formation et l'éducation du public et des jeunes en particulier.

### **4.3.4. Le réseau NATURA 2000**

La commune de Surbourg est concernée par le Site d'Intérêt Communautaire de la forêt de Haguenau et par la Zone de Protection Spéciale du massif forestier de Haguenau.

Le réseau "Natura 2000" regroupe les sites désignés en application de deux directives européennes :

la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" qui prévoit la création de **zones de protection spéciale (ZPS)** ayant pour objectif de protéger les habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle de l'Europe,

la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 dite directive "Habitats" qui prévoit la création de **zone spéciales de conservation (ZSC)** ayant pour objectif d'établir un réseau écologique. Lorsqu'ils ne sont pas encore validés par la Commission Européenne, ces périmètres sont dénommés "sites d'intérêt communautaire".

La France ayant fait le choix de privilégier la voie contractuelle, pour assurer la gestion d'un site un document d'objectifs (DOCOB) doit être établi par le comité de pilotage du site.

Le DOCOB contient:

une analyse décrivant l'état initial de conservation des habitats naturels et des espèces,

les objectifs de développement durable destinés à assurer leur conservation ainsi que la sauvegarde des activités économiques, sociales et culturelles, des propositions de mesures de toute nature permettant d'atteindre ces objectifs, des cahiers des charges types applicables aux contrats Natura 2000, l'indication des dispositions financières pour la réalisation des objectifs, les procédures de suivi et d'évaluation des mesures proposées.

#### 4.3.5. La Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

Les communes de Hoffen et Soultz-Sous-Forêts sont concernées par la ZNIEFF de type II de la Basse Vallée du Seltzbach.

La commune de Surbourg est concernée par la ZNIEFF de type II de la rive gauche de la Haute Sauer entre Gunstett et Betschdorf.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), initié en 1982, a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue deux types de ZNIEFF :

les zones de type I, de superficie généralement limitée, elles sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou des milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,

les zones de type II, sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaires,...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance. Il n'a donc pas, en lui-même, de valeur juridique directe. Il convient cependant de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

#### 4.3.6. Le Grand hamster d'Alsace

La commune de Schoenenbourg est touchée par l'aire de présence récente du Hamster commun (après 1990), elle n'est cependant pas concernée par les mesures de préservation en raison de l'isolement de cette population par rapport aux groupes de populations encore présents dans le Bas-Rhin.



Le grand hamster est un rongeur à mœurs essentiellement nocturnes. Les terriers sont caractéristiques, reconnaissables, au loin, à la terre dégagée qui forme généralement un monticule assez volumineux, légèrement aplati et à l'entrée d'une galerie oblique d'un diamètre moyen de 8 cm. De plus, le hamster consomme les végétaux qui entourent son terrier, laissant apparaître des trous circulaires pouvant parfois atteindre plusieurs mètres de diamètre.

De statut de "nuisible", le grand hamster a acquis celui d'espèce protégée lors de la signature en 1990, de la convention de Berne (annexe II). Ce rongeur fait également partie des "espèces animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte" dans le cadre de la Directive "Habitats" (annexe IV). Le grand hamster ainsi que son aire de déplacement naturel, ses sites de reproduction et ses aires de repos sont par ailleurs protégés en France par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 qui remplace celui du 10 octobre 1996.

## **4.4. L'exploitation des ressources**

### **4.4.1. La géologie**

Les formations de surface de l'ère quaternaire, constituées de timons éoliens ou d'alluvions fluviales, masquent, au moins en partie, une géologie profonde relativement complexe issue de dépôts de sédiments datés du Secondaire et du Tertiaire. Ainsi, le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland se partage entre 3 unités géologiques.

L'Ouest de la Communauté de Communes (Keffenach, Memmelshoffen et Soultz-Sous-Forêts) appartient au piémont des Vosges du Nord dont le substrat est formé par un affleurement de marnes du Trias et du Jurassique (Secondaire).

Plus à l'Est (Surbourg, Schoenenbourg, Hoffen et Soultz-Sous-Forêts), les collines reposent sur des marnes argileuses de l'Oligocène (dépôts marins du Tertiaire). Ces terrains ont été recouverts par des loess, aujourd'hui plus ou moins décarbonatés. Ce sont des sols favorables à la culture des céréales.

Enfin, le Sud de Surbourg, dans la vallée de la Sauer, présente des formations sablo-argileuses d'âge Pliocène (Tertiaire), alimentées par l'érosion des Vosges du Nord. Les sables et les argiles sont recouverts par des alluvions récentes qui portent des sols argileux et hydromorphes, généralement exploités en prairies de fauche.

## 4.4.2. Les carrières

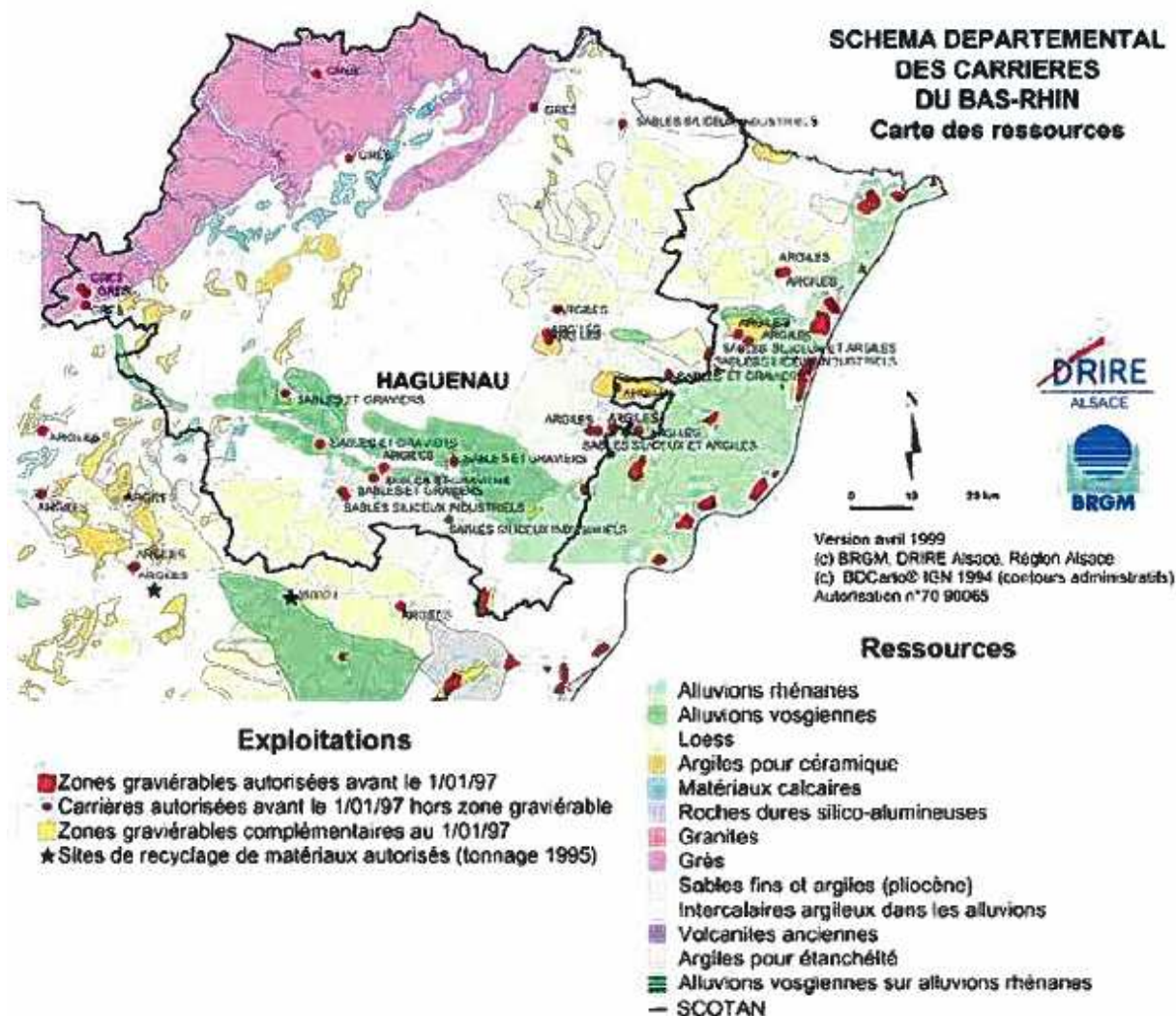


Figure 71 : Carte du schéma départemental des carrières

Le territoire du Soultzerland est en partie concerné par la présence de loess, cette ressource ne fait pas l'objet d'une exploitation en carrière. Aucune exploitation de carrière n'existe d'ailleurs sur le territoire intercommunal et aucune zone graviérable n'est répertoriée sur le territoire.

## 4.4.3. L'alimentation en eau

La majeure partie du territoire du Soultzerland ne comporte aucun aquifère. Deux formations contiennent des eaux souterraines :

les alluvions pliocènes d'Haguenau : c'est la formation la plus étendue, mais les ressources sont faibles, sauf sur les marges orientales lorsque l'épaisseur des dépôts alluvionnaires dépasse 50 mètres ; seule la commune de Surbourg est concernée ;

les basses terrasses alluviales du Seltzbach et de la Sauer, dont le régime est essentiellement déterminé par le niveau du cours d'eau ; ces ressources sont inexploitable.

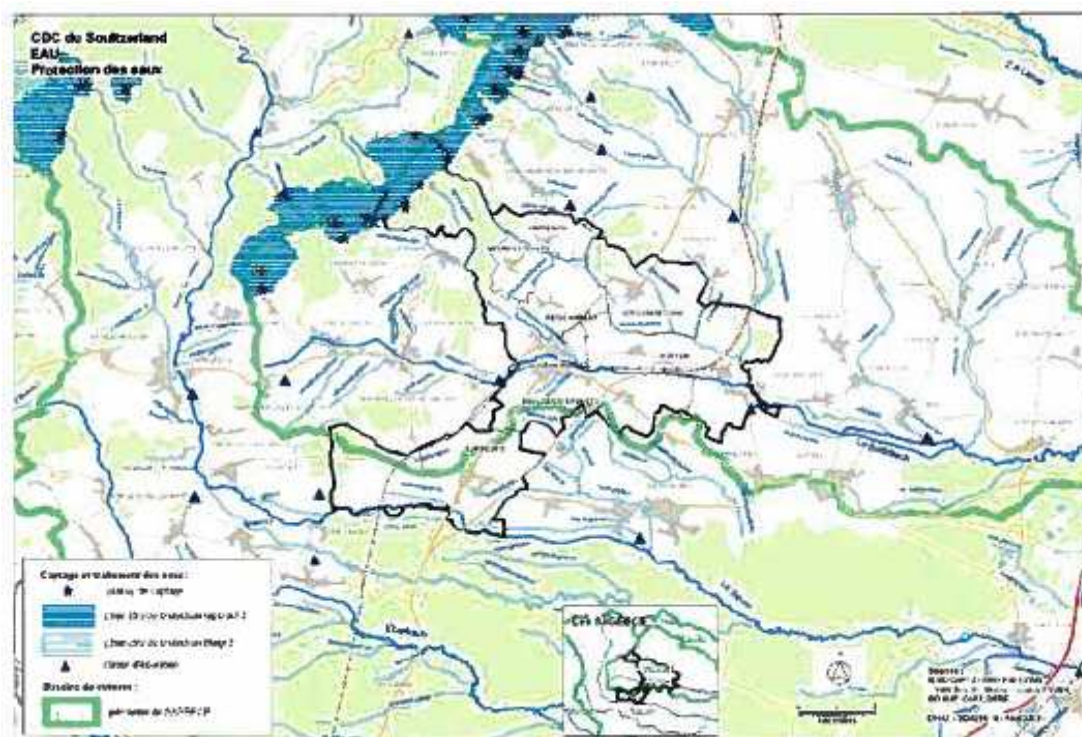


Figure 72 : Carte de localisation des captages d'eau et des périmètres de protection

La distribution en eau potable dans le Soultzerland est assurée par le Syndicat des Eaux de Sultz-Sous-Forêts. Celui-ci exploite deux forages dans le massif du Hochwald et capte la source des Sept Fontaines. Les forages produisent 450 m<sup>3</sup>/jour, soit 164 250 m<sup>3</sup> par an. En 2006, les volumes consommés ont été de 659 515 m<sup>3</sup> dans l'année. En d'autres termes, les ressources du Syndicat ne sont pas suffisantes : le complément est acheté au Syndicat mixte de Wissembourg.

Des périmètres de protection de ces captages ont été mis en place par un arrêté préfectoral daté du 22 décembre 2000. Une station de pompage localisée dans le massif du Hochwald regroupe les eaux en provenance des forages n°1 et n°2 ainsi que de la source des Sept Fontaines. Cette station neutralise, avant distribution, l'arsenic naturellement présent dans les eaux.

En 2007, le contrôle sanitaire exercé par la DDASS sur le secteur du Syndicat des eaux de Sultz-Sous-Forêts ainsi que celles du Syndicat des eaux du canton de Seltz a permis de constater que l'eau produite et distribuée est conforme aux normes réglementaires et d'excellente qualité bactériologique.

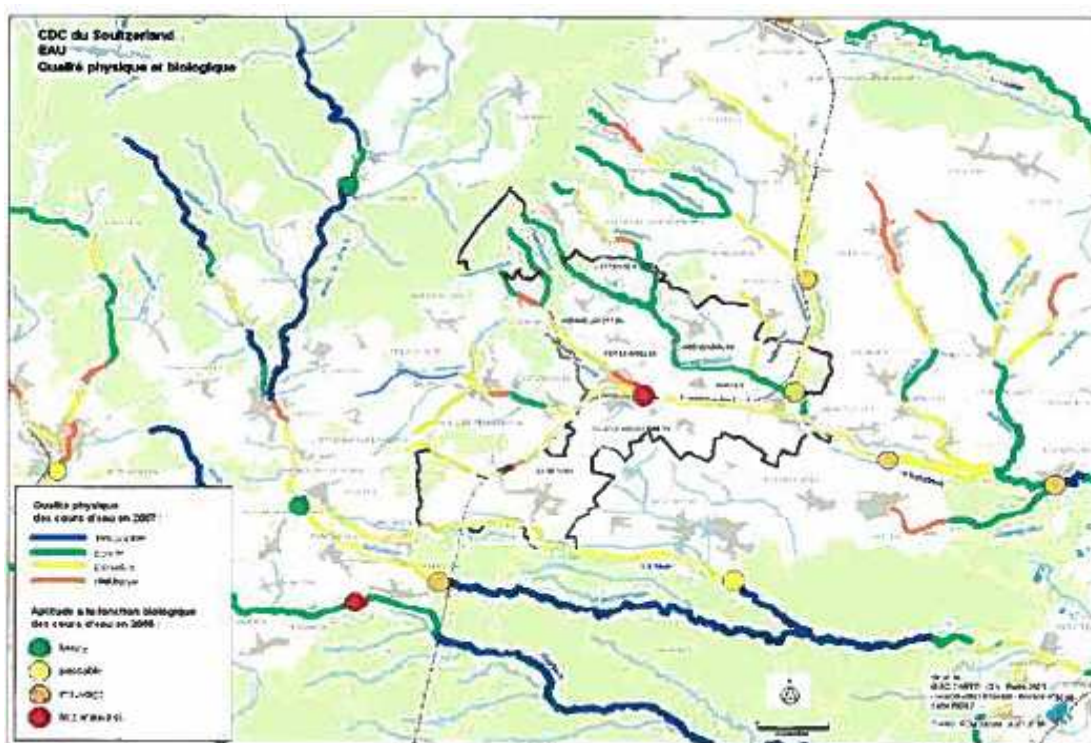


Figure 73 : Carte de la qualité physique et biologique des cours d'eau sur le territoire

Sur le territoire de la Communauté de Communes, la qualité biologique et physique de l'eau n'est pas très bonne. En effet, un seul tronçon bénéficie d'un classement du cours d'eau de bonne qualité physique, il s'agit du Wintzenbaechel de la limite Ouest du territoire à sa confluence dans le Seltzbach au Nord de Hoffen.

A l'Ouest du territoire, le rifsenbaechel est également de bonne qualité physique, mais la qualité baisse et devient passable à sa confluence dans le froeschwillerbaechel. Lorsqu'il traverse Sultz-Sous-Forêts, la qualité du cours d'eau est mauvaise et redevient passable à l'Est de la zone urbaine de Sultz-Sous-Forêts.

Dans son ensemble, la qualité physique des eaux superficielles n'est pas bonne sur le territoire du Soultzerland. L'aptitude à la fonction biologique du cours d'eau va de paire avec cette qualité physique et reste également mauvaise.

## 4.4.4. L'énergie

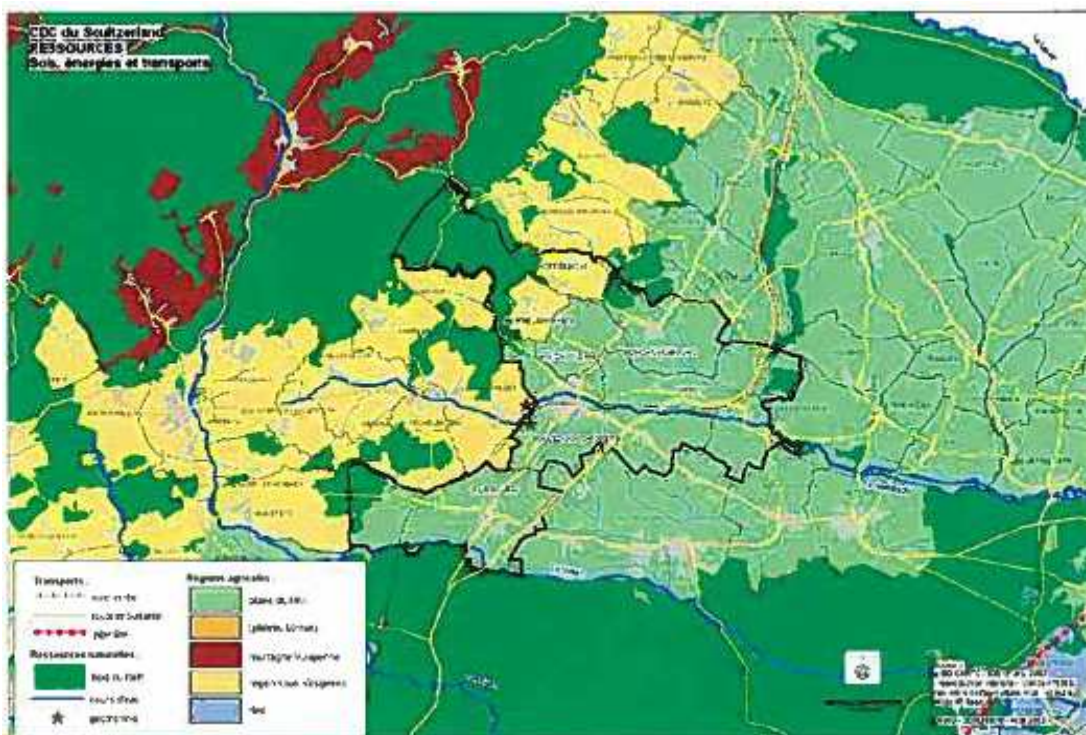


Figure 74 : Carte des ressources naturelles et d'énergie

Sur le territoire du Soultzerland, seule la commune de Soultz-Sous-Forêts est concernée par la géothermie. Le site est situé en limite Ouest du ban communal. L'utilisation de cette ressource devra cependant se faire de manière cohérente avec l'existant et en fonction des possibilités réelles de développement.

La ressource-bois peut également être identifiée comme une ressource naturelle intéressante, la proximité d'espaces boisés et la place de l'industrie du bois dans l'activité régionale garantit un bon approvisionnement de cette source d'énergie. En termes d'énergies exploitables, l'énergie solaire offre des possibilités d'utilisations importantes. Les possibilités d'optimisation de l'énergie solaire dépendent de l'orientation des constructions, de leur implantation et des matériaux utilisés.

## 4.5. Les nuisances et les risques

### 4.5.1. L'assainissement

Toutes les communes du Soultzerland sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif. Ce réseau est unitaire dans les quartiers anciens et séparatif dans les nouveaux îlots d'habitations.

Les eaux usées de Soultz-Sous-Forets, Schoenenbourg, Memmelshoffen, Keffenach, Retschwiller et Hoffen sont dirigées vers la station d'épuration de Hoffen, mise en service en novembre 1990. L'entretien de cette station est assuré par le S.D.E.A<sup>12</sup> du Bas Rhin. Le milieu récepteur après traitement est le *Seltzbach*. En 2005, la population raccordée s'élevait à 5 706 habitants, ce qui sature, théoriquement, les capacités de l'équipement. Mais la dilution de la charge polluante par des eaux claires permet aux rejets de la station de répondre aux exigences de qualité.

Paramètres	Capacités	Unités
Débit maximal	205	m <sup>3</sup> /h
Capacité de traitement	1 635	m <sup>3</sup> /j
Matières en suspension	330	kg/j
Capacité réelle de traitement	5 500	EQH
DBO5 eau brute	330	kg/j

*Tableau 51 : Capacités nominales de la station d'épuration de Hoffen*

Les eaux usées de Surbourg sont acheminées vers une station d'épuration communale mise en service en décembre 2005.

---

<sup>12</sup> SDEA : Syndicat des Eaux et de l'Assainissement

## 4.5.2. Les déchets

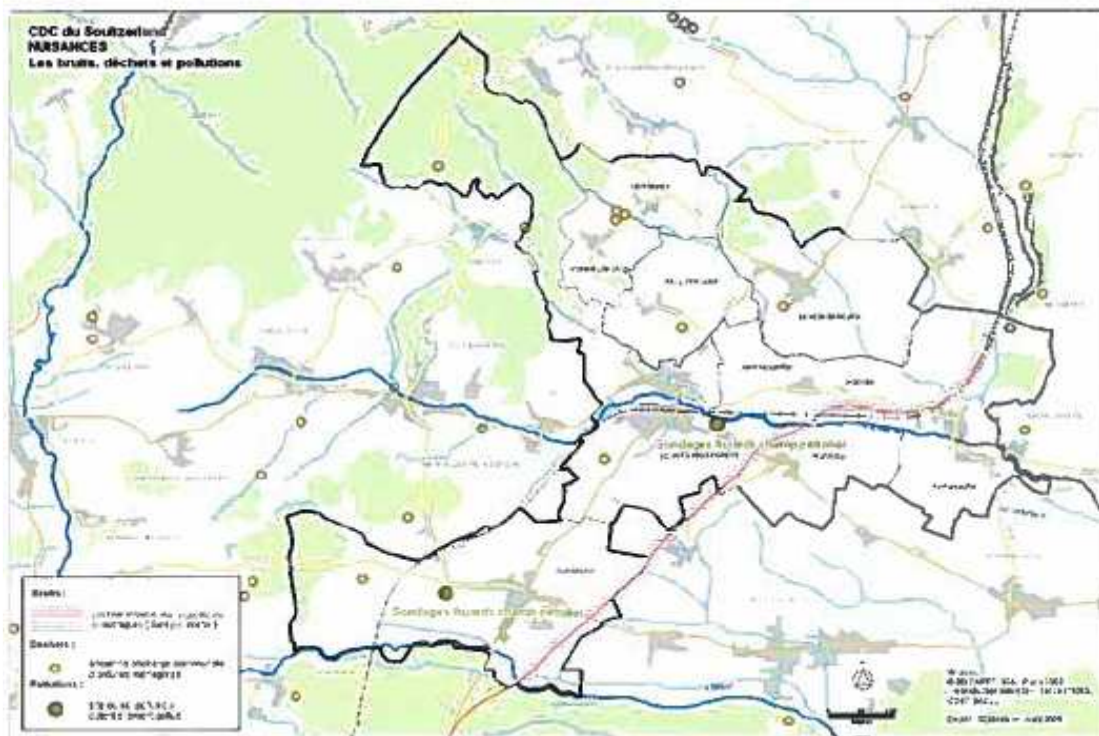


Figure 75 : Répartition des sites et infrastructures génératrices de nuisances (déchets, bruit, pollution)

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont assurés par le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM<sup>13</sup>). Les déchets ménagers en vrac sont ramassés une fois par semaine et la collecte sélective (papiers, emballages plastiques et carton) est effectuée toutes les deux semaines. Les déchets sont ensuite traités au centre d'enfouissement technique de Wintzenbach. Une partie de ces déchets est incinérée.

Le SMICTOM organise le ramassage des ordures ménagères, des bouteilles en plastique et des encombrants. Les déchets verts, les cartons, les gravats, les huiles et les objets non recyclables doivent être déposés à la déchetterie de Sultz-Sous-Forêts.

<sup>13</sup> Créée en 1977, le SMICTOM regroupe 85 communes et 90 000 habitants ; 35 000 tonnes de déchets sont ramassés par an. Le syndicat cherche à accroître le tri et le recyclage et à réduire la production de déchets

Les déchets recyclables apportés dans les déchetteries ou ramassés lors du tri sélectif sont traités par des entreprises spécialisées.

Une partie des encombrants et les ordures ménagères non valorisâmes sont incinérées. La Communauté des communes assure la gestion du service (facturation).

Les communes de Soultz-Sous-Forêts, Surbourg, Schoenenbourg, Retschwiller, Memmelshoffen et Keffenach disposent d'anciennes décharges communales situées sur leur ban communal. Il s'agit d'anciennes décharges d'ordures ménagères.

### 4.5.3. Le bruit

Les localités de Hoffen, Surbourg, de Schoenenbourg et de Soultz-Sous-Forêts sont concernées par le bruit induit par la route départementale 263.

L'arrêté préfectoral du 25 juin 1999<sup>14</sup> classe cette route en catégorie 3.

Voies	Catégorie	Largeur du secteur affecté mètres	LA*, (6h-22h) dB(A)	LA», (22h-6h) dB(A)
RD263	3	100	70<L<76	65<L<71

*Tableau 52 : Classement de la route 263*

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés à : une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement, une distance de l'infrastructure de 10 mètres, augmentés de 3 dB(A) à l'avant d'une façade par rapport à la valeur en champ libre.

Les constructions nouvelles situées à proximité des voies classées doivent bénéficier d'un isolement acoustique. L'objectif de niveau de bruit à l'intérieur des logements est de 35 dB(A) le jour et de 30 dB(A) la nuit.

La route départementale 263 assure la liaison entre Haguenau et Wissembourg et supporte les déplacements pendulaires d'une partie de l'Outre-Forêt vers Haguenau et Strasbourg. Elle connaît des trafics relativement importants ; entre 7 000 et 9 600 véhicules par jour. Cette voie ne traverse aucune localité.

La RD 264, qui est l'ancienne liaison, supporte encore un trafic de 2 750 à 4 600 véhicules par jour. Cette circulation est essentiellement alimentée par les déplacements locaux.

Infrastructure routière	Commune	Nombre de véhicules par jour	
		Entrée Nord	Entrée Sud
RD264	Schoenenbourg	2 750	4 600
	Soultz-Sous-Forêts	4 600	3450
	Surbourg	3450	4 000
RD263	Soultz-Sous-Forêts	6 850	
	Surbourg	9 550	
	Hoffen	6 750	
RD28	Soultz-Sous-Forêts	Entrée Est 8 150	Entrée Ouest 3 970

*Tableau 53 : Débits routiers sur les principales routes départementales du territoire (en nb de véhicules par jour - en 2005)*

#### 4.5.4. Les sites et sols

D'après les données disponibles sur la base de données BASOL, trois sites ont été identifiés sur le territoire intercommunal :

deux sites issus des champs pétroliers de Pecheibronn dont les puits sont fuyards et qui concernent les communes de Soultz-Sous-Forêts et Surbourg.

le site de Gunther Tools, sur le ban communal de Soultz-Sous-Forêts a été étudié et identifié en tant que site potentiellement pollué, cependant, après analyse, ce site n'induit pas de restriction spécifique.

Les études réalisées sur les puits fuyards ont mis en évidence une contamination des eaux de nappes souterraines et superficielles au-delà des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

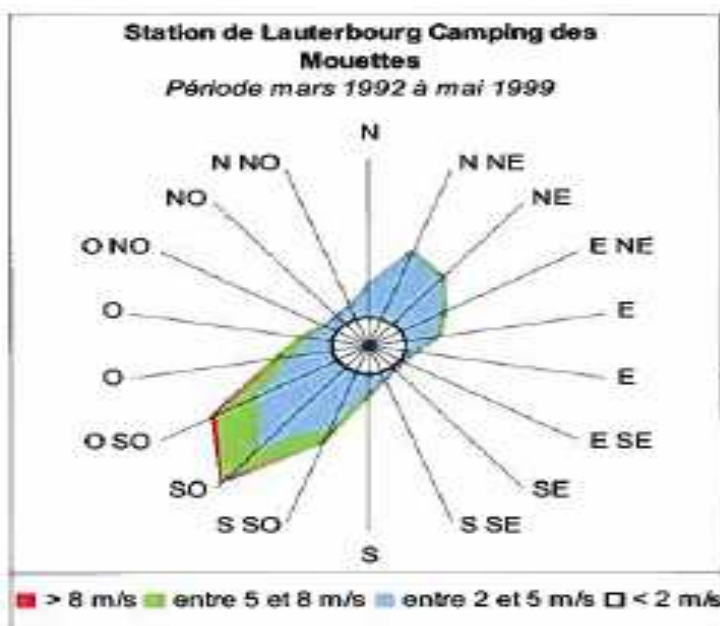
Les communes concernées par ces restrictions d'usage de l'eau, tel qu'indiqué dans l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008, sont, sur le territoire de la Communauté de Communes du Soultzerland, Memmelshoffen, Retschwiller, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg.

Cet arrêté sera indiqué dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme comme une servitude à respecter.

## 4.5.5. Le climat et la qualité de l'air

Le climat alsacien est de type semi-continental, avec une influence océanique encore perceptible. La topographie de la plaine d'Alsace (secteur encaissé par rapport à la Forêt Noire à l'Est et les Vosges à l'Ouest) joue un rôle déterminant dans la direction des vents et dans la distribution des précipitations.

### 4.5.5.1. Les vents



Le régime des vents est caractérisé par des vents dominants parallèles au fossé rhénan, soit de secteurs Sud-Ouest et Nord-Est.

La plaine d'Alsace est une région peu ventilée. La vitesse moyenne annuelle enregistrée à la station de Lauterbourg est de 1,9 m/s. La fréquence moyenne des vents très faibles ou calmes (vitesses inférieures à 2 m/s) est très élevée (40,4% à Lauterbourg).

Figure 76 : Rosé des vents de la station de Lauterbourg

## 4.5.5.2. Les précipitations et températures

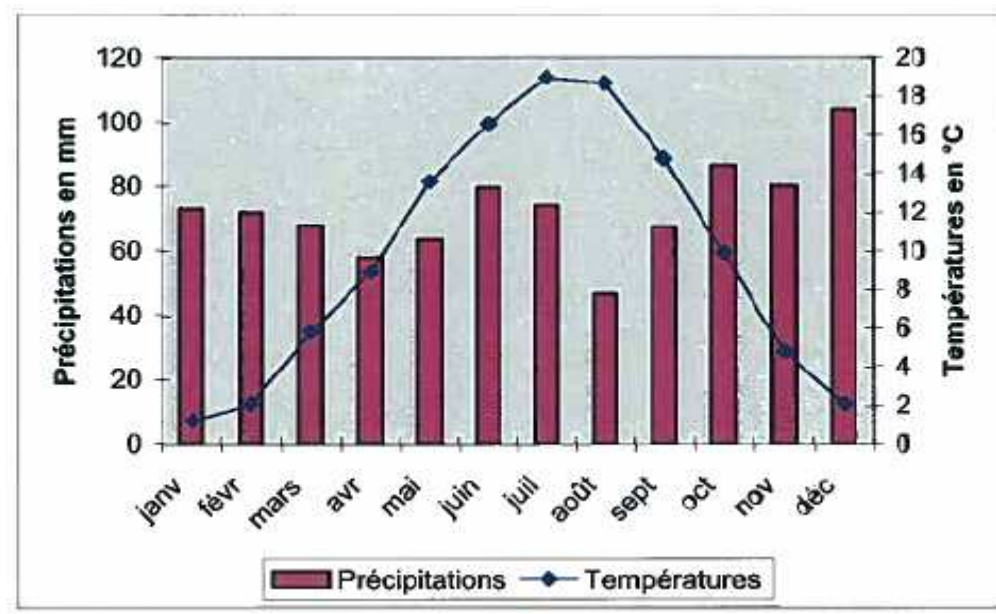


Figure 77 : Diagramme ombrothermique de la région de Wissembourg (station de Wissembourg pour les températures (1969-1999) et pour les précipitations (1987-1999))

Le nombre de jours de précipitations s'établit, en moyenne, à 157 jours par an. Dans la région de Wissembourg, la variabilité saisonnière des précipitations est de type océanique avec des précipitations réparties tout au long de l'année et un maximum prononcé en hiver. La valeur moyenne des précipitations se situe à environ 843 mm/an.

La température moyenne annuelle est de 9,7°C. La valeur moyenne mensuelle maximale est de 18,9°C en juillet et la valeur mensuelle minimale est de 1,2°C en janvier.

## 4.5.5.3. La qualité de l'air

La qualité de l'air est suivie quotidiennement par un réseau de stations de mesure réparties sur la région et gérées par l'Association pour la Surveillance et l'étude de la Pollution Atmosphérique (ASPA).

L'ASPA n'a pas de station de mesure de la qualité de l'air implantée sur le territoire de la Communauté de Communes du Soutzterland, la station de mesure la plus proche est la station Nord-est Alsace (NEA) qui est située sur la commune de Munchhausen à 25 kilomètres de Sultz-Sous-Forêts.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Aucune campagne de mesure n'a été effectuée ces 10 dernières années sur le territoire de la Communauté de Communes. Les polluants suivis à la station Nord-est Alsace sont l'ozone (O<sub>3</sub>), indicateur de la pollution photochimique, le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et les particules en suspension (PM<sub>10</sub>).

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
SO <sub>2</sub>	8	7	6	5	4	3	4	4	3	3	3
NO <sub>2</sub>	27	24	24	24	24	23	23	25	24	24	26
O <sub>3</sub>		41	46	45	43	45	44	49	40	39	22
PM <sub>10</sub>							19	21	17	19	17

Tableau 54 : Evolution annuelle des concentrations de polluants pour la station « Nord-Est Alsace » en yg/m<sup>3</sup>

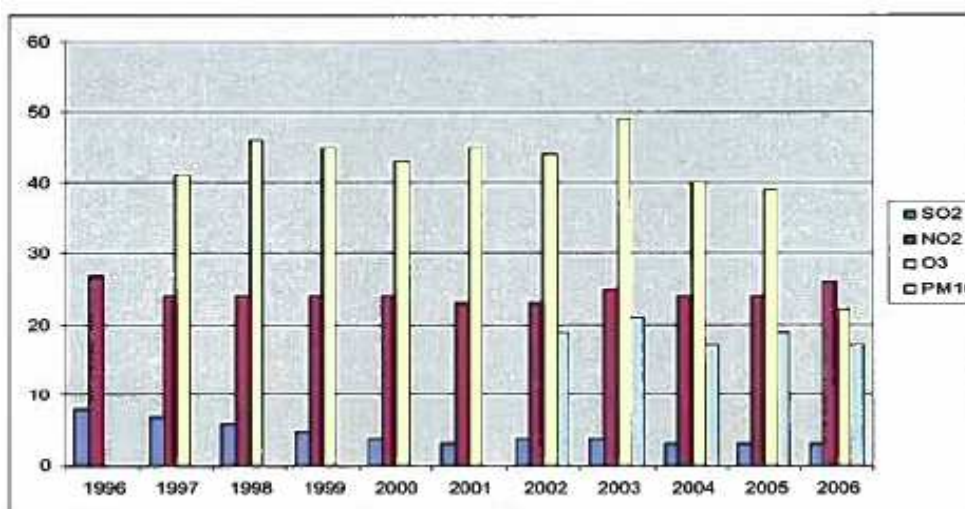


Figure 78 : Evolution de la concentration de polluants

Les concentrations des polluants sont très en deçà des objectifs de qualité et des normes sanitaires. La concentration en ozone la plus forte a été enregistrée en 2003 pendant la période caniculaire. Les teneurs en oxydes d'azote sont restées relativement faibles et constantes pendant les dix dernières années : elles le sont restées même pendant l'été 2003. Cette modération est liée à l'amélioration des moteurs (pots catalytiques), qui permet de compenser l'accroissement du parc automobile

Les niveaux d'oxyde de soufre ont diminué de manière spectaculaire depuis la fin des années 1980. Le niveau moyen des particules en suspension dans l'air a peu varié ces dernières années, se stabilisant à des concentrations modestes.

En Alsace, les émissions des polluants atmosphériques sont principalement dues au transport routier (51 % contre 20 % pour l'industrie, selon CITEPA, 1995), et, sans doute, à la céréaliculture (maïs, blé), mais les aérosols de produits phytosanitaires ne sont pas régulièrement mesurés.

# Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

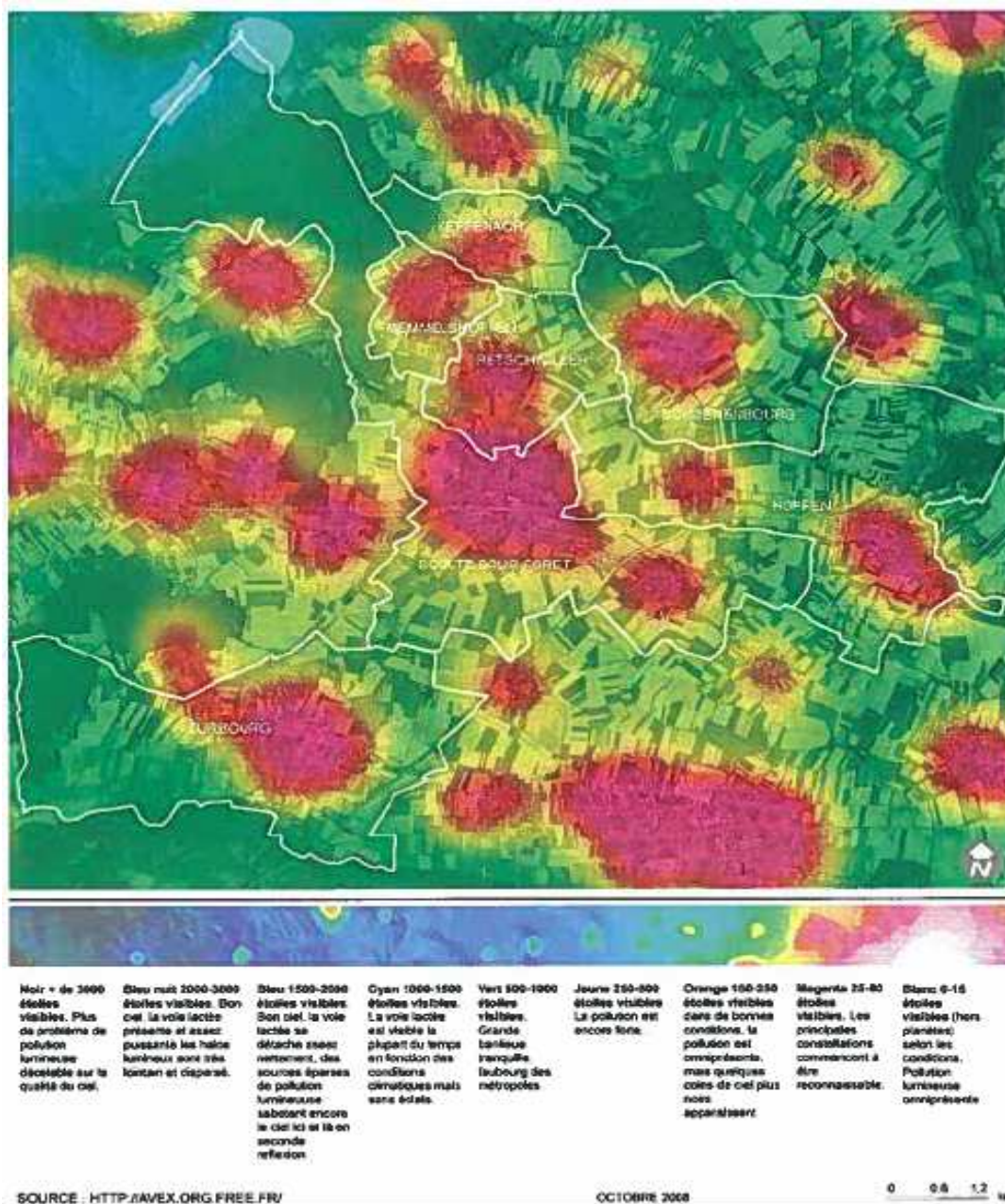
---

	Transport routier	Industrie	Résidentiel tertiaire
<b>SO<sub>2</sub></b>	<b>5%</b>	<b>68%</b>	<b>21 %</b>
NO <sub>x</sub>	<b>51 %</b>	<b>19%</b>	<b>8%</b>
COVNM	<b>14%</b>	<b>28%</b>	<b>5%</b>
Particules ( <b>PM 10</b> )	<b>41 %</b>	<b>24%</b>	<b>14%</b>

*Tableau 55 : Répartition des émissions de SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, COVNM<sup>15</sup>, et des particules entre le transport routier, l'industrie et le résidentiel tertiaire en Alsace (source : ASPA, 2000)*

Aucune source ponctuelle de pollution atmosphérique significative n'a été recensée sur le territoire de la communauté de communes.

## 4.5.6. La pollution lumineuse



79 : Carte de la pollution lumineuse sur le territoire intercommunal

La carte de pollution lumineuse permet d'apprécier la densité du bâti et la proximité des zones urbaines les unes par rapport aux autres. Les zones de transition, non bâties entre les noyaux urbains permettent le maintien de coupures et d'espaces non illuminés.

## 4.5.7. Les risques naturels

### 4.5.7.1. La sismicité

Le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe le territoire du Soultzerland en zone 1a, zone de "sismicité très faible mais non négligeable" où aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement, les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

### 4.5.7.2. Les inondations et les coulées d'eau boueuse

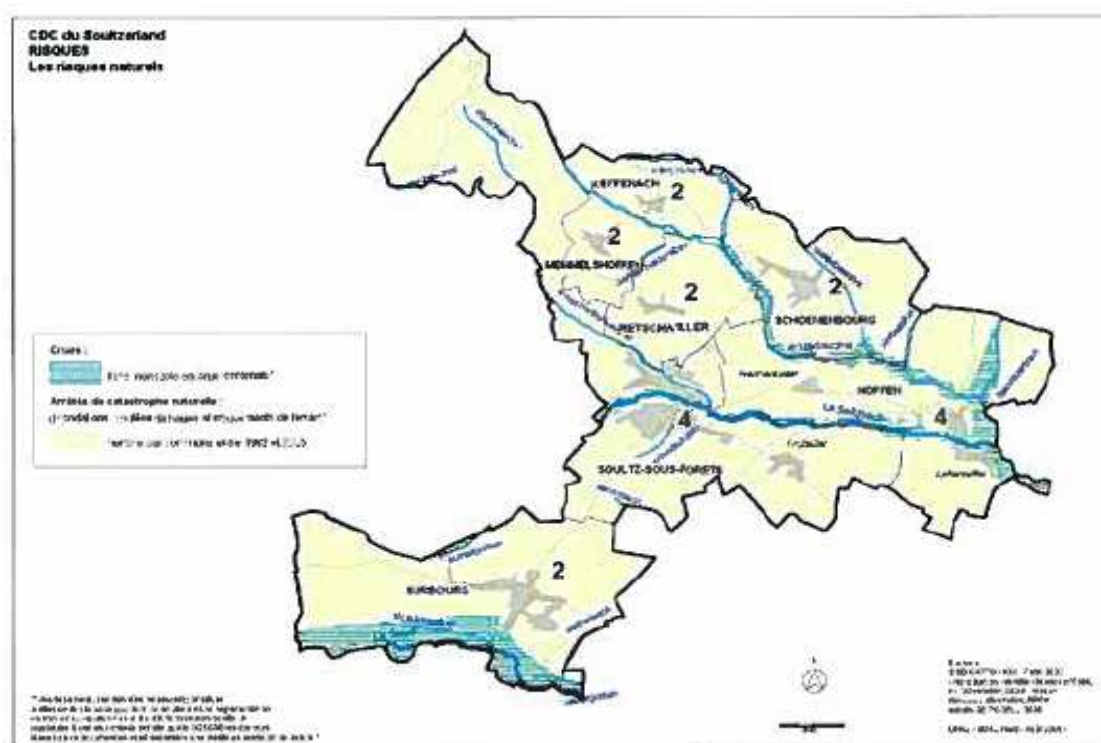


Figure 80 : Carte de localisation des risques naturels sur le territoire

La majorité des communes est soumise au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Les communes de Schoenenbourg, Retschwiller sont concernées par des débordements de cours d'eau en secteurs non bâtis, alors que Sultz-Sous-Forêts et Hoffen sont concernées par les zones inondables du Seitzbach en zone non bâtie mais également en zone bâtie. Ces communes ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux pour catastrophe naturelle en 1982 et en 1999.

L'extrémité Sud de la zone bâtie de la commune de Surbourg est concernée par la zone inondable et les coulées d'eau boueuse des bassins versants de la Sauer.

Les changements climatiques, les nouvelles extensions urbaines qui modifient l'occupation du sol et le changement des comportements agricoles, notamment avec une terre nue au début du printemps, expliquent aussi l'apparition de coulées d'eau boueuse qui affectent certaines communes du Soultzerland : Soultz-Sous-Forêts, Keffenach, Leiterswiller, Hoffen, Retschwiller et Memmelshoffen. Des bassins de rétention sont envisagés à la suite d'une étude réalisée dans le cadre du SAGEECE du Seltzbach ; la maîtrise d'oeuvre est assurée par le SICTEU.

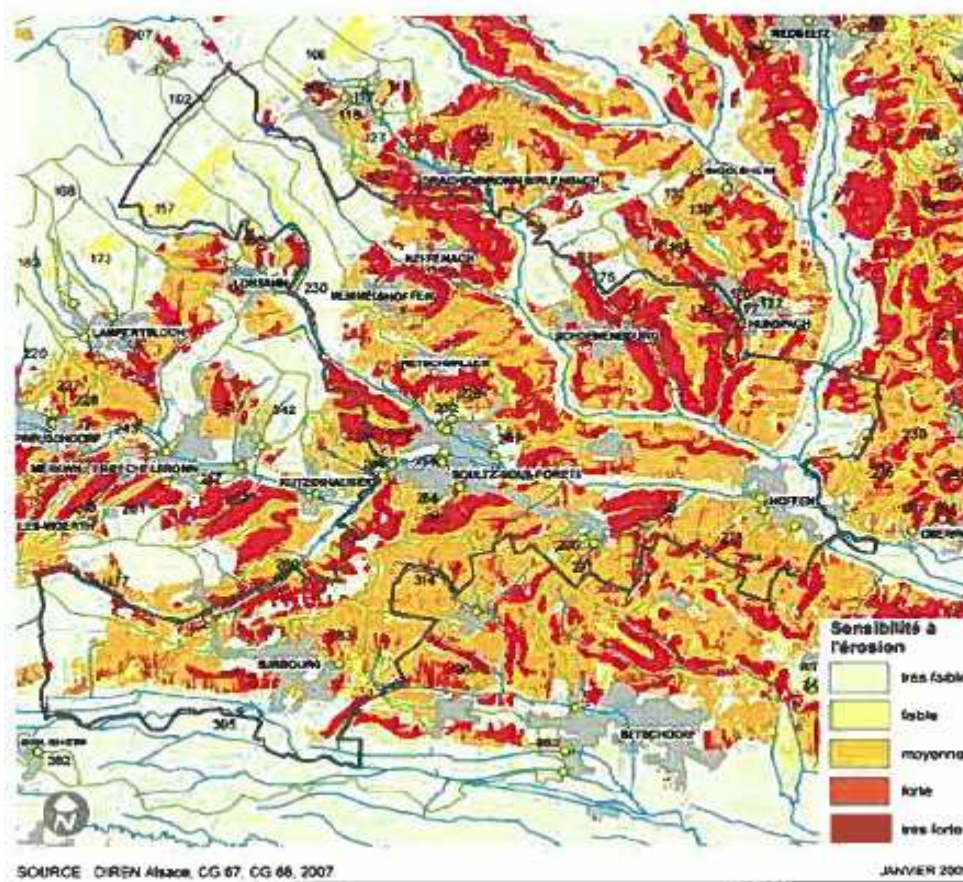


Figure 81 : Carte de répartition de la sensibilité des sols à l'érosion

La sensibilité des sols à l'érosion est déterminée par les types de sols présents, leur occupation ainsi que les forces de pentes de versants. Sur le territoire du Soultzerland, à l'exception des fonds de vallon et des zones urbanisées, l'ensemble des communes est concerné par une sensibilité moyenne à forte à l'érosion des sols. Aussi, l'occupation agricole des sols joue un rôle très important dans le phénomène de l'érosion, le sens des labours, les occupations du sol permanentes, y compris en saisons hivernale et printanière, sont autant de critères influençant le phénomène d'érosion.

Pour la commune de Hoffen, Hermerswiller n'est pas exposé au risque de coulées d'eau boueuse. En revanche, les choix d'aménagements réalisés sur ce secteur de la commune peuvent avoir des effets aggravants sur les secteurs en aval, à savoir Hoffen et Leiterswiller.

Sur Hoffen et Leiterswiller, deux secteurs sensibles pour le développement de la commune ont été identifiés.

Un secteur exposé au ruissellement, et aux coulées d'eau boueuse à proximité du stade municipal. Ce secteur récolte en effet, les eaux d'un bassin versant relativement vaste (28hectares environ) et s'écoule directement vers le front bâti principal du village.

Le SICTEU chargé de la gestion de cette question a mis en place un bassin de rétention en amont du village et des premiers équipements publics de la commune.

Ce bassin servira d'espace de collecte et de stockage lors d'événements pluvieux et de ruissellement importants.

Ce bassin de rétention protégera également les secteurs Sud de la rue des écoles, rue principale de la commune et destinée à accueillir des secteurs d'urbanisation nouvelle.

Le deuxième secteur se place au Nord de la RD 263, après la voie de chemin de fer. Il concerne un bassin versant de 9 hectares environ en amont du Wintzenbaechel. Les conséquences des coulées de boue sur ce secteur sont moindres en raison de l'absence d'habitation et de constructions. Cependant, en cas d'écoulements importants, la boue pourrait s'étaler jusque sur la route départementale 76.

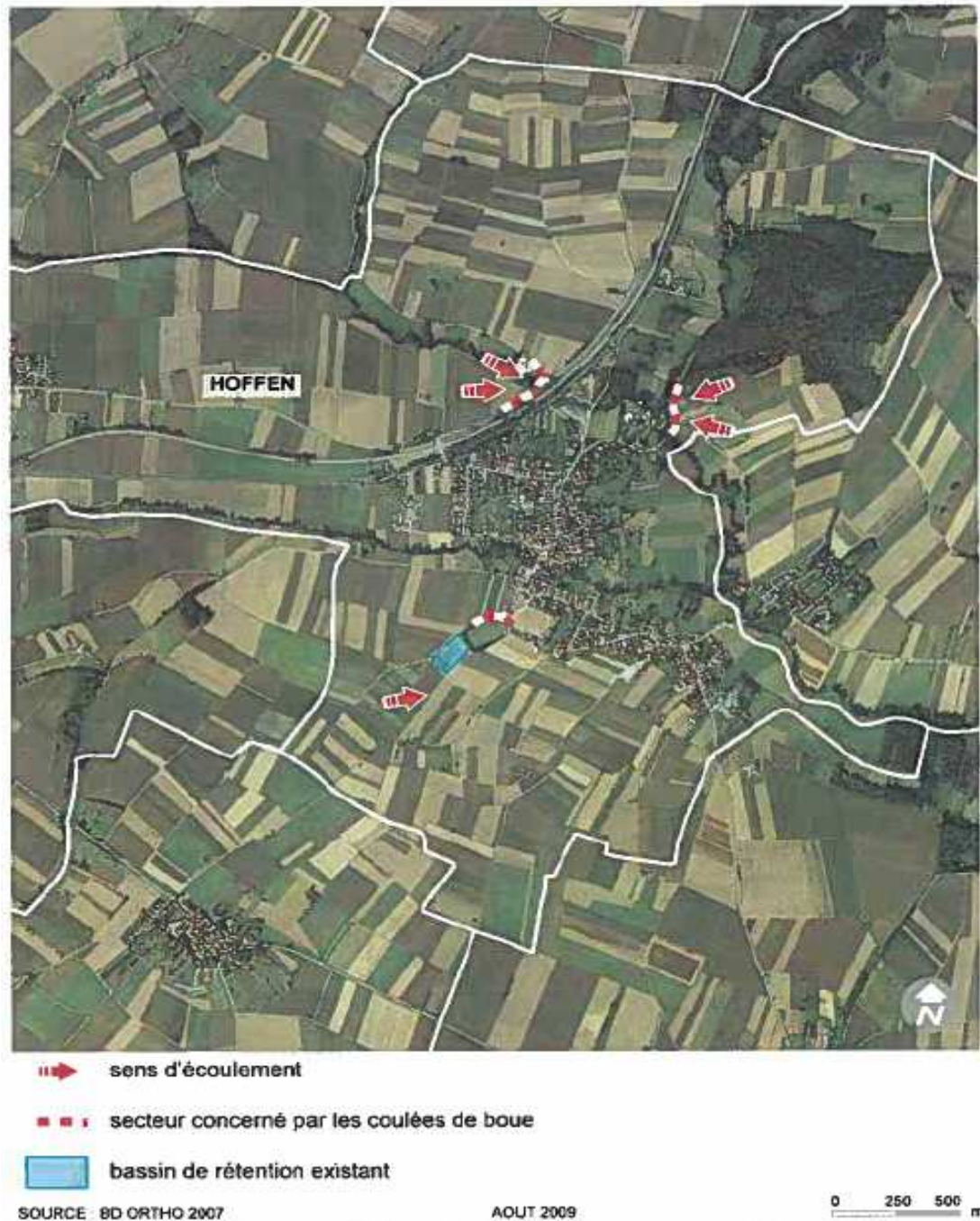


Figure 82 : Localisation du phénomène de coulées d'eau boueuse



---

	Activités	Localisation
Forbo Melmitin	Fabrication de colles et mastics	Surbourg
Gunther Tools	Travail des métaux, chaudronnerie, poudre	Soultz-Sous-Forêts

*Tableau 56 : Installations soumises à autorisation sur le territoire du Soultzerland*

Les principaux dangers liés aux transports de matières dangereuses sont l'explosion, l'incendie, l'intoxication et une pollution après dispersion dans l'air, l'eau et le sol. Les effets sur les hommes, les biens et l'environnement sont possibles. Toutefois, les accidents très graves pour les personnes sont peu fréquents sur le territoire national.

Les communes concernées par le Transports de Matières Dangereuses sont Hoffen, Soultz-Sous-Forêts et Surbourg.



## **Les installations agricoles classées**

Sur le territoire intercommunal, plusieurs élevages sont soumis à la réglementation des installations classées, essentiellement en raison des nuisances qu'ils provoquent. D'autres installations relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

Sur le territoire de Hoffen, quatre installations classées d'élevage sont implantées autour du noyau urbain de Hoffen/ Leiterswiller. Il s'agit de trois élevages de bovins et d'un élevage porcins qui génèrent un périmètre de réciprocité de 100 mètres.

Une étable et une porcherie sont implantées dans le village de Hoffen et entraînent un périmètre de réciprocité de 35 mètres en respect du Règlement Sanitaire Départemental.

Deux écuries et deux étables sont installées à Hermerswiller et engendrent un périmètre de réciprocité de 25 mètres en respect du Règlement Sanitaire Départemental.

Cinq bergeries, une écurie et deux étables sont installées à Hoffen et relèvent du Règlement Sanitaire Départemental en générant un périmètre de réciprocité agricole de 25 mètres.





Figure 85 : Réciprocités agricoles de Hoffen et Leiterswiller

## 5. Synthèse des enjeux

### 5.1. Synthèse des enjeux intercommunaux

#### **Rechercher un développement mesuré du territoire**

Le Soultzerland est un territoire attractif avec une pression foncière avérée sur l'ensemble des communes-membres.

En adéquation avec leur taille et avec leurs capacités d'accueil, les communes, à l'exception de Soultz-Sous-Forêts, ne sont pas vouées à permettre un développement urbain important.

Une des priorités du territoire sera de privilégier un développement urbain à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes ou à l'aide d'extensions urbaines respectueuses des espaces naturels, agricoles, des contraintes topographiques ou des risques naturels.

La commune de Soultz-Sous-Forêts, en tant que pôle d'équilibre au titre du SCOTAN, est amenée à réfléchir davantage à des objectifs de densification, d'accueil de population supplémentaire, de répartition de nouveaux types d'habitats dans le tissu existant, ce, afin de répondre à ses objectifs de croissance démographique.

Les perspectives démographiques souhaitées sur le territoire du Soultzerland, sont d'atteindre 9 000 habitants environ à l'horizon 2025, dont 4 000 habitants à Soultz-Sous-Forêts.

Le développement des logements sur le territoire du Soultzerland devra favoriser une répartition solidaire des logements aidés ou adaptés afin de favoriser la mixité urbaine, la mixité sociale et la mixité des populations sur l'ensemble du territoire et non pas exclusivement à Soultz-Sous-Forêts.

#### **Tendre vers une amélioration des déplacements sur le territoire**

L'organisation des déplacements est un des enjeux majeurs sur le territoire.

Les axes d'échanges et de circulation existants aujourd'hui sur le territoire sont quasi-exclusivement consacrés à la route. Les axes de circulation douce sont rares ou fragmentés et ne permettent pas un parcours simple et lisible du territoire. Une place plus importante devra être donnée aux déplacements doux et des circuits pourront être identifiés avec des cheminements qui leur seront propres.

Les gares, ou arrêts de bus pourraient se placer en points d'ancrage de la multi-modalité.

Qu'il s'agisse de relier les communes entre elles ou de créer des axes d'échange en secteur déjà bâti, les fonctions du village, les équipements, les services devront être accessibles facilement à pied ou à vélo.

Certains axes, secondaires, voire tertiaires sont aujourd'hui utilisés en tant qu'itinéraires-bis et permettent de décharger le trafic des axes principaux. En revanche, ils engendrent une augmentation des risques et des nuisances sur des infrastructures qui ne sont pas adaptées à ce type de trafic. C'est le cas de nombreux chemins permettant de rejoindre rapidement Soultz-Sous-Forêts, depuis Hermerswiller, depuis Retschwiller...

Afin de répondre à un besoin fort en espaces de stationnement pour les poids lourds, la Communauté de Communes pourra également engager une réflexion sur la mise à disposition de secteurs permettant le stationnement de poids lourds sur le territoire. Cette mise à disposition permettrait un désengorgement des rues soumises à un stationnement de poids lourds sur un espace public souvent inadapté.

## **S'organiser pour répondre à une répartition adaptée des équipements et des activités**

La commune de Soultz-Sous-Forêts, en tant que pôle d'équilibre entre Haguenau et Wissembourg au regard du SCOTAN a vocation à répondre aux besoins de création d'entreprises, d'emplois et de services.

S'il est cohérent de prévoir la création de zones d'activités sur le territoire de Soultz-Sous-Forêts, il est également important de permettre le maintien et le développement des entreprises existantes dans les communes du territoire.

Le développement potentiel d'une zone d'activités à Soultz-Sous-Forêts ne doit pas s'opposer à la pérennité des activités réparties dans les autres communes.

Il est également évident que la centrante de Soultz-Sous-Forêts ne devra pas s'opposer au développement ou à l'installation potentielle de services et commerces de proximité dans les autres communes du territoire du Soultzerland.

L'activité agricole tient encore une place importante dans l'économie locale Son maintien voire son développement devront être assurés.

En termes d'équipements et de services, il est évident que chaque commune n'a pas vocation à proposer un degré d'équipement similaire à celui de Soultz-Sous-Forêts. Les équipements simples et à l'échelle de chaque commune pourront être installés et valorisés à l'échelle de chaque commune.

En revanche, les équipements « structurants » n'ont pas vocation à se multiplier sur un territoire donné. La mise en commun permet des économies d'échelle.

## **Prendre en compte l'environnement et les risques naturels**

Qu'il s'agisse de bosquets boisés, de ripisylve, de vergers, de prairies humides ou d'arbres isolés, les éléments naturels encore présents sur le territoire du Soultzerland contribuent fortement à la qualité paysagère du site.

Un des enjeux du territoire est de préserver les corridors écologiques, les zones inondables, les secteurs d'épandage de crues ou d'étalement de coulées de boue afin de maintenir la qualité paysagère existante et de ne pas aggraver les risques naturels déjà existants.

En effet, de nombreux secteurs du territoire sont exposés à un risque naturel aujourd'hui identifié, coulées de boue ou inondation. La réflexion devra porter sur l'ensemble du territoire intercommunal, voire à une échelle plus grande afin de prendre en compte les effets en aval de mesures mises en place en amont à l'échelle du bassin versant.

En termes énergétiques et dans le cadre des réflexions sur l'utilisation des énergies renouvelables, le potentiel géothermique du territoire offre des belles perspectives de valorisation de la ressource. Des dispositions particulières en la matière pourraient accompagner le Plan Local d'Urbanisme et les projets futurs.

## **Prendre en compte les objectifs de préservation du patrimoine**

Les communes du territoire sont dotées d'un patrimoine architectural et paysager important qui contribue fortement à la qualité du cadre de vie des habitants et au potentiel touristique du territoire.

Ce patrimoine fait d'ailleurs, dans certains cas, l'objet d'une protection ou d'une identification pour sa valeur patrimoniale au titre des monuments historiques.

L'enjeu fort de cette préservation du patrimoine n'est pas de mettre sous cloche tout élément d'un village pour sa rareté ou sa valeur mais bien de veiller au maintien d'une cohérence du bâti et de l'intégration des nouveaux projets dans un contexte bâti particulier.

Mais la préservation du patrimoine ne s'applique pas uniquement dans le cadre d'un monument historique ou d'un site inscrit. Elle devra faire partie intégrante des dispositions du PLU afin de garantir le respect de l'existant. L'optimisation visuelle et paysagère, en termes d'insertion des projets dans l'existant devra être privilégiée afin de préserver la qualité urbaine et paysagère encore existante aujourd'hui.

## **5.2. Perspectives démographiques**

### **5.2.1. Evolution probable de la population dans un futur proche (à l'horizon 4 à 5 ans) :**

L'ensemble des projets actes, ou permis de construire délivrés, permettent d'estimer la population de chaque commune et de l'ensemble de la Communauté de communes à moyen terme, dans les 4 à 5 ans.

Compte tenu de ces divers projets, la population devrait croître encore sur la Communauté de Communes, de façon variable selon les communes.

La Communauté de Communes atteindrait **7700 habitants** au moins d'ici 3 à 4 ans. Soultz-Sous-Forêts représenterait 42% de la population totale.

	Population estimée 2012
Hoffen	1280
Keffenach	220
Memmelshoffen	335
Retschwiller	290
Schoenenbourg	680
Soultz-Sous-Forêts	3250
Surbourg	1675
Total Communauté de Communes	7730

*Tableau 57 : Estimations d'augmentation de population à court terme*

A Hoffen, les perspectives de développement dans un futur proche (à l'horizon 4 à 5 ans):

pour l'instant, il n'y a pas de programme de construction entamé, des projets de lotissement, ou d'extension de lotissement existent, qui ne sont pas encore réellement arrêtés. La municipalité attend « avec impatience » l'élaboration du PLU pour relancer la construction et arrêter sa décision en matière de projets nouveaux,

on peut donc supposer qu'il ne devrait pas y avoir d'apport important de population d'ici 4 ans, le temps que les décisions soient prises, les constructions réalisées et les nouveaux logements habités,

nous resterons donc, pour l'instant, dans l'hypothèse d'une population constante d'ici à 2012, en considérant simplement une population légèrement supérieure aux 1250 habitants retenus pour 2008, compte tenu des remarques faites plus haut (peut-être, déjà, une population supérieure vue les constructions qui ont eu lieu entre 2004 et 2008),

nous retiendrons à ce stade une population de 1280 habitants

La population totale de Hoffen à l'horizon 2012 s'établirait autour de 1280 habitants.

## **5.2.2. Eléments de prospective : volontés municipales en matière de hausse de la population**

La volonté municipale est de garantir une hausse de 10 à 15% de la population tous les 10 ans. C'est à peu près ce qui a été enregistré entre 1990 et 2008, où la commune a connu une hausse de 22% de sa population. La hausse a été, cependant, plus marquée ces dernières années (+13,3% entre 1999 et 2008) qu'entre les deux derniers recensements définitifs de 1990 et 1999 (+7,7%). Une hausse équivalente à celle enregistrée ces dernières années, avec 13% de hausse tous les 10 ans, porterait la population de Hoffen à 1600 habitants à l'horizon 2030/2035.

## 5.3. Synthèse des enjeux communaux

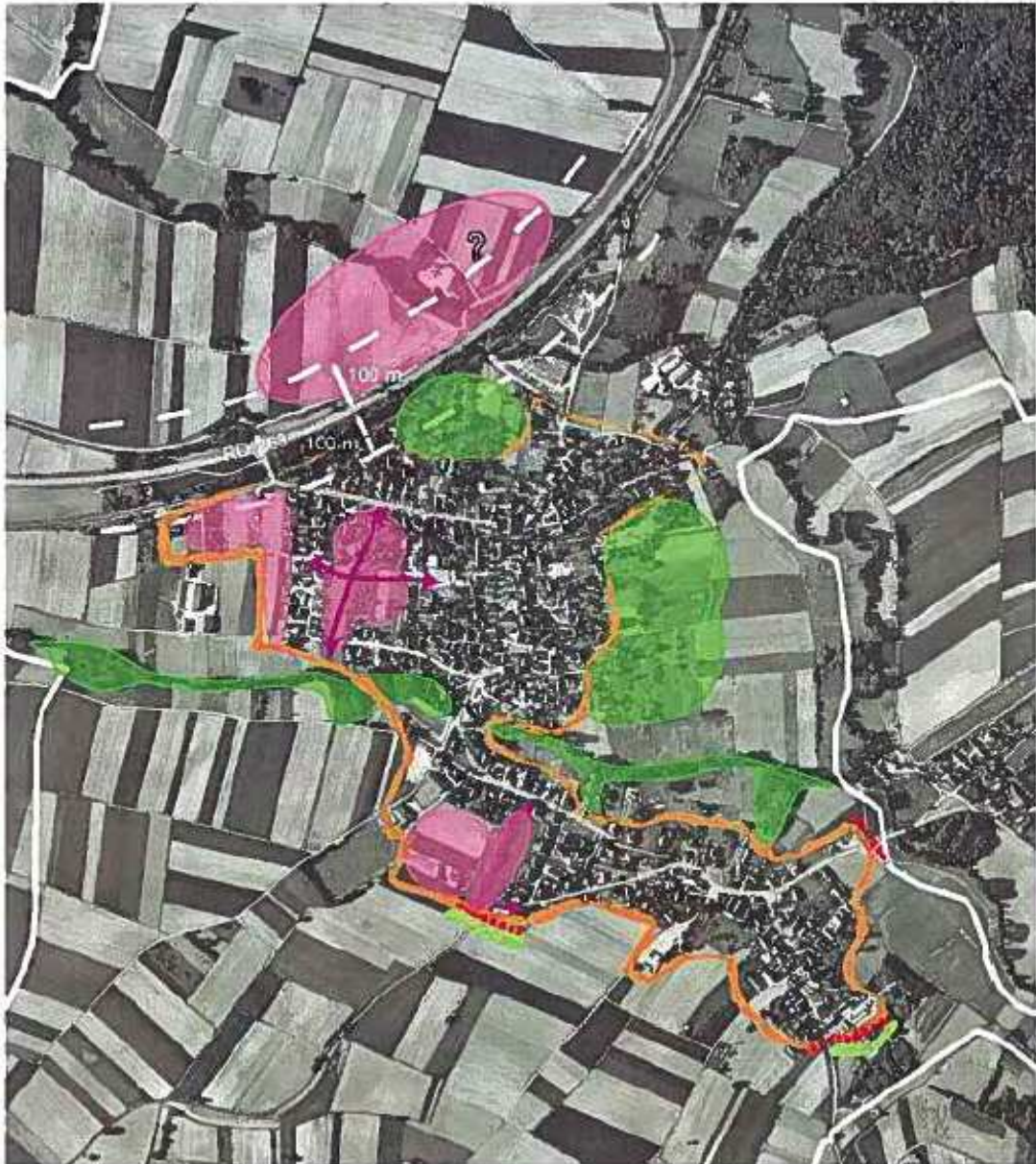


Figure 86 : Synthèse des enjeux à Hoffen

La commune de Hoffen est concernée par le classement de la RD 263, route à grande circulation générant une distance de 100 mètres depuis son axe en-dehors des agglomérations.

Que l'on se place à l'échelle du paysage communal ou à l'échelle du paysage urbain, la commune est dotée de nombreux atouts paysagers qu'il est important de préserver. Il s'agit notamment de valoriser la ceinture de vergers encore présente à Hermerswiller, ou les prairies préservées à l'arrière des parcelles à Hoffen et Leiterswiller.

En zone bâtie, certains îlots de jardins, prés ou vergers jouent un rôle important dans la structure du village.

Ces secteurs ne devront cependant pas freiner les possibilités de développement de la commune, notamment dans le cadre de comblements de dents creuses ou d'opération de densification. Des mesures d'accompagnement pourront être mises en place afin d'assurer le maintien du caractère rural dans le développement futur.

Il est, en outre, important de définir une enveloppe urbaine à l'intérieur de laquelle le développement urbain sera favorisé. Il en est de même pour l'identification des entrées de ville et de leur qualité.

Dans le cadre de la réflexion sur le développement futur de la commune, le rapprochement des habitations futures pourra prévoir de se rapprocher de la gare afin d'encourager à l'usage des transports en commun sur le territoire.

Les bouclages de voies, ou de chemins et sentiers devront également permettre le bon fonctionnement de la commune.

Le caractère préservé du patrimoine bâti de Hoffen et de Leiterswiller est un atout majeur pour la mise en valeur du village et la préservation de la qualité de vie.

# 2 **Justifications des choix retenus**

## 1. Présentation des grands principes retenus

Les principales orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont les suivantes :

1. Tendre vers un développement urbain cohérent
2. Encourager le développement économique équilibré du territoire
3. Préserver les paysages et l'environnement
4. Rechercher une optimisation des déplacements

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans les pièces réglementaires sur le plan de zonage, dans le règlement et par des orientations d'aménagement.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme, sur la commune de Hoffen, définit les zones et secteurs suivantes :

### ↳ **Caractère de la zone U**

#### ✓ *Zone UA*

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

- ⇒ La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Hoffen, incluant les secteurs de bâti ancien de Hermerswiller et de Leiterswiller.
- ⇒ Elle comprend des secteurs UAd qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- ⇒ Elle comprend également un secteur UAa identifié pour la qualité patrimoniale du bâti existant.

#### ✓ *Zone UB*

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

- ⇒ La zone UB correspond à la partie urbanisée récemment de la commune de Hoffen.
- ⇒ Elle comprend des secteurs UBd qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

## ✓ Zone UE

⇒ La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

⇒ La zone UE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Hoffen.

## ✓ Zone UJ

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

⇒ La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Hoffen.

## ✓ Zone UX

La zone UX est une zone urbaine équipée.

Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités artisanales.

## ↪ **Caractère de la zone AU**

### ✓ Zone IAU

La zone IAU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

⇒ La zone IAU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de HOFFEN.

### ✓ Zone IIAU

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

⇒ La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU

## ↳ **Caractère de la zone A**

### ✓ **Zone AA**

La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### ✓ **Zone AC**

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

## ↳ **Caractère de la zone N**

### ✓ **Zone NA**

La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison 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.

### ✓ **Zone NH**

La zone NH est une zone naturelle à protéger en raison 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.

⇒ Elle inclut les équipements de loisirs, de sports et des constructions isolées existantes et non raccordées aux réseaux.

## ↳ **Le lexique**

De manière à faciliter la lecture et la compréhension du règlement, un lexique a été défini en première partie du document de règlement. Il définit notamment les questions d'aggravation et de non-aggravation pour les constructions existantes, le corps de ferme, l'extension limitée ou encore le redan et la voie.

Ce lexique est commun à l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Sultzlerland.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation



Tableau des surfaces de zones<sup>14</sup>

Intitulé de la zone	Surface concernée (en ha)
<b>Zone U</b>	<b>66,3</b>
UA	28.3
UB	31.3
UE	1.5
UJ	1.2
UX	4.0
<b>Zone AU</b>	<b>8.6</b>
1AU	5.7
2AU	2.9
<b>Zone A</b>	<b>479.6</b>
AA	468.2
AC	11,4
<b>Zone N</b>	<b>386,5</b>
NA	380.4
NH	6.1
<b>Total</b>	<b>941</b>

<sup>14</sup> Le calcul des surfaces est issu du traitement SIG des fonds de plans cadastraux remis par la Communauté de Communes du Souitzerland.

## **Orientations d'aménagement**

Le PLU de Hoffen comporte des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones d'extensions inscrites au plan de zonage à Hoffen et à Hermerswiller.

Les orientations d'aménagement définissent notamment à l'échelle d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'un quartier, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les voies à valoriser ou à créer et les aménagements paysagers.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de constructions en termes de compatibilité, c'est à dire que les projets de construction doivent permettre ou prévoir de répondre aux objectifs fixés par ces orientations.

Les orientations d'aménagement sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part et avec le règlement écrit et graphique d'autre part.

## **Emplacements réservés**

Le plan de zonage fait apparaître des emplacements réservés qui constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L123-1-5 al.8°. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

## **La zone inondable**

Le plan de zonage fait apparaître une trame spécifique pour indiquer la zone inondable qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme. Cette zone inondable correspond à la zone d'épandage de la crue centennale sur la base des données disponibles dans le SAGEECE du bassin versant du Seltzbach. Ce document définit notamment des cotes de crues centennales et la limite de la zone inondable pour laquelle des dispositions spécifiques sont indiquées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

## **Les distances d'éloignement**

Le plan de zonage retrace les dispositions spécifiques aux distances d'éloignement des routes classées à grande circulation et faisant l'objet de distances adaptées à ce classement.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, de même que la liste des servitudes d'utilité publique en précise l'application.

## 2. Les objectifs poursuivis dans le PADD

### 2.1. Tendre vers un développement urbain cohérent

#### 2.1.1. Conserver une organisation cohérente de l'espace

Dans la réflexion sur son développement urbain, la commune poursuit plusieurs orientations et notamment celle de conserver une bonne organisation de l'espace. Commune rurale composée de trois entités groupées, en structure de village groupé, Hoffen s'est développé de part et d'autre du Seltzbach pour Hoffen et Leiterswiller et sur le haut du versant pour Hermerswiller.

Le développement urbain devra se placer de manière à permettre un bon fonctionnement urbain, aussi bien en termes de bouclages que de localisation des zones de projet.

Etant donnée la taille de la commune, le développement de l'urbanisation est à répartir entre les trois entités en fonction de la proximité des équipements, des services et des moyens de transports en commun.

Le projet permettra en outre le comblement des dents creuses et facilitera les nouveaux projets dans les secteurs actuellement bâtis.

En termes d'organisation cohérente de la commune, l'engagement dans une réflexion de valorisation et d'aménagement des entrées de communes de manière à allier aménagement qualitatif et de sécurité engagera les automobilistes à ralentir en entrée d'agglomération.

#### 2.1.2. Valoriser le patrimoine existant

Un des objectifs de la commune est de veiller à la préservation de son patrimoine, notamment architectural. Le centre ancien de Hoffen classé en site inscrit pour la qualité de son architecture fait l'objet de prescriptions spécifiques par les services compétents et notamment l'Architecte des Bâtiments de France. Deux monuments à Hermerswiller sont identifiés au titre des monuments historiques et font donc l'objet d'une attention particulière des services du patrimoine. La redéfinition du périmètre de ces deux monuments historiques est d'ailleurs une procédure associée au présent Plan Local d'Urbanisme. En revanche, le centre ancien de Hermerswiller, notamment les constructions et fermes traditionnelles autour du puits ne fait l'objet d'aucun classement patrimonial. Il n'en revêt pas moins des qualités caractéristiques des villages traditionnels alsaciens.

Cette qualité doit être préservée voire valorisée et l'instauration du permis de démolir dont la commune peut disposer pour assurer cette préservation.

L'intégration des nouveaux projets au sein du tissu urbain existant est un autre élément important pour garantir le maintien de la qualité des formes urbaines et architecturales des trois noyaux anciens de la commune de Hoffen.

## **2.1.3. Mettre en place une stratégie foncière**

Dans le cadre de la préservation du patrimoine, comme d'une stratégie foncière permettant d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune, le droit de préemption urbain sera appliqué sur la commune de Hoffen. Selon les besoins, la commune pourra faire appel à l'établissement foncier local pour faciliter la réalisation de ces projets.

## **2.2. Encourager le développement économique équilibré et une bonne répartition des services et des équipements sur le territoire**

### **2.2.1. Permettre le maintien voire le développement de l'activité agricole**

Le territoire communal est marqué de manière importante par l'activité agricole encore présente et active. Plusieurs exploitations d'élevage sont installées sur le ban communal. L'activité équestre tient d'autre part une place importante sur le territoire communal.

La commune permet le développement des activités existantes et se laisse la possibilité de permettre la réalisation d'autres projets à caractère agricole sur son territoire.

### **2.2.2. Prévoir le développement d'activités sur le territoire**

Les activités existantes sur la commune sont actuellement installées au sein de la zone urbaine et manquent de place pour leur développement. C'est pour cette raison que la commune prévoit des secteurs destinés au desserrement des activités sur son territoire.

En tant que deuxième commune fournisseur d'emploi sur le territoire intercommunal (100 emplois recensés en 2009), la commune souhaite pouvoir répondre aux besoins des petites activités sur son territoire. La commune souhaite proposer aux entreprises installées sur la commune, conformément aux possibilités offertes par le SCOTAN, de répondre à leurs besoins en desserrement d'activités sur leur territoire dans la limite de 2 hectares.

### **2.2.3. Permettre une optimisation du développement et de l'entretien des équipements au sein de la Communauté de Communes**

La commune souhaite, dans le cadre de sa réflexion sur son développement, conserver l'opportunité d'installer des équipements propres.

Une partie de ceux-ci revêtent, en effet, un caractère communal notamment l'utilisation du terrain multisports ou de la salle communale.

En parallèle, le potentiel de développement dans le cadre d'action et de collaboration intercommunale est à préserver, de manière à optimiser et faciliter la mise en commun des frais de fonctionnement et d'investissement.

## **2.2.4. Offrir un égal accès aux Techniques de l'Information et de la Communication du le territoire**

L'accès aux nouvelles techniques de l'information et de la communication sur le territoire est une clé d'entrée et d'attractivité de la commune. La commune souhaite ainsi permettre, le cas échéant, la mise en place d'équipements complémentaires pour faciliter ces outils.

## **2.3. Préserver les paysages et l'environnement**

### **2.3.1. Préserver les éléments remarquables du paysage**

La structure communale de Hoffen présente des particularités intéressantes à préserver dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme et du développement du village. Il s'agit des éléments participant au cadre de vie des habitants ainsi qu'à la préservation des vergers, espaces de transition entre la zone bâtie et les espaces agricoles.

En termes de préservation du paysage, la commune a également souhaité préserver la limite d'urbanisation existante et favoriser la proximité des zones de projet d'urbanisation avec les secteurs urbains déjà existants.

Les chemins actuellement existants et empruntés par les habitants sont à maintenir pour faciliter les échanges entre les villages. Ils participent en outre au cadre de vie et aux qualités recherchées dans un village rural.

### **2.3.2. Préserver l'implantation traditionnelle des espaces urbains dans le paysage**

Hermerswiller est installé sur le haut de versant, les futures opérations d'aménagement veilleront à s'intégrer dans les pentes de versant et à optimiser leur insertion dans le paysage existant.

Hoffen et Leiterswiller qui se placent de part et d'autre du vallon du Seltzbach, revêtent un caractère de village de plaine qu'il est important de préserver. L'urbanisation et les projets n'ont pas vocation à s'implanter sur les secteurs hauts.

### **2.3.3. Favoriser le traitement paysager des bâtiments isolés**

Hermerswiller se place en ligne de crête et Hoffen et Leiterswiller se placent en creux de vallon. Les bâtiments isolés ont tendance à se répartir sur des versants relativement exposés paysagèrement, mais aussi aux vents et aux intempéries.

Les versants Sud de la RD 264 sont relativement préservés de l'implantation de bâtiments isolés. Un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme est ainsi d'éviter le développement de ces bâtiments isolés, ou le cas échéant, d'encourager leur insertion optimale dans l'environnement par la mise en place d'écran végétal.

## **2.3.4. Préserver les éléments garants du libre écoulement de l'eau**

Le ban communal est irrigué par le Seltzbach et par deux de ces affluents, le Hausauerbach en partie Est et le Wintzenbaechel en partie Nord. Ces deux cours d'eau rejoignent le Seltzbach à l'est de la zone bâtie de Hoffen et engendrent une zone inondable.

Le respect de la zone inondable est primordial pour la sécurité des personnes et des biens.

Aussi, la gestion de l'eau, notamment les eaux de ruissellement est une question importante à traiter, de même que le respect du tracé du réseau hydrographique existant afin de ne pas aggraver les effets en aval.

Des efforts de limitation de l'imperméabilisation des sols devront être mis en place pour les nouveaux projets.

## **2.3.5. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables**

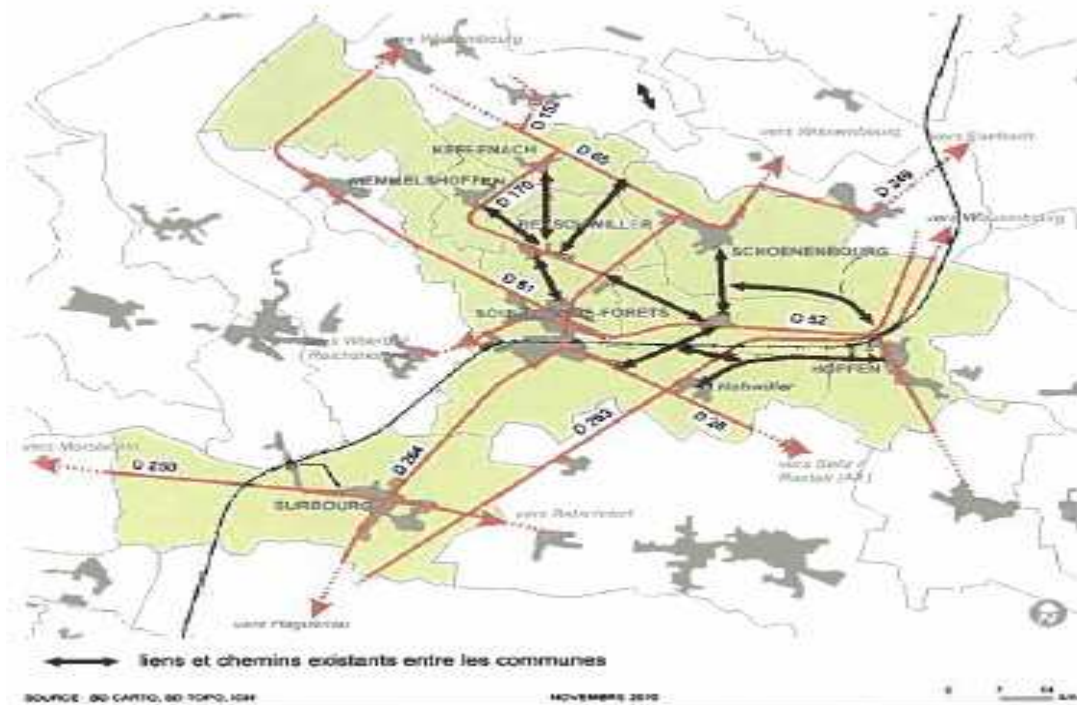
Le développement et l'utilisation des énergies renouvelables est un élément dont la prise en compte incontournable dans la réflexion du développement communal durable. Il est en effet indispensable que les principes d'économie d'énergie et d'optimisation énergétique soient au cœur des projets d'urbanisation pour la commune.

## **2.4. Rechercher une optimisation des déplacements**

### **2.4.1. Améliorer les déplacements internes à la commune et entre les communes**

Un réseau de chemins existe actuellement sur le territoire communal et permet de relier les communes du Sultzterland entre elles. C'est notamment le cas des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.

La commune souhaite maintenir ces liens, notamment pour les piétons et les cyclistes, de manière à maintenir la convivialité du village et les possibilités de relier la gare et la mairie sans prendre la voiture.



## 2.4.2. Rechercher l'adéquation entre les gabarits/traitements de voirie et la circulation réelle ou recherchée.

La réflexion sur l'adéquation entre le type de circulation et le type d'aménagement de voie tient une place particulièrement importante pour les entrées d'agglomération de Hoffen et à Hermerswiller. En effet, en lien avec la volonté d'améliorer les entrées de manière qualitative, la réflexion sur les formes, les structures de la voie ainsi que les aménagements paysagers à prévoir sont un bon moyen de gérer la question de la sécurité routière.

## 3. La traduction réglementaire de ces objectifs

### 3.1. Les choix retenus pour la zone U

#### 3.1.1. La zone U A

##### ↳ **La définition des limites de la zone UA**

La zone urbaine a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions existantes dans la partie ancienne des trois entités de Hoffen, certains terrains sont intégrés dans la zone UA même s'ils sont non bâtis.

##### ✓ *La zone UA de Hermerswiller*

La zone UA de Hermerswiller correspond au bâti ancien groupé de cette entité urbaine. Elle inclut une grande partie de la rue principale, de la rue des vergers, la rue du moulin et la rue de la fontaine. La partie bâtie de la rue des champs est également incluse dans la zone UA.

Les profondeurs constructibles sont, pour la plus grande majorité de la zone UA, définies à une cinquantaine de mètres depuis l'emprise publique.

Certaines parcelles disposent d'une profondeur différente en raison de la topographie du terrain ou de la présence d'un bâtiment existant.

Un secteur UAa est défini dans cette zone UA. Il inclut les constructions les plus anciennes du village et qui revêtent un caractère traditionnel alsacien dont la qualité architecturale est à préserver. Ce secteur de place autour du puits.

Un secteur UAd est d'autre part défini pour les parcelles actuellement non desservies par l'assainissement collectif.

La limite de la zone UA a été fixée en fonction de l'implantation du bâti qui respecte à la fois un certain ordre et une certaine unité par rapport à la rue. Les volumes et gabarits du bâti existant présentent également des particularités marquées.

##### ✓ *La zone UA à Hoffen*

La zone UA de l'entité urbaine de Hoffen est délimitée selon les limites urbanisées du site inscrit. Les profondeurs constructibles ont été placées en fonction du bâti existant. Le bâti présente une densité d'emprise et une régularité d'implantation qui en font sa richesse et qui offre également un important potentiel de réhabilitation.

La partie Sud de la zone UA, le long du Seltzbach est concernée par la zone inondable et des dispositions spécifiques sont à respecter.

Les secteurs non bâtis et exposés au risque d'inondation ont été exclus de la zone UA et sont donc intégrés dans la zone NA.

## ✓ La zone UA à Leiterswiller

La zone UA de Leiterswiller intègre les constructions anciennes de cette entité urbaine. Elle inclut les deux monuments historiques et l'ensemble bâti ancien qui s'y rattachent ou qui en est proche. L'espace du parvis de l'église et les constructions qui lui font face, de même que les constructions traditionnelles correspondent à la zone UA. Les profondeurs constructibles atteignent également une cinquantaine de mètres et englobent ainsi les corps de ferme complet. La partie Nord de la zone UA de Leiterswiller est concernée par la zone inondable du Seltzbach, laquelle impose des dispositions réglementaires spécifiques.

## 🔗 Le contenu du règlement de la zone UA

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	Autorisation des constructions agricoles non soumises à des distances d'éloignement	Préserver une activité agricole compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur du village.
	Interdiction d'implanter des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de village
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale est de 4 mètres	Garantir la bonne desserte des constructions, y compris lorsque les voies sont privées.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 5 mètres	Respecter les alignements existants
	Les petites constructions ne peuvent s'implanter que si l'unité foncière supporte déjà une construction	Eviter d'avoir des parcelles construites avec de petites constructions alors qu'aucune construction principale ne préexiste.

# Communauté de Communes de Souitzerland

## Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN Rapport de présentation

7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village
	Les légers reculs sont autorisés	Maintenir la tradition locale des Schlupfs.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 80% de l'unité foncière incluse dans la zone UA.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 13 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site, notamment par rapport à la topographie existante.
11	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	La pente des toitures à pans doit être comprise entre 45 et 52°. Les toitures terrasses représentent au maximum 30% de la surface totale de toiture.	Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel en introduisant une certaine souplesse architecturale.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	50% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

## **Les dispositions spécifiques au secteur UAa**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
3	L'accès aux façades sur rue est interdit.	L'entrée traditionnelle par la cour est préservée, on rappelle ainsi le fonctionnement en corps de ferme.
6	Au moins un bâtiment de l'unité foncière doit se placer sur la limite d'emprise publique et présenter pignon sur rue.	Respecter les alignements existants et l'organisation traditionnelle du bâti.
7	Au moins un bâtiment doit s'implanter sur une limite séparative latérale, ou en léger recul lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en garantissant l'implantation traditionnelle des corps de ferme.
	Les légers reculs sont autorisés	Maintenir la tradition locale des Schlupfs.
8	En cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ceux-ci devront s'organiser de manière à rappeler la forme des corps de ferme.	Maintenir l'organisation traditionnelle des bâtiments les uns par rapport aux autres pour conserver la cohérence du centre ancien.
11	La couleur des toitures doit être de couleur rouge, brun ou noir et non vernissé.	Respecter les caractéristiques du bâti existant, et notamment les types de toitures.
	La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 52°. Les toitures terrasses représentent au maximum 20% de la surface totale de toiture et doivent être non visibles depuis la rue.	Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel en introduisant une certaine souplesse architecturale.

## **Les dispositions spécifiques du secteur UAd**

En secteur UAd, le recours à l'assainissement individuel est autorisé. Lorsque les équipements en assainissement collectifs auront été mis en place par la collectivité compétente, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire.

## **Les dispositions spécifiques à la zone inondable en zone UA**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
---------	--------------------	----------------------

<p>1 et 2</p>	<p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p>Toute les constructions nouvelles présentant une forte vulnérabilité (hôpital, prison, EPAD, crèche, centre de secours...)</p> <p>Toutes les constructions ou installations dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans les secteurs identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations.</p> <p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage</b></p> <p>dans les secteurs présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas comporter de sous-sol,</li> <li>• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,</li> <li>• que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètres.</li> </ul> <p>Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation, l'extension des constructions des constructions existantes sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que l'extension ne comporte pas de sous-sol,</li> <li>• De ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• Que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40m,</li> <li>• De respecter une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU,</li> <li>• Qu'elle représente, pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'habitation moins de 20m<sup>2</sup> de surface au sol et pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'activités moins de 20% de la surface au sol. Pour les équipements publics, l'extension d'un bâtiment sera également inférieure à 20% de sa surface au sol.</li> </ul>	<p>Lorsque la hauteur d'eau en cas de crue centennale dépasse 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel, les constructions nouvelles sont interdites.</p> <p>Seules les extensions de l'existant sont admises en secteur présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre.</p> <p>Préserver les constructions futures de l'exposition au risque</p> <p>Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone.</p>
---------------	--	--

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

10	Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.	Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.
11	Tous les remblais sont interdits. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

## 3.1.2. La zone UB

### **La définition des limites de la zone UB**

La zone urbaine a été définie au plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble des constructions de caractère récent et existantes dans la zone d'habitat groupé de chaque entité ainsi que les terrains actuellement constructibles, même s'ils sont non bâtis.

Les constructions de cette zone UB présentent, en sus de la période assez récente de leur implantation, une organisation bâtie sur la parcelle qui est différente que l'implantation traditionnelle des constructions anciennes. En termes d'implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives mais aussi en termes de gabarit et d'utilisation de l'espace.

#### ✓ *La zone UB à Hermerswiller*

La zone UB de Hermerswiller intègre les constructions qui se sont implantées en continuité du bâti ancien. Elle intègre ainsi le lotissement situé en entrée Est de l'entité urbaine, de même que les terrains situés le long du chemin existant en limite de périmètre du lotissement. Ces terrains sont intégrés sur une profondeur d'environ trente mètres.

Au Sud de la rue principale, dans la partie Est de l'entité, la zone UB intègre une profondeur constructible d'une cinquantaine de mètres environ depuis la limite de la voie.

Une partie de cette zone UB est divisée par un secteur UBd, dans lequel les constructions disposent de systèmes d'assainissement autonome.

A l'entrée Ouest de Hermerswiller, la zone UB compose l'entrée d'agglomération de part et d'autre de la rue principale et d'une partie de la rue des vergers.

Une profondeur d'une cinquantaine de mètres est ainsi proposé en zone UB, à l'exception de la construction existante ne seconde ligne également intégré à la zone UB.

Rue de Seltzbach, la zone UB intègre les parcelles situées de part et d'autre de la rue dans leur profondeur actuelle jusqu'à la voie ferrée.

#### ✓ *La zone UB de Hoffen*

L'entité de Hoffen propose une zone UB qui intègre le bâti récent et à dominante pavillonnaire. Elle intègre également les activités existantes et qui s'intègrent au tissu urbain existant.

La zone UB intègre ainsi les constructions au sud de la rue de la gare, sur une profondeur d'une quarantaine de mètres environ.

Les terrains équipés ou construits, situés de part et d'autre de la rue de la gare sont également intégrés à la zone UB. Les constructions de la rue des jardins, de la rue de l'espérance et de la rue de la Hack sont également intégrées dans la zone UB.

Une partie des parcelles situées rue de la Hack sont concernées par la zone inondable du Seltzbach. Les parcelles non construites sont exclues de la zone UB et intégrées à la zone NA.

En partie Nord de Hoffen, les constructions de la rue de la forêt sont intégrées à la zone UB et sont en partie concernée par la zone inondable du Seltzbach.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

## ✓ La zone UB de Leiterswiller

L'entité de Leiterswiller définit une zone UB de part et d'autre de la rue des églises, dans la rue du stade, la cité des cadres, rue des romains, rue des prairies, ainsi que l'extrémité Nord de la rue du camp.

Au nord de la rue des églises, une profondeur d'une cinquantaine de mètres est intégrée à la zone UB.

La zone UB de part et d'autre de la rue des romains intègre les parcelles entières en raison du découpage existant.

A l'entrée Ouest de Leiterswiller, la zone UB intègre tes constructions existantes de part et d'autre de la rue des églises. La profondeur constructible est placée à une distance d'une cinquantaine de mètres environ.

L'entrée Nord-Ouest de la commune, soit l'extrémité de la rue du camp est également intégrée en zone UB et est concernée par la zone inondable du Seltzbach. Les parcelles non construites sont exclues de la zone UB et intégrées à la zone NA.

## 🔗 Le contenu du règlement de la zone UB

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	Autorisation des constructions agricoles non soumises à des distances d'éloignement	Préserver une activité agricole compatible avec la proximité d'habitations à l'intérieur du village.
	Interdiction d'implanter des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	Préserver le caractère de la commune.
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique, de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer dans l'alignement des constructions existantes à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.	Respecter les alignements existants

# Communauté de Communes de Souitzerland

## Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN Rapport de présentation

	Les constructions annexes ne peuvent être édifiées que si la parcelle comporte déjà une construction.	Garantir la présence d'une construction principale et éviter l'implantation de plusieurs bâtiments annexes sur une parcelle vouée au développement de constructions à usage d'habitation ou d'activité compatibles avec la vocation urbaine de la zone.
	La profondeur constructible des constructions de plus de 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol (sauf piscines) est fixée à 50 mètres depuis la limite d'emprise publique.	Eviter une implantation des constructions importantes à l'arrière des parcelles bâties et favoriser l'aspect jardins au-delà d'une profondeur de 50 mètres.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 mètres ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village
	Les légers reculs sont autorisés.	Maintenir la tradition locale des Schlupfs.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone U.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 12 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.

12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Le garage fermé n'est pas considéré comme une place, mais son accès peut l'être.	Eviter que les constructions prévoient des espaces de stationnement en garage fermé alors que ces espaces sont en réalité utilisés comme espaces complémentaires à la construction et non destinés au stationnement des véhicules. Les espaces de stationnement doivent ainsi être prévus à l'extérieur de la construction à édifier.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	50% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

## **Les dispositions spécifiques au secteur UBd**

En secteur UBd, le recours à l'assainissement individuel est autorisé. Lorsque les équipements en assainissement collectifs auront été mis en place par la collectivité compétente, le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire.

## **Les dispositions spécifiques à la zone inondable en zone UB**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
---------	--------------------	----------------------

<p>1 et 2</p>	<p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <p>Toute les constructions nouvelles présentant une forte vulnérabilité (hôpital, prison, EPAD, crèche, centre de secours...)</p> <p>Toutes les constructions ou installations dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre dans les secteurs identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations.</p> <p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage</b></p> <p>dans les secteurs présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas comporter de sous-sol,</li> <li>• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• que les clôtures, haies et plantations ne fassent pas obstacle au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances dangereuses ou tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,</li> <li>• que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètres.</li> </ul> <p>Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation, l'extension des constructions des constructions existantes sont admises sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que l'extension ne comporte pas de sous-sol,</li> <li>• De ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• Que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40m,</li> <li>• De respecter une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU,</li> <li>• Qu'elle représente, pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'habitation moins de 20m<sup>2</sup> de surface au sol et pour l'extension d'un bâtiment à usage principal d'activités moins de 20% de la surface au sol. Pour les équipements publics, l'extension d'un bâtiment sera également inférieure à 20% de sa surface au sol.</li> </ul>	<p>Lorsque la hauteur d'eau en cas de crue centennale dépasse 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel, les constructions nouvelles sont interdites.</p> <p>En revanche, en respect des dispositions du SDAGE, l'évolution limitée des constructions existantes est admise.</p> <p>Préserver les constructions futures de l'exposition au risque</p> <p>Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone.</p>
---------------	--	---

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

---

10	Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.	Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.
11	Tous les remblais sont interdits. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

## ↳ Les orientations d'aménagement de la Cité des Cadres

### Orientations d'aménagement de la Cité des cadres

Plan Local d'Urbanisme - HOFFEN - avril 2010

L'objectif des orientations d'aménagement de ce secteur est de préserver l'architecture et la forme urbaine de la Cité des Cadres.

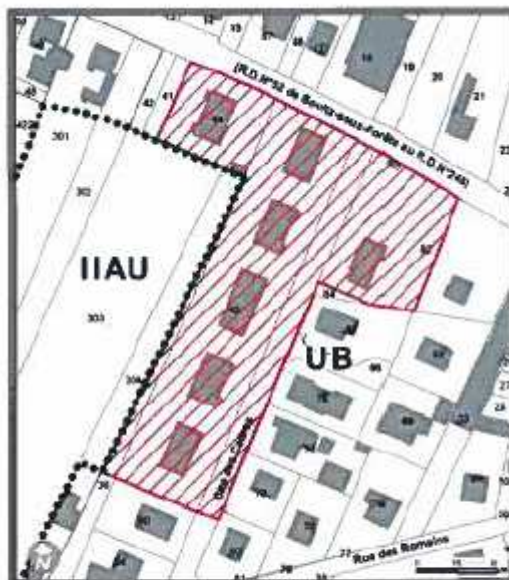
A l'exception du bas central, les façades avant des constructions ne doivent faire l'objet d'aucun rajout ou complément à la façade existante.

La symétrie des façades avant est à préserver.

Les façades arrière peuvent être modifiées.

Les alignements par rapport à la voie doivent être respectés et l'espace entre la limite d'emprise publique et la construction existante est inconstructible.

Les hauteurs existantes doivent être préservées de même que la forme et l'orientation des toitures.



Les orientations d'aménagement de la Cité des cadres concernent les 6 bâtiments existants, y compris celui de la mairie actuelle de la commune de Hoffen. Ce secteur revêt une qualité architecturale notamment par la symétrie qu'on retrouve entre les bâtiments.

Cette symétrie se décline du bâtiment du milieu envers les quatre bâtiments qui l'entourent à l'Ouest de la rue de la cité de cadres. Les deux autres bâtiments, isolés représentent une complémentarité aux 5 autres alignés sur une même ligne de rue. Sans figer pour autant l'évolution possible de ces bâtiments, les orientations d'aménagement préconisent le maintien de cette symétrie et notamment des façades avant des constructions.

### 3.1.3. La zone UE

#### **La définition des limites de la zone UE**

La zone UE intègre les parcelles concernées par les équipements de la commune ainsi que les terrains destinés à leur développement. Ils correspondent à la salle communale et au terrain multisports de Hermerswiller.

#### **Le contenu du règlement de la zone UE**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'équipements	Garantir la faisabilité des équipements sur la zone.
	Interdiction d'implanter des activités industrielles, des habitations, activités de commerces, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping	
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la construction à édifier.	Veiller à ce que le terrain des équipements dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres.	Permettre l'implantation de nouveaux équipements en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité et de stationnement à l'avant des bâtiments à édifier.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
10	La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'acrotère et à 14 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site.
11	La couleur des toitures doit rappeler les matériaux bruts et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
13	Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter une imperméabilisation inutile des sols pour faciliter les possibilités d'infiltration des eaux de pluie.

## 3.1.4. La zone UJ

### La définition des limites de la zone UJ

La zone UJ se compose de plusieurs entités de jardins et vergers répartis sur les trois entités bâties du Hoffen, Leiterswiller et Hermerswiller.

Un premier îlot de jardins est identifié derrière l'église entre la rue Seltzmatt et la rue des églises.

Un deuxième îlot est conservé en espace de jardin au sud de la rue des églises, en transition entre la zone UB et la zone de développement futur de Leiterswiller, soit la zone 1AUa.

A Hoffen, entre la rue des jardins et la rue du tilleul, un espace de verger et de jardin est également préservé, à l'arrière des grandes bâtisses traditionnelles implantées sur la rue du tilleul et en transition avec le bâti plus récent à l'Ouest de la rue des jardins.

A Hermerswiller, deux îlots de jardins sont identifiés pour garantir le maintien de ces deux espaces de respiration au sein de la zone urbaine ancienne entre la rue principale et la rue du moulin. Un autre cœur d'îlot est également préservé au sein du triangle créé par la rue principale, la rue des vergers et la rue de la fontaine.

### Le contenu du règlement de la zone UJ

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	Autorisation des constructions de moins de 30m <sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 4 mètres de haut.	Préserver un gabarit de bâtiments compatibles avec le caractère de la zone.
	Les piscines couvertes ou non ne doivent pas dépasser une emprise de 50m <sup>2</sup> .	Préserver le caractère de la zone en permettant tout de même l'implantation des aménagements de loisirs en arrière de parcelle.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire via le réseau existant sur la parcelle. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique	Eviter l'implantation d'annexés à l'avant des parcelles et conserver le caractère de la zone
7	Les constructions doivent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.	Eviter l'implantation sur limite pour permettre de conserver les ouvertures d'une parcelle à l'autre en espaces verts et de jardins.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de coulée d'eau boueuse et favoriser le libre écoulement de l'eau

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
9	L'emprise au sol maximale est limitée à 50m <sup>2</sup> au sol pour les piscines.	Eviter une trop forte densité d'aménagement sur ces parcelles à vocation de jardins et vergers.
	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière incluse dans la zone UJ	Permettre le développement de bâtiments de hauteur et d'emprise limités tout en maintenant le caractère rural.
10	La hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faitage.	Préserver le caractère de jardins et de transition végétale
11	La création de talus artificiel est interdite	Préserver le niveau du terrain naturel.
	Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

## Les dispositions spécifiques à la zone UJ située en zone inondable

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Les constructions et installations sont interdites	Préserver les constructions futures de l'exposition au risque
11	Tous les remblais sont interdits	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
	Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau	
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

## 3.1.5. La zone UX

### ☞ La définition des limites de la zone UX

La zone UX intègre les parcelles concernées par les activités existantes sur la commune ainsi que les terrains destinés à leur desserrement.

Quatre secteurs UX ont été inscrits sur le secteur de Leiterswiller pour permettre le développement des activités installées sur les parcelles voisines dans la rue du stade, dans la rue des champs et pour la menuiserie au Sud de la rue des églises.

A Hoffen, la zone UX intègre les activités existantes dans la rue du sable et dans son prolongement.

Une partie de ces secteurs est cependant concernée par la zone inondable. Les dispositions spécifiques devront ainsi être respectées.

### ☞ Le contenu du règlement de la zone UX

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions et installations à usage d'activités Les logements de fonction sont admis uniquement s'ils sont intégrés au bâtiment d'activité	Garantir la faisabilité du desserrement d'activités sur la commune tout en évitant l'implantation d'activités inadaptées aux contraintes des sites. Afin d'éviter la transformation de la zone d'activité et zone résidentielle, les logements de fonction sont admis uniquement lorsqu'ils sont intégrés au bâtiment d'activité. Lorsque des raisons de sécurité interdisent ce type de logement, le logement n'est pas admis dans la zone.
	Interdiction d'implanter des habitations, des véhicules hors d'usage, des terrains de camping, des galeries commerciales, les activités agricoles, l'ouverture de carrières.	
3	L'accès doit présenter une largeur suffisante à la desserte de la parcelle en rapport avec la construction prévue.	Veiller à ce que le terrain des activités dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les dimensions et formes des voies doivent correspondre aux besoins des opérations à desservir	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. L'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite lorsqu'aucune contrainte de sécurité ne l'empêche ou à une distance minimale de 4 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière comprise dans la zone UX.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains, notamment en raison de la topographie et en respect des formes urbaines et typologies existantes sur la commune.
10	La hauteur maximale est fixée à 12 mètres hors tout à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site et éviter les hauteurs trop importantes sur les secteurs en pente.
11	La création de butte artificielle autour des constructions est interdite.	Favoriser l'insertion des constructions dans le site et éviter la création de reliefs artificiels sur les terrains d'emprise des constructions.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON C 1*666..
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.
	Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.	Les plantations permettront de créer un écran végétal rappelant les transitions paysagères entre espace bâti et espace agricole.

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	<p>Toutes les constructions et installations nouvelles dans la zone inondable identifiée au plan de zonage sont interdites</p> <p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable</b></p> <p>l'extension des constructions à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas comporter de sous-sol,</li> <li>• de ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,</li> <li>• que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètre</li> <li>• qu'il ne s'agisse que d'une seule extension par bâtiment à partir de la date d'approbation du PLU,</li> <li>• que l'extension moins de 20% de la surface au sol.</li> </ul>	Préserver les constructions de l'exposition au risque
11	<p>Tous les remblais sont interdits</p> <p>Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau</p>	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié en-dehors des zones de dépression et en-dehors des secteurs où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0.50 mètre.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.
13	Les espaces verts, aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

## 3.2. Les choix retenus pour la zone AU

### 3.2.1. Les choix retenus pour la zone 1 AU

#### 🗑️ **La définition des limites de la zone 1AU**

##### ✓ *Zone 1AU à Hermerswiller*

L'entité de Hermerswiller prévoit une zone 1AUd. De surface limitée, la zone se place parallèlement à la rue principale, suit un axe de part et d'autre du chemin existant et prend accès rue du Seltzbach.

##### ✓ *Zone 1AU à Hoffen*

L'entité de Hoffen définit deux secteurs destinés à l'urbanisation groupée.

Un premier secteur, 1AUB est destiné à la réalisation d'une opération groupée entre la rue de la gare et la rue de la Hack. Ce secteur vient se placer dans la continuité immédiate de la rue des jardins, à l'Ouest de la zone de bâti ancien, mais aussi en continuité de la rue de l'espérance, opération de lotissement entièrement comblée.

Un deuxième secteur 1AUC est identifié au plan de zonage, au nord de la rue de la gare. Ce secteur a vocation à garantir le regroupement de propriétaires pour la réalisation de nouvelles constructions. En effet, les constructions existantes sur les parcelles voisines ont été implantées les unes derrière les autres sans qu'il y ait eu mutualisation des accès ou des équipements en réseaux.

Aussi, la commune privilégie le raisonnement en opération groupée et cohérente pour recréer une continuité du bâti en limite de zone urbaine tout en respectant la distance de recul engendrée par la RD 463.

##### ✓ *Zone 1AU à Leiterswiller*

Une zone 1AUa est inscrite au plan de zonage sur l'entité de Leiterswiller, elle se place en face de la salle communale au Sud de la rue des églises et intègre un ancien bâtiment agricole. Cette zone est destinée à une opération d'aménagement groupé.

#### 🗑️ **Les orientations d'aménagement associées à la zone 1AUa et 2AUa**

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUa et la zone 2AUa qui lui est adjacente ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant les principes structurants du secteur exposant la volonté communale.

L'enjeu principal de l'aménagement de cette zone est de veiller à l'intégration paysagère des constructions à implanter et à faciliter la desserte de la zone par une voie voire plusieurs voies.

Un espace de stationnement partagé est à prévoir en limite Ouest de la zone. Le partage se fera notamment en réponse aux besoins des équipements implantés de l'autre côté de la rue qui dessert la zone 1AUa.

L'insertion des projets futurs dans la pente et la mise en place d'écrans végétalisés sont deux objectifs importants pour la commune. Le maintien de la qualité paysagère de ce secteur en dépend.

## **Les orientations d'aménagement associées à la zone 1 AUb**

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUb entre la rue de la gare et la rue de la Mack ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant les principes structurants du secteur exposant la volonté communale.

La volonté forte de la commune se traduit dans ces orientations d'aménagement pour garantir le développement d'une zone dans son ensemble et non pas la réalisation d'opérations au coup par coup qui aurait pu engendrer un gaspillage d'espace trop important par rapport à l'enjeu de la zone.

Cette orientation d'aménagement a cherché à lier réalisation d'une voie ou d'un sentier de desserte entre la rue de la gare et la rue de la Hack mais aussi vers la rue des jardins avec la préservation du caractère de vergers. Si aucune protection stricte n'est mise en place pour les préserver, l'illustration indique bien la volonté de conserver ou de recréer ces écrans végétalisés à répartit sur la zone en fonction de l'implantation future des constructions.

## Le contenu du règlement de la zone 1AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	L'ouverture des zones devra se faire sous forme d'opération groupée d'un seul tenant et en respect des orientations d'aménagement	La commune a réfléchi à l'organisation future de la zone et souhaite un développement qualitatif des secteurs. L'opération d'un seul tenant reflète la taille réduite de la zone d'opération.
	Toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
	Les secteurs 1AUa et 1AUb doivent présenter une surface minimale de 1 hectare pour l'ouverture à l'urbanisation. Les secteurs 1AUc et 1AUd ont une surface minimale d'ouverture de 40 ares.	Les secteurs dont la surface est relativement importante seront aménagés sous forme groupée à partir d'une surface suffisante à la réalisation des réseaux pour l'opération et pour les futures phases d'opération. Les secteurs de surface moins importante permettront la concrétisation de projets de dimension plus adaptée et plus progressif.
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à créer, à terme, un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et garantir la circulation aisée des véhicules de services et de sécurité.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 10 mètres	Respecter les alignements existants
	Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.

# Communauté de Communes de Souitzerland

## Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN Rapport de présentation

7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace en maintenant l'aspect village
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 12 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	Les toitures à pans seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public Une place est exigée par tranche de 75m <sup>2</sup> de SHON créée.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre, le cas échéant, la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Le garage fermé n'est pas considéré comme une place, mais son accès peut l'être.	Eviter que les constructions prévoient des espaces de stationnement en garage fermé alors que ces espaces sont en réalité utilisés comme espaces complémentaires à la construction et non destinés au stationnement des véhicules. Les espaces de stationnement doivent ainsi être prévus à l'extérieur de la construction à édifier.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	80% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

## 3.2.2. Les choix retenus pour la zone 2AU

### La définition des limites de la zone 2AU

✓ *Zone 2AU à Hermerswiller*

Une zone 2AUb est inscrite sur le plan de zonage de Hermerswiller. Elle se place en partie Sud de la commune, dans la moitié Ouest de l'entité urbaine et orientée Sud sur le versant. Elle permettra, après renforcement des équipements au droit de la zone, la réalisation d'une opération groupée.

✓ *Zone 2AU à Leiterswiller*

A Leiterswiller, une zone 2AUa est définie au plan de zonage. Elle se place en continuité de la zone 1AUa. Les limites de la zone se placent ainsi en limite de la zone 1AUa et jusqu'à la limite du bâti existant.

↳ **Les orientations d'aménagement associées la zone 2AUa**

Elles sont associées à l'orientation d'aménagement décrite précédemment pour la zone 1AUa.

↳ **Le contenu du règlement de la zone 2AU**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'ouverture de la zone est soumis à une modification du PLU.	La zone n'est pas suffisamment équipée pour permettre le classement en zone de projet à moyen terme. L'ouverture à la zone sera ultérieure en opération groupée.
6	Les constructions devront s'implanter à une distance au plus égale à 5 mètres de la voie. Elles peuvent également se placer à une distance permettent l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace.

## 3.3. Les choix retenus pour la zone A

### 3.3.1. La zone AA

#### ☞ **La définition des limites de la zone AA**

La zone AA couvre la part la plus importante du territoire et correspond aux terres agricoles du territoire au-delà de l'écrin végétal affirmé par la zone NA en ceinture de la zone urbaine et des bords de fossés et cours d'eau également identifiés en zone NA.

Une partie de la zone AA est concernée par la zone inondable dans laquelle toute construction est interdite.

#### ☞ **Le contenu du règlement de la zone AA**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf activités agricoles ou nécessaires aux réseaux ou aux services publics	Affirmer la vocation agricole des terres.
	Les constructions autorisées doivent être ouvertes sur un côté et ne pas comporter de dalle et d'une emprise au sol maximale de 50m <sup>2</sup>	Eviter l'implantation de bâtiments trop imposants dans les zones agricoles.
	L'aménagement et la transformation du bâti existant est autorisé à condition de ne pas changer de destination.	Permettre l'entretien du bâti existant sans encourager de nouvelles constructions.
	Toutes les constructions sont interdites dans la zone inondable	Préserver l'exposition des constructions au risque d'inondation.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimaie de 2 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Ou a une distance minimale de 5 mètres	Si le bâtiment n'est pas sur limite, il faut pouvoir le contourner avec un engin.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

9	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50m <sup>2</sup>	Eviter l'implantation de constructions trop imposantes sur le territoire et dans les secteurs à vocation agricole.
10	La hauteur maximale est fixée à 3 mètres hors tout Les constructions existantes peuvent garder leur hauteur sans aggravation possible.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.
11	La création de butte artificielle contre la construction est interdite	Respecter le terrain naturel et éviter les constructions sur des talus de terre.

## 3.3.2. La zone AC

### 👉 La définition des limites de la zone AC

La zone AC se divise en plusieurs secteurs. Ces secteurs intègrent les sorties d'exploitation existantes, ou les bâtiments agricoles installés sur le territoire communal.

On en distingue 2 en limite immédiate de la zone bâtie de Heimerswiller.

Un secteur au Sud de la rue principale de Heimerswiller pour la création d'un nouveau hangar agricole.

Il en existe 4 sur le secteur de Hoffen, la plus grande partie de ces secteurs est concernée par la zone inondable du Seitzbach.

C'est le cas également de l'exploitation agricole située en entrée Ouest de Leiterswiller, classée en zone AC et située en grande partie dans la zone inondable du Seitzbach.

### 👉 Le contenu du règlement de la zone AC

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf activités agricoles ou nécessaires aux réseaux ou techniques.	Affirmer la vocation agricole des terres et la possibilité des constructions à vocation agricole.
	Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit du logement de l'exploitant	Permettre les sorties d'exploitation avec logement de l'exploitant ainsi que les activités complémentaires à l'activité agricole.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire sauf certains secteurs sur lesquels l'assainissement autonome ou le recours à un puits privé d'eau potable est autorisé en respect de la réglementation. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes privées lorsque les réseaux publics sont enterrés.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.
7	Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.	Le bâtiment doit pouvoir être contourné par un engin de fauche ou d'entretien.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

9	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 150m <sup>2</sup>	Eviter que les logements de fonction occupent une place plus importante que les bâtiments de l'exploitation agricole tout en permettant l'implantation d'une construction à usage d'habitation.
10	La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein des îlots de sorties d'exploitation.
	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture ou au pied de l'acrotère pour les bâtiments d'exploitation	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions tout en permettant le fonctionnement des exploitations.
11	Les façades de couleurs vives sont interdites Les façades devront être recouvertes de matériaux d'aspects mats ou en bardages d'aspect bois ou de teinte sombre	Eviter l'impact paysager des bâtiments et faciliter leur insertion dans le site
	La création de talus artificiel est admise à condition de respecter la pente du terrain naturel et de ne pas entourer la construction	Respecter le terrain naturel et éviter les constructions sur buttes artificielles.
	Les couvertures doivent être non réfléchissantes et de teinte sombre.	Eviter l'impact paysager des bâtiments et faciliter leur insertion dans le site
	L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments préexistants et nécessaires à l'exploitation.	Faciliter l'utilisation des énergies renouvelables en lien avec les installations présentes.
13	Les abords des constructions seront aménagés, plantés et entretenus	Améliorer l'insertion des bâtiments dans le site
	Les constructions devront s'accompagner de plantations d'arbres. Un arbre sera planté pour 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.	Encourager les projets à proposer une insertion paysagère qualitative au sein des espaces agricoles et à fort enjeu paysager.

1 et 2	<p><i>Dispositions spécifiques à la zone inondable identifiée au plan de zonage</i></p> <p>Dans [es secteurs présentant une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondations, les constructions non interdites par ailleurs, sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De ne pas comporter de sous-sol,</li><li>• De ne pas augmenter les obstacles au libre écoulement de l'eau,</li><li>• Que les clôtures, haies, plantations ne fassent pas obstacles au libre écoulement de l'eau,</li><li>• Que tout changement de destination ne soit pas destiné à un usage de stockage de substances ou de tout stockage de matières dangereuses, ainsi que des effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau,</li><li>• Que le niveau de plancher des zones habitées ne soit pas inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètre.</li></ul> <p>Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre identifiés au plan annexe des niveaux d'inondation ou lorsque la hauteur d'eau n'est pas renseignée, l'extension des constructions existantes ne pourra être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si celle-ci est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.</p>	<p>Lorsque la hauteur d'eau en cas de crue centennale dépasse 1 mètre depuis le niveau du terrain naturel, les constructions nouvelles sont interdites.</p> <p>En revanche, en respect des dispositions du SDAGE, l'évolution limitée des constructions existantes est admise.</p> <p>Préserver les constructions futures de l'exposition au risque</p> <p>Respecter les dispositions adaptées au caractère inondable de la zone.</p>
--------	---	---

# Communauté de Communes de Souitzerland

Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation

---

10	Le niveau de plancher des zones habitées ne doit pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40mètres.	Autoriser les constructions à condition que les niveaux ne se placent pas sous une altitude garantissant la non exposition au risque d'inondation.
11	Tous les remblais sont Interdits. Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.	Ne pas engendrer de modification de l'écoulement de l'eau (rétrécissements notamment)
12	Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et permettre le libre écoulement de l'eau.	Eviter la modification du niveau de terrain actuel et ne pas exposer les véhicules à un risque trop important d'inondation.
13	Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.	Limiter au maximum les mouvements de terrain par rapport au terrain naturel pour garantir une optimisation de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de crue.

## 3.4. Les choix retenus pour la zone N

### 3.4.1. Les choix retenus de la zone NA

#### **La définition des limites de la zone NA**

La zone NA a été définie de manière à identifier de manière forte les secteurs situés de part et d'autre des fossés principaux et des cours d'eau qui composent le réseau hydrographique communal.

Une zone NA est également mise en place en limite de zone bâtie pour affirmer la qualité paysagère encore présente en limite de zone urbaine de même que pour y intégrer la présence de vergers.

Une partie importante de la zone NA est concernée par la zone inondable du bassin du Seltzbach et ses affluents qui s'étend sur une partie importante du ban communal.

#### **Le contenu du règlement de la zone NA**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Interdiction de toutes les constructions ou installations sauf les constructions légères ne comportant pas de dalle, ouvertes sur un côté et d'une emprise au sol inférieure à 15m <sup>2</sup> Les constructions et installations techniques ou nécessaires aux réseaux sont admises	Affirmer la vocation naturelle des terres et préserver l'espace du mitage
	Toutes les constructions et installations sont interdites dans la zone inondable.	Préserver l'exposition des constructions au risque d'inondation.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire pour toute construction qui le nécessite. L'assainissement autonome est autorisé en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---

9	L'emprise au sol est limitée à 15m <sup>2</sup> par unité foncière	Eviter l'implantation de bâtiments imposants dans l'espace à dominante naturelle.
10	La hauteur maximale est fixée à 3 mètres hors tout	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante au sein d'espaces vierges de constructions.
11	Les matériaux et surfaces devront être traités de manière à optimiser leur insertion dans leur environnement. Les teintes vives notamment sont à éviter.	Eviter l'impact paysager de bâtiments dont les aspects seraient trop détachés de leur environnement immédiat.

## 3.4.2. Les choix retenus pour la zone NH

### ☞ **La définition des limites de la zone NH**

La zone NH se compose des secteurs actuellement bâtis mais isolés du caractère villageois groupé de la commune. Il s'agit notamment de l'ancien moulin, des centres équestre installés sur la commune, mais aussi des équipements sportifs ou de loisirs non raccordés aux réseaux existants ou éloignés de la zone bâtie.

Cette zone naturelle de bâti isolé a donc pour objectif de permettre l'évolution limitée du bâti existant à vocation d'habitation tout en permettant le développement d'équipements de sports et de loisirs de plein air, dans le respect des espaces environnant et à vocation naturelle.

A Leiterswiller, la zone NH a été définie au Sud de la zone d'équipements collectifs sur le secteur destiné à accueillir le bassin de rétention pour réduire les risques de coulée d'eau boueuse. Un autre secteur NH est défini à l'extrémité de la rue des champs sur des terrains actuellement utilisés en stockage et remblayés.

Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage et incluse dans la zone NH, toutes les constructions et installations sont interdites.

### ☞ **Le contenu du règlement de la zone NH**

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1et2	Les constructions existantes peuvent être aménagées, transformées, et étendues à hauteur de 20% de la SHON existante à l'approbation du PLU.	Permettre l'entretien et la rénovation du bâti existant et isolé
	Les installations et constructions destinées à des équipements de loisirs, sportifs, notamment équestre. Les logements de fonction sont tolérés à condition de ne pas dépasser une SHON cumulée de 100m <sup>a</sup> .	Autoriser sous conditions et restrictions, les nouvelles constructions à condition d'être liées à un équipement de sports ou de loisirs.
	Toutes les constructions, extensions et installations sont interdites dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.	Ne pas aggraver la situation des constructions existantes et éviter l'exposition au risque d'inondation.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire pour toute construction qui le nécessite, sauf dans les secteurs en assainissement autonome, celui est alors autorisé en respect de la réglementation en vigueur. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie ou emprise publique	Eviter une implantation trop proche des chemins afin de faciliter la circulation des engins agricoles.

# Communauté de Communes de Souitzerland

## Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN Rapport de présentation

7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 3 mètres	Selon les possibilités techniques d'implantation ou la dimension de la parcelle cette disposition permet une implantation optimisée.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement de fossé et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des bâtiments existants ne peut être augmentée de plus de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol cumulée par unité foncière ou parcelles destinées à une même activité est limitée à 2 000m <sup>2</sup> .	Eviter l'implantation de bâtiments trop imposants dans l'espace à dominante naturelle, tout en permettant le fonctionnement des équipements en place ou amenés à se développer de manière raisonnable.
10	La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toute aggravation de la hauteur est interdite.	Eviter l'impact paysager des bâtiments de hauteur trop importante, notamment dans le cas de bâtiments isolés.
11	La création de talus artificiel est interdite	Préserver le terrain naturel et les pentes qui s'y rattachent et éviter l'artificialisation exagérée de la zone.
	Les matériaux et surfaces devront être traités de manière à optimiser leur insertion dans leur environnement. Les teintes vives notamment sont à éviter.	Eviter l'impact paysager de bâtiments dont les aspects seraient trop détachés de leur environnement immédiat.
12	Les espaces de stationnement à créer doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation du sol.
13	Les constructions devront s'accompagner de plantations d'arbres. Un arbre sera planté pour 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.	Encourager les projets à proposer une insertion paysagère qualitative au sein des espaces agricoles et à fort enjeu paysager.

## **3.5. Les dispositions particulières 3.5.1. Les emplacements réservés**

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Largeur d'emprise recherchée	Surface concernée (en ares)
1	Création d'un espace de stationnement de covoiturage	commune		48

Un seul emplacement réservé a été mis en place par la commune. Celui-ci se place au Nord de la voie ferrée, à l'entrée de Hoffen et est destiné à la mise en place d'un parking de covoiturage notamment dans le cadre des déplacements pendulaires.

### **3.5.2. La zone inondable**

La zone inondable du Seltzbach est identifiée au plan de zonage du PLU. Cette zone inondable correspond à la zone d'épandage de la crue centennale sur la base des données disponibles dans le SAGEECE du bassin versant du Seltzbach. Des précisions ont été apportées aux limites d'épandage de la zone de crue centennale sur la base de relevés topographiques complémentaires. Ces relevés topographiques ont permis de définir les zones d'épandage de la crue centennale par extrapolation des cotes de crues centennale indiquées dans le SAGEECE.

Le tracé de la zone inondable, sur les secteurs qui ont fait l'objet des relevés, a donc été confirmé et placé en respect de la topographie existante.

Ce tracé a permis en outre la définition de secteurs exposés potentiellement à des hauteurs de crue comprises entre 0.50 et plus de 2 mètres. Des principes d'aléa ont ainsi été adoptés en définissant des dispositions différentes pour les secteurs exposés à une hauteur d'eau inférieure ou supérieure à 1 mètre. En respect des dispositions du SDAGE, les secteurs exposés à des hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre disposent de possibilités spécifiques de construction.

Dans les secteurs présentant une hauteur d'eau potentielle de plus de 1 mètre, l'extension des constructions à usage d'habitat est limitée à 30 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU et les autres bâtiments peuvent bénéficier d'une augmentation maximale de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Sur la base de ces hauteurs d'eau et des cotes de crues, les dispositions spécifiques ont été mises en place dans les zones urbaines et urbanisées.

Aussi, le plan de zonage du PLU retrace la zone inondable ajustée et le règlement indique les dispositions applicables à cette zone inondable.

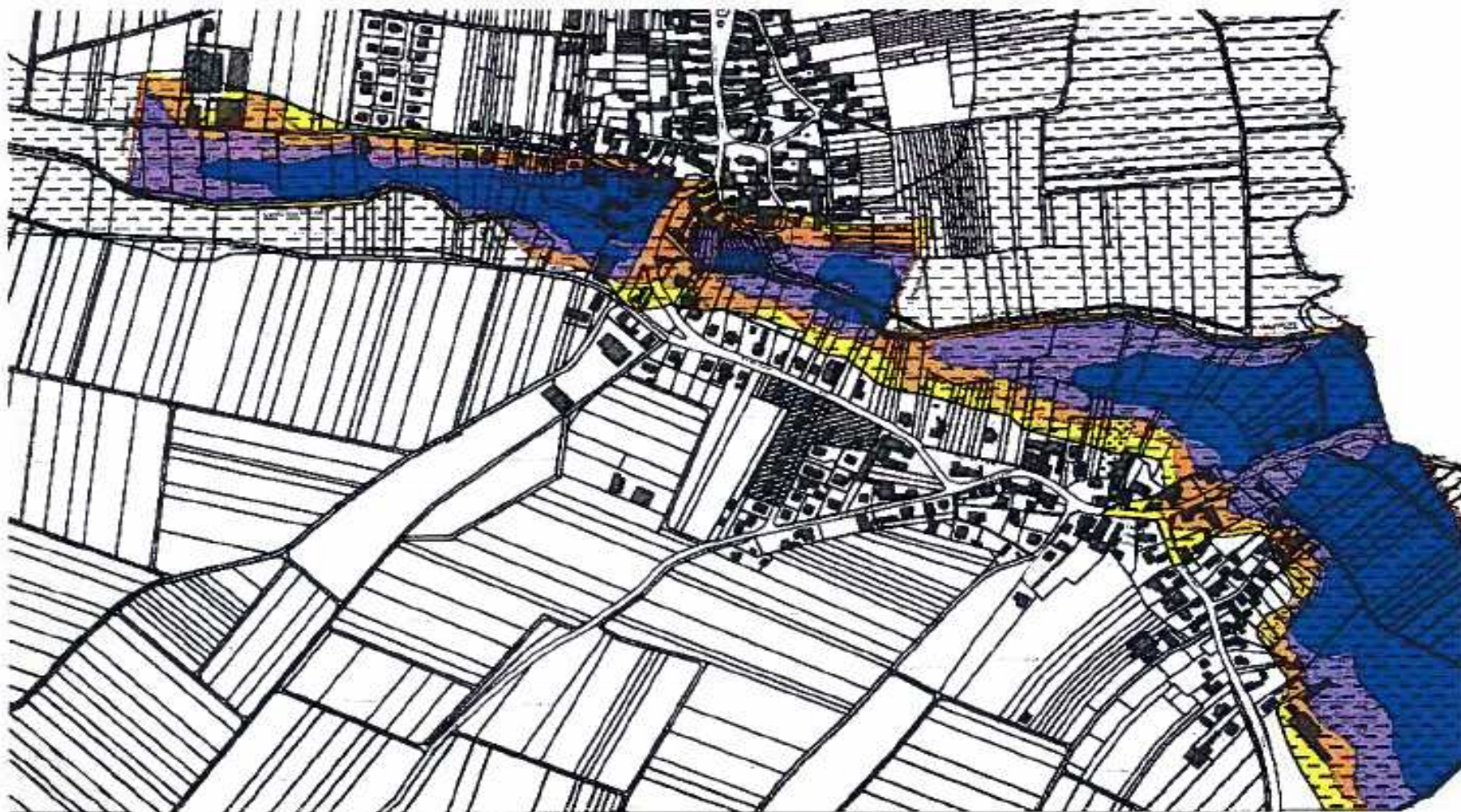
Les secteurs déjà urbanisés restent constructibles sous réserve de respect des dispositions spécifiques et les zones naturelles et agricoles sont inconstructibles.

Pour la mise en place des dispositions spécifiques à la zone inondable, les principes du SDAGE ont été appliqués.

# Communauté de Communes de Souitzerland

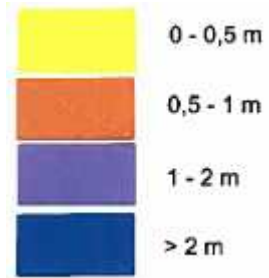
*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN*  
*Rapport de présentation*

---



## NIVEAUX D'INONDATION EN CRUE CENTENNALE

(Etudes du SAGEECE du Seltzbach et relevés topographiques comparatifs)



Lorsque les hauteurs d'eau liées à la cote de crue centennale sont supérieures à 1 mètre, aucune construction ou installation nouvelle n'y est admise.

Seules les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement ou d'extension en respect des principes suivants :

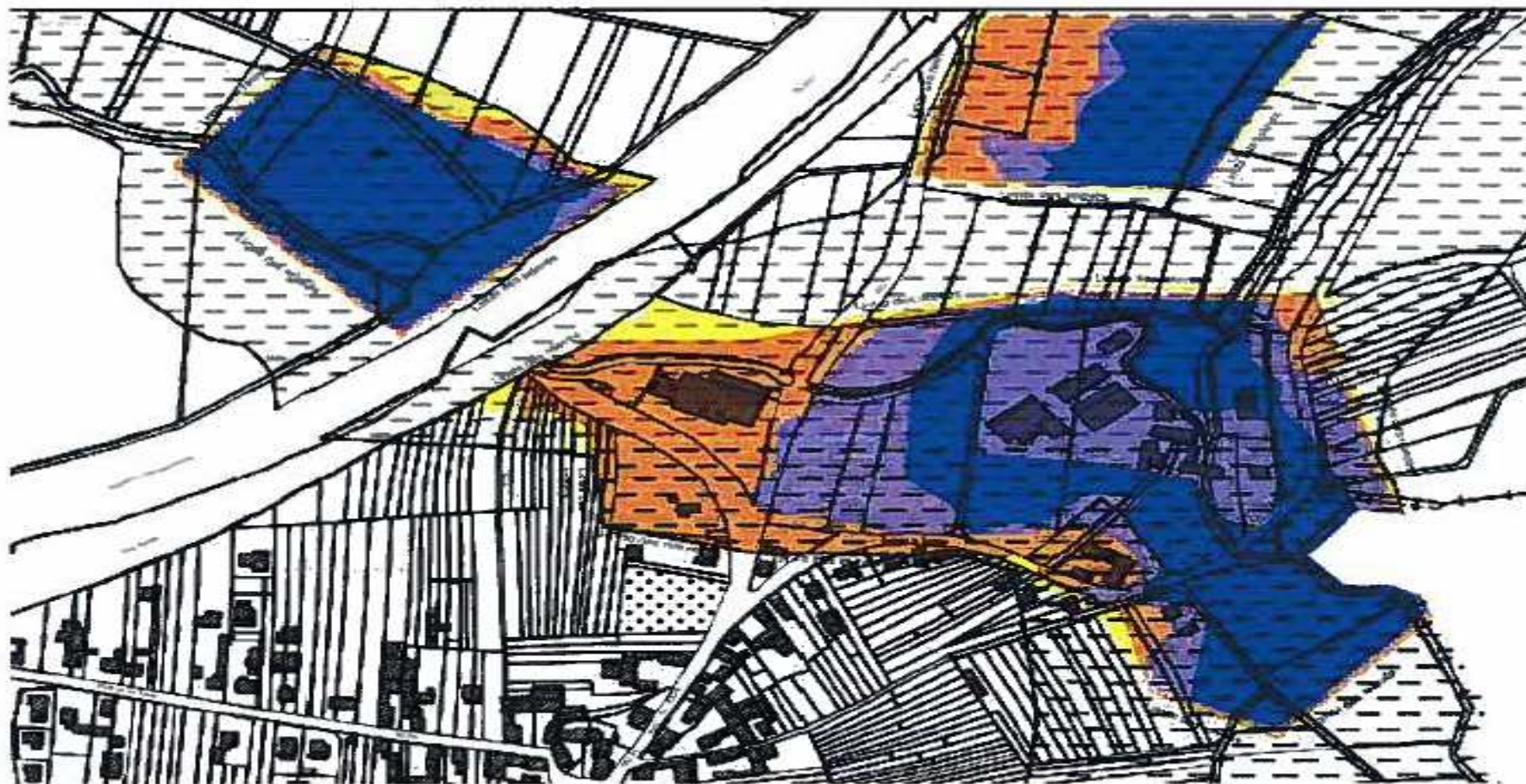
Une extension de 30m<sup>2</sup> maximum de la construction existante et à usage d'habitat

Une extension de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les autres constructions existantes.

# Communauté de Communes de Souitzerland

*Plan Local d'Urbanisme de HOFFEN  
Rapport de présentation*

---



# 3

## **Les incidences des choix sur l'environnement**

## 1. Les ressources

### 1.1. La gestion de l'espace

Les orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et traduites dans les pièces réglementaires participent à la limitation de la consommation d'espace.

Les secteurs de développement inscrits au plan de zonage du présent PLU concernent en partie des secteurs inscrits dans l'emprise de l'enveloppe urbaine.

C'est le cas surtout pour les deux zones 1AU de l'entité de Hoffen.

A Hermerswiller, la zone 1AU vient s'inscrire en complément d'une urbanisation logique parallèle à la rue principale et la zone 2AU est définie en vue d'un développement à long terme,

A Leiterswiller, les zones de développement viennent s'ajouter aux précédentes, dans la continuité du bâti existant et en lien avec la zone d'équipements communaux.

L'ensemble des zones de projet totalise ainsi 8.5 hectares environ.

Les choix retenus en termes de règlement et de profondeur de zone urbaine à vocation d'habitat permettent à la fois la densification et l'optimisation de l'implantation des constructions sur la parcelle. Ces principes encouragent la limitation de l'étalement urbain.

Les espaces agricoles et naturels représentent, en outre, plus de 92 % de la surface totale du territoire, garantissant ainsi la prépondérance de la vocation agricole et naturelle des terres.

### 1.2. L'eau<sup>15</sup>

En termes de préservation de la ressource en eau, plusieurs mesures ont été prises dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoffen.

La commune a défini des zones naturelles de part et d'autre du tracé des fossés structurants afin d'affirmer la vocation naturelle de ces espaces et l'importance de leur préservation.

Le recul obligatoire de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau et fossés intègre cette problématique.

Les articles 12 et 13 du règlement du PLU prévoient, en outre, la limitation des surfaces imperméables dans les zones urbaines ou à urbaniser afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et d'éviter la surcharge des réseaux collectifs.

Le respect de la réglementation en vigueur en matière de rejet des eaux usées vient également compléter le dispositif destiné à maintenir la qualité de la ressource.

---

<sup>15</sup> La problématique d'inondation est traitée dans le chapitre sur la gestion des risques.

## 1.3. L'énergie

En réponse à la volonté forte de la commune de faciliter les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, l'installation de dispositifs permettant aussi bien des économies d'énergies que l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée dans toutes les zones.

Elle est soumise à condition dans les zones AC afin de garantir l'adéquation entre les besoins en bâtiments de l'unité foncière et la mise en place de ces dispositifs. Dans les zones 1AU et 2AU, le règlement autorise une certaine souplesse d'implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise publique afin d'optimiser l'implantation de la construction en fonction des conditions énergétiques, notamment de l'exposition solaire.

## 2. Les paysages et les espaces naturels

### 2.1. La préservation des paysages

L'ensemble des dispositions inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune tient compte de la préservation des éléments paysagers présents sur la commune.

Cette volonté se traduit aussi bien dans la définition d'une zone NA en transition autour de la zone bâtie, le long des fossés que par la mise en place de la zone L)J offrant aux habitants la possibilité de valoriser paysagèrement les espaces à l'arrière de leur parcelle.

La limitation des hauteurs de bâtiments, qu'ils soient en zone NA, en zone NH, en zone AA ou en zone AC accompagne la volonté d'éviter le mitage du paysage et l'impact trop important des bâtiments isolés dans l'espace à dominante rurale.

Les orientations d'aménagement préconisent également des aménagements paysagers en limite de zone afin d'optimiser l'insertion des constructions dans leur site.

### 2.2. Le maintien de la vocation agricole des terres

Plus de 50% du territoire communal est classé en zone agricole dont près de 11 hectares destinés au développement des exploitations agricoles dans le cadre de sorties d'exploitation existantes ou à développer.

La vocation des terres agricoles est préservée ainsi sur la moitié du territoire communal.

La forte présence du réseau hydrographique de fossés engendre des surfaces à vocation naturelle importante mais n'interdisant pas les pratiques agricoles.

Ainsi, l'espace non destiné aux équipements, à l'habitat ou à l'activité représente plus de 90% du territoire communal.

## **3. Les nuisances**

### **3.1. Le bruit**

La commune est en partie concernée par le classement d'établissements ou d'infrastructures à grande circulation par le tracé de la RD 263 qui traverse le ban communal. Cette distance est de 100 mètres depuis l'axe de la route.

A l'exception des constructions existantes, aucun secteur de développement n'empiète sur cette zone de servitude.

Le règlement de la zone urbaine précise que les installations d'activités sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie des habitants.

Les installations produisant du bruit pourraient être considérées dans cette catégorie.

### **3.2. Les déchets**

La commune étant intégrée dans un Syndicat Mixte chargé de la collecte et de l'élimination des ordures ménagères, la desserte de ce service est optimisée. La commune interdit également dans le règlement du PLU, les

## **4. Les prise en compte des risques**

### **4.1. Les risques naturels**

La commune de Hoffen est concernée par le risque de coulée d'eau boueuse. Elle a d'ailleurs déjà fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles pour ce phénomène. Un bassin de rétention a été mis en place au sud de la rue des églises pour limiter les effets de ce phénomène suite à une étude réalisée à l'échelle du bassin versant. Ce bassin permettra d'éviter l'exposition des futures constructions de la zone à urbaniser à ce risque mais également de ne plus exposer les équipements sportifs à ce phénomène.

D'autre part, la commune est concernée par la zone inondable du Seltzbach, définie par le SAGEECE et ajustée suite à des relevés topographiques complémentaires.

Cette zone inondable couvre une partie importante du territoire. Ce risque est pris en compte dans les dispositions du PLU en marquant une différence importante entre les secteurs déjà urbanisés et soumis au risque d'inondation et les secteurs non bâtis, identifiés en zone naturelle ou agricole et voués à rester inconstructibles.

Les dispositions mises en place concernant la zone inondable respectent les dispositions du SDAGE et tiennent également compte de la hauteur d'eau maximale potentielle dans le cas d'une crue centennale.

Les références utilisées sont ainsi en cohérence avec le contexte en vigueur et tiennent également compte des principes de précaution et de prévention dans ce bassin versant. Les justifications détaillées ont été présentées dans le chapitre précédent.