

**COMMUNE DE SOMMERAU**

25, RUE PRINCIPALE  
ALLENWILLER  
67310 SOMMERAU

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

ANALYSE URBAINE

ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

**document provisoire susceptible de modification**

**LE PHIL**

21 rue des Rustauds  
67 700 MONSWILLER  
M. 06 68 33 54 58  
M. 06 25 84 78 00  
E. [t.leleu@live.fr](mailto:t.leleu@live.fr)

Vu pour être annexé  
à la délibération en date du :  
Le Maire,

**Réalisation**

Atelier d'urbanisme LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds  
67700 MONSWILLER

# SOMMAIRE

## TABLE DES MATIERES

<b>1. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN</b>	<b>7</b>
1.1. Sommerau dans le temps	7
1.1.1. Sommerau jusqu'au XVIII <sup>e</sup> siècle	7
1.1.2. Développement urbain d'Allenwiller	8
1.1.3. Développement urbain de Birkenwald	9
1.1.4. Développement urbain de Salenthal	10
1.1.5. Développement urbain de Singrist	11
1.2. Consommation foncière des 10 dernières années	12
1.2.1. Synthèse de l'analyse du développement de Sommerau	18
<b>2. LA TYPO-MORPHOLOGIE DE SOMMERAU</b>	<b>19</b>
2.1. A l'échelle de la commune de Sommerau	19
2.1.1. Une commune du piémont vosgien	19
2.2. A l'échelle des communes déléguées	23
2.2.1. Allenwiller	23
2.2.2. Birkenwald	28
2.2.3. Salenthal	33
2.2.4. Singrist	37
2.3. Architecture et organisation du bâti	42
2.3.1. Le bâti ancien	42
2.3.2. Le patrimoine architectural ancien	45
2.3.3. Le bâti récent	46
2.3.4. Synthèse de l'analyse typo-morphologique de Sommerau	48
<b>3. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT</b>	<b>49</b>
3.1. Potentiel de développement en renouvellement urbain	49
3.1.1. Définition et méthode	49
3.1.2. Le potentiel de dents creuses retenues dans le projet de développement	50
3.1.3. Le réservoir des résidences secondaires et des logements vacants	53
3.2. Potentiel de développement en extension	54
3.2.1. Objectifs de l'analyse multicritère	54
3.2.2. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension	54
3.2.3. Le code couleur	55
3.2.4. Situation des secteurs potentiels à Sommerau	56
3.2.5. Analyse par secteur : rue du Stade à Allenwiller	56
3.2.6. Analyse par secteur : Birkfeld à Allenwiller	59
3.2.7. Analyse par secteur : route de Salenthal à Allenwiller	61
3.2.8. Analyse par secteur : rue de Jetterswiller à Allenwiller	63
3.2.9. Analyse par secteur : rue de Marmoutier à Allenwiller	65
3.2.10. Analyse par secteur : route des Champs à Birkenwald	67
3.2.11. Analyse par secteur : rue de la Tuilerie à Birkenwald	69
3.2.12. Analyse par secteur : route de Singrist à Salenthal	71
3.2.13. Analyse par secteur : rue de la Fontaine et secteur sud	73
3.2.14. Analyse par secteur : Oberstergarten à Salenthal	76
3.2.15. Analyse par secteur : Schelmengrube à Singrist	78
3.2.16. Analyse par secteur : Hinter der Kirche à Singrist	80
3.2.17. Analyse par secteur : Huehnenberg à Singrist	82
3.2.18. Analyse par secteur : Holzweg à Singrist	84
3.2.19. Analyse par secteur : Kleinfeld à Singrist	86
3.2.20. Synthèse de l'analyse du potentiel de développement	88

## TABLE DES CARTES, FIGURES, SCHEMAS ET PHOTOS

Figure 1 : carte de Cassini (1740)	7
Figure 2 : Le développement urbain d'Allenwiller	8
Figure 3 : Le développement urbain de Birkenwald	9
Figure 4 : Le développement urbain de Salenthal	10
Figure 5 : Le développement urbain de Singrist	11
Figure 6 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Allenwiller	12
Figure 7 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Birkenwald	13
Figure 8 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Salenthal	14
Figure 9 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Singrist	15
Figure 10 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation	16
Figure 11 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2010-2020	17
Figure 12 : les déplacements et la circulation à Sommerau	19
Figure 13 : les agglomérations entre prairies et forêt	20
Figure 14 : Paysage du Piémont Nord d'Alsace	21
Figure 15 : structure urbaine d'Allenwiller	23
Figure 16 : bâti du centre ancien (à gauche) ; espace ouvert en arrière du bâti ancien (à droite)	24
Figure 17 : l'espace public des rues et des places de Sommerau	24
Figure 18 : (de gauche à droite et de bas en haut) place du Monument aux Morts ; aître de l'Eglise ; place de stationnement derrière la mairie ; parvis de l'Eglise Saint-Michel; placette de l'ancien lavoir, rue de la Bergerie	25
Figure 19 : rue de Jetterswiller	26
Figure 20 : vue depuis la rue de Jetterswiller vers le centre ancien (à gauche) ; vue vers la rue de Jetterswiller (à droite)	26
Figure 21 : équipements, commerces et services	27
Figure 22 : structure urbaine de Birkenwald	28
Figure 23 : rue de la Forêt (à gauche) ; rue du Gal Leclerc (à droite)	28
Figure 24 : rue de la Chapelle	29
Figure 25 : rue de la Forêt (à gauche) ; espace ouvert devant la rue principale (à droite)	29
Figure 26 : l'espace public des rues et des places de Birkenwald	30
Figure 27 : placette prolongeant le parvis de l'église (à gauche) ; espace ouvert intra-urbain (à droite)	30
Figure 28 : vue depuis la rue de la Chapelle, vers la rue du Heidenkopf (à gauche) ; vue depuis la rue du Heidenkopf vers la rue de la Chapelle (à droite)	31
Figure 29 : équipements, commerces et services	32
Figure 30 : structure urbaine de Salenthal	33
Figure 31 : rue Traversière (à gauche) ; rue Principale (à droite)	33
Figure 32 : maison des années 50 en extension linéaire rue de la Fontaine (à gauche) ; rue Neuve (à droite)	34
Figure 33 : l'espace public des rues et des places de Salenthal	34
Figure 34 : placette prolongeant le parvis de l'église devant la mairie (à gauche) ; aire de jeu dans l'espace ouvert intra-urbain (à droite)	35
Figure 35 : pavillonnaire, rue Neuve (à gauche) ; Espace ouvert à l'arrière de la rue de l'Eglise avec vues sur le coteau opposé (à droite)	35
Figure 36 : équipements, commerces et services	36
Figure 37 : structure urbaine de Singrist	37
Figure 38 : la zone d'activité vue depuis la rue de Reutenbourg	38
Figure 39 : l'espace ouvert au-dessus de la rue Leclerc	38
Figure 40 : l'espace public des rues et des places de Singrist	39
Figure 41 : rue Leclerc (à gauche) ; rue de l'Eglise (à droite)	39
Figure 42 : lotissement et extension linéaire rue du 21 Novembre	40
Figure 43 : vue depuis la rue depuis la rue du 21 Novembre sur les coteaux du Koppberg (à gauche) ; vue sur le secteur du tunnel en entrée de village (à droite)	40
Figure 44 : équipements, commerces et services	41
Figure 45 : fermes-blocs traditionnelles	42

Figure 46 : fermes sur cours traditionnelles	43
Figure 47 : maison de maître à Birkenwald	44
Figure 48 : (de gauche à droite et de haut en bas) Château de Birkenwald ; Eglise Saint-Louis ; Banc napoléonien sur la RD 229 ; Banc napoléonien sur la RD 817	45
Figure 49 : périmètres de protection des monuments historiques (AC1)	46
Figure 50 : pavillons des années 50 et 80	46
Figure 51 : maisons jumelées à Salenthal et Singrist	47
Figure 52 : Les dents creuses mobilisables à Allenwiller	50
Figure 53 : Les dents creuses mobilisables à Birkenwald	51
Figure 54 : Les dents creuses mobilisables à Salenthal	51
Figure 55 : Les dents creuses mobilisables à Singrist	52
Figure 56 : situation des secteurs	56
Figure 57 : secteur rue du Stade, situation et accès.	56
Figure 58 : secteur rue du Stade. Topographie et risques.	57
Figure 59 : Secteur Birkfeld, situation et accès	59
Figure 60 : secteur Birkfeld. Topographie et risques	60
Figure 61 : route de Salenthal, situation et accès	61
Figure 62 : route de Salenthal. Topographie et risques	62
Figure 63 : rue de Jetterswiller, situation et accès	63
Figure 64 : route de Salenthal. Topographie et risques	64
Figure 65 : Secteur rue de Marmoutier, situation et accès	65
Figure 66 : rue de Marmoutier. Topographie et risques	66
Figure 67 : Secteur route des Champs, situation et accès	67
Figure 68 : route des Champs. Topographie et risques	68
Figure 69 : Secteur rue de la Tuilerie, situation et accès	69
Figure 70 : rue de la Tuilerie. Topographie et risques	70
Figure 71 : Secteur route de Singrist, situation et accès	71
Figure 70 : route des Champs. Topographie et risques	72
Figure 73 : Secteur rue de la fontaine et sud, situation et accès	73
Figure 74 : Secteur rue de la fontaine et sud. Topographie et risques	74
Figure 73 : Secteur Oberstergarten, situation et accès	76
Figure 74 : Secteur Oberstergarten. Topographie et risques	76
Figure 73 : Secteur Schelmengrube, situation et accès	78
Figure 74 : Secteur Schelmengrube. Topographie et risques	79
Figure 73 : Secteur Hinter der Kirche, situation et accès	80
Figure 74 : Secteur Hinter der Kirche. Topographie et risques	80
Figure 74 : Secteur Hinter der Kirche. Topographie et risques	81
Figure 73 : Secteur Huehnenberg, situation et accès	82
Figure 74 : Secteur Huehnenberg. Topographie et risques	83
Figure 73 : Secteur Holzweg, situation et accès	84
Figure 74 : Secteur Holzweg. Topographie et risques	85
Figure 73 : Secteur Holzweg, situation et accès	86
Figure 74 : Secteur Holzweg. Topographie et risques	87



# 1. DEVELOPPEMENT HISTORIQUE DU TISSU URBAIN

## 1.1. Sommerau dans le temps

### 1.1.1. Sommerau jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle

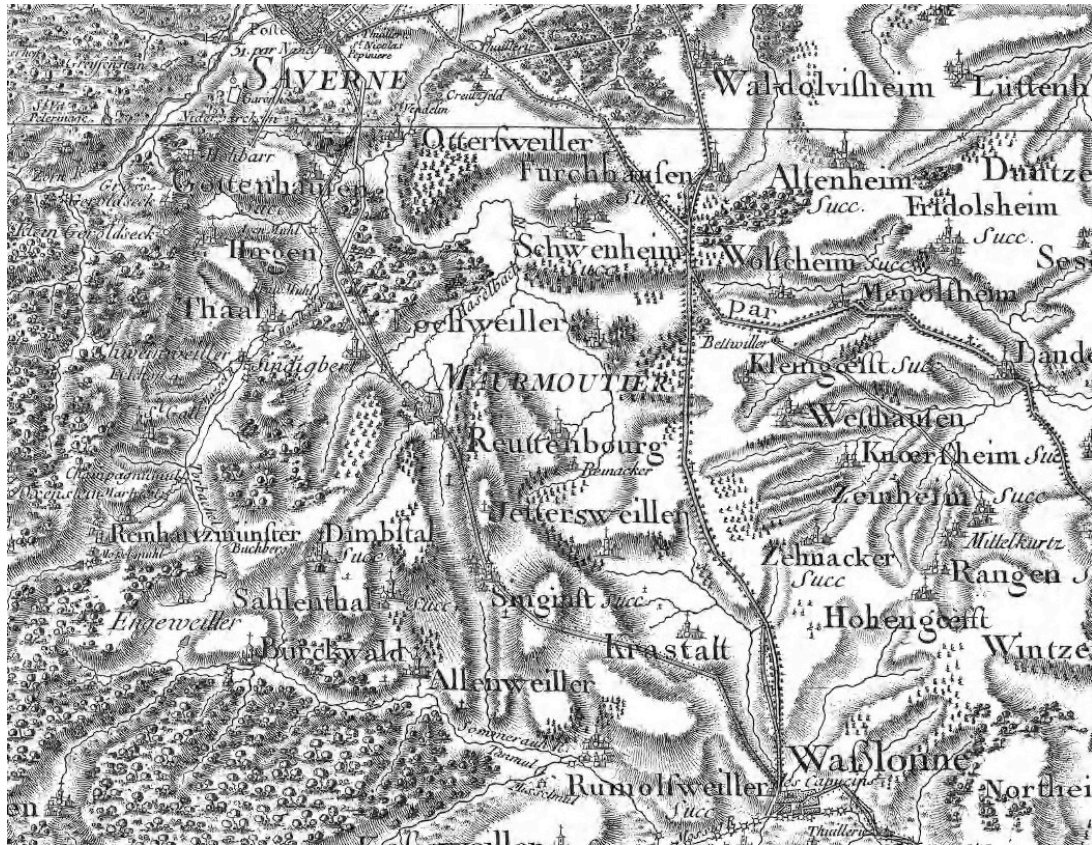


Figure 1 : carte de Cassini (1740)  
Source : IGN

Sur la carte de Cassini (1740) apparaissent les quatre villages de Allenwiller, Birkenwald, Salenthal et Singrist, entre Saverne et Wasselonne.

#### Quelques repères chronologiques

- La première trace écrite de l'existence d'Allenwiller remonte au X<sup>e</sup> siècle.
- Mention de Birkenwald en 843 dans une lettre de sainte Richarde, épouse de Charles III le Gros
- Le village de Salenthal est mentionné pour la première fois en 1122, dans un document de l'abbaye de Marmoutier.
- Construction du château de Birkenwald par Nicolas-Jacques d'Ingenheim en 1562.
- Les communes sont détruites pendant la guerre de 30 ans.
- Construction de la ligne de chemin de fer entre Molsheim et Saverne entre 1864 et 1877, traversant Singrist.
- Ouverture en 1930 de la RN4 traversant Singrist.

## 1.1.2. Développement urbain d'Allenwiller

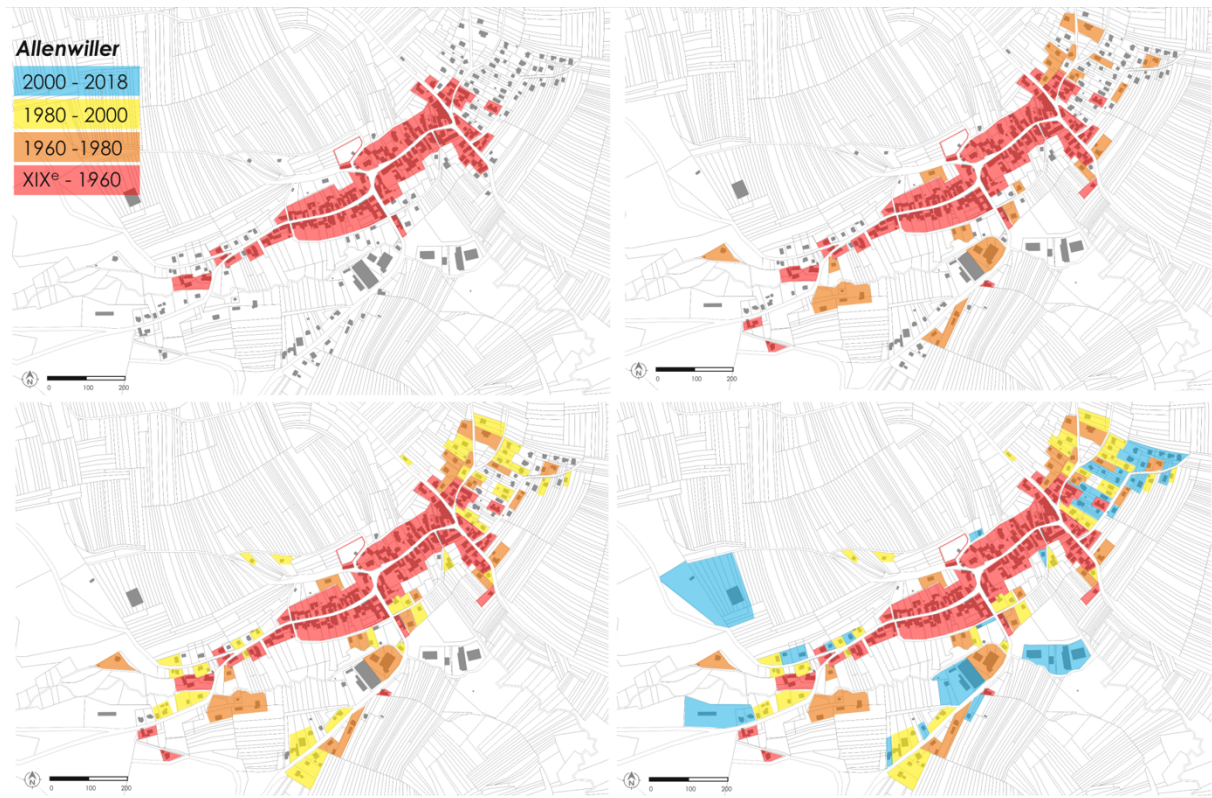


Figure 2 : Le développement urbain d'Allenwiller

Jusqu'en 1960, la commune s'organise principalement le long de la rue Principale, contrainte par le relief et les zones forestières, elle est entourée de vergers et de terres agricoles.

De 1960 à 1980 le développement est très lent. A partir des années 50, les coteaux au nord commencent à être urbanisés. Quelques maisons s'installent au sud, à distance du centre village, vers la rue d'Obersteigen et la rue de la Bergerie, franchissant la Sommerau. De l'activité artisanale se développe rue de la Bergerie.

La première vague d'extension pavillonnaire de 1960 à 1980 se poursuit le long des rues et des chemins existants.

Dans la dernière période, seules les parcelles en deux creuses sont peu à peu urbanisées. Une opération de logements groupés s'installe rue d'Obersteigen, alors que la zone d'activité se développe aux abords de la nouvelle école intercommunale. La salle plurifonctionnelle est inaugurée en 2018.

### 1.1.3. Développement urbain de Birkenwald



Figure 3 : Le développement urbain de Birkenwald

Jusqu'au milieu du siècle, on ne constate qu'une progression très mesurée de l'urbanisation, principalement au centre d'une commune fortement contrainte par un relief où les coteaux les mieux exposés sont réservés à l'exploitation agricole, aux prairies et vergers. La morphologie urbaine évolue peu.

Les premières habitations indépendantes de toute activité rurale traditionnelle s'installent à distance du village ancien à partir des années 60, favorisant le mitage du territoire de la commune. Il s'agit d'une urbanisation, au coup par coup, au gré des opportunités foncières

A partir des années 80, les extensions linéaires et l'urbanisation des dents creuses se poursuivent en périphérie du village ancien.

### 1.1.4. Développement urbain de Salenthal

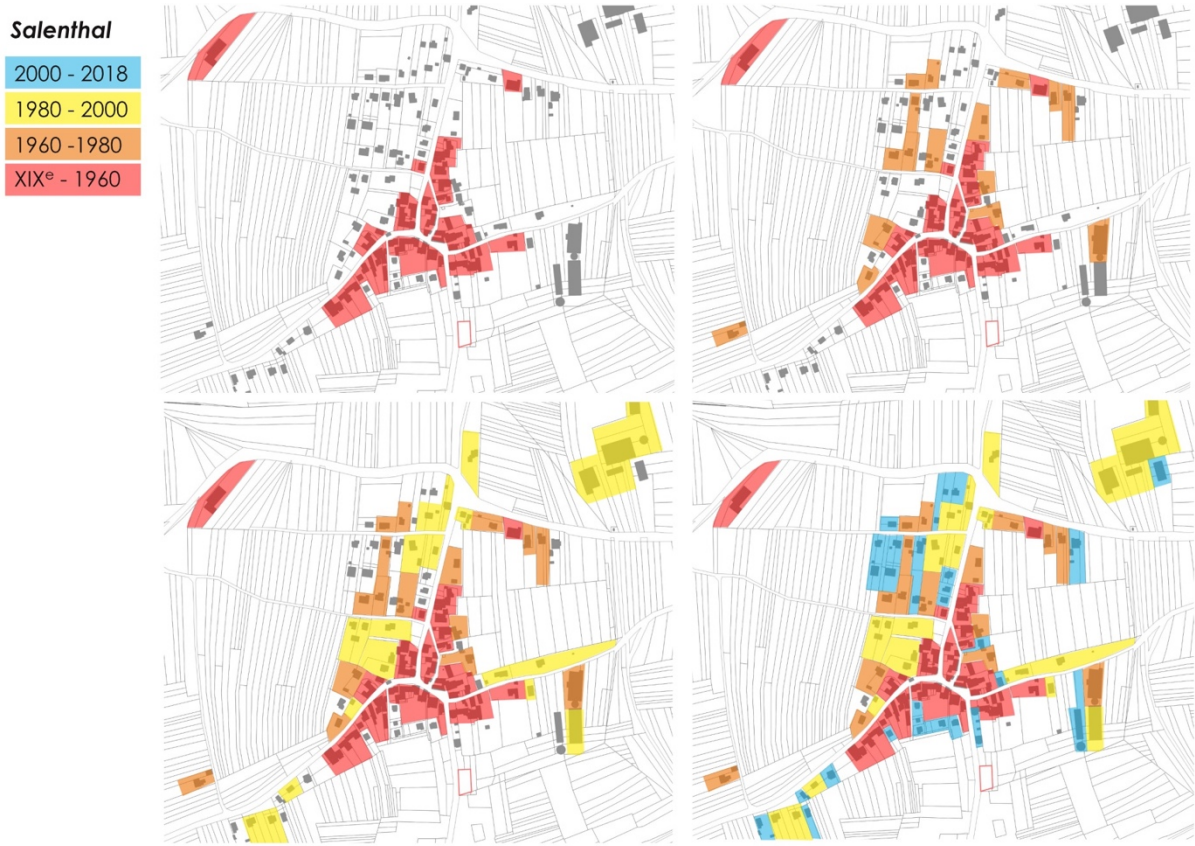


Figure 4 : Le développement urbain de Salenthal

Il faut attendre également les années 60 pour voir la morphologie urbaine de Salenthal se modifier sensiblement, avec l'urbanisation progressive de la rue Neuve et la rue des Jardins et l'extension linéaire vers Singrist

Dans les années 80 jusqu'à aujourd'hui, la dynamique urbaine se poursuit dans la continuité de la période précédente : les maisons individuelles s'intercalent entre les parcelles déjà bâties et poursuivant la logique d'installation au gré des opportunités foncières.

### 1.1.5. Développement urbain de Singrist



Figure 5 : Le développement urbain de Singrist

Le village traditionnel de Singrist s'est développé le long de la route de Wasselonne et de la rue du 21 Novembre, sur une crête traversée par le tunnel de la ligne Saverne-Romanswiller construit entre 1874 et 1875. Celui-ci a marqué la limite ouest de l'agglomération jusqu'en dans les années 60. Dans les années 70, l'activité industrielle s'est développée en entrée de village, rue de Reutenbourg. La rue des Champs s'est progressivement urbanisée à partir des années 80.

A la dernière période correspond l'extension de la zone d'activité et l'aménagement du lotissement de la rue des Colchiques en limite ouest.

## 1.2. Consommation foncière des 10 dernières années



Figure 6 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Allenwiller

Source de données : Croisement de données BD OCS 2011/2012- CIGAL , photographies aériennes 2007 et 2011 – Observations de terrain



- consommation foncière en extension
- consommation foncière en intra-muros

Figure 7 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Birkenwald

Source de données : Croisement de données BD OCS 2011/2012- CIGAL , photographies aériennes 2007 et 2011 – Observations de terrain



- consommation foncière en extension
- consommation foncière en intra-muros

Figure 8 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Salenthal

Source de données : Croisement de données BD OCS 2011/2012- CIGAL , photographies aériennes 2007 et 2011 – Observations de terrain

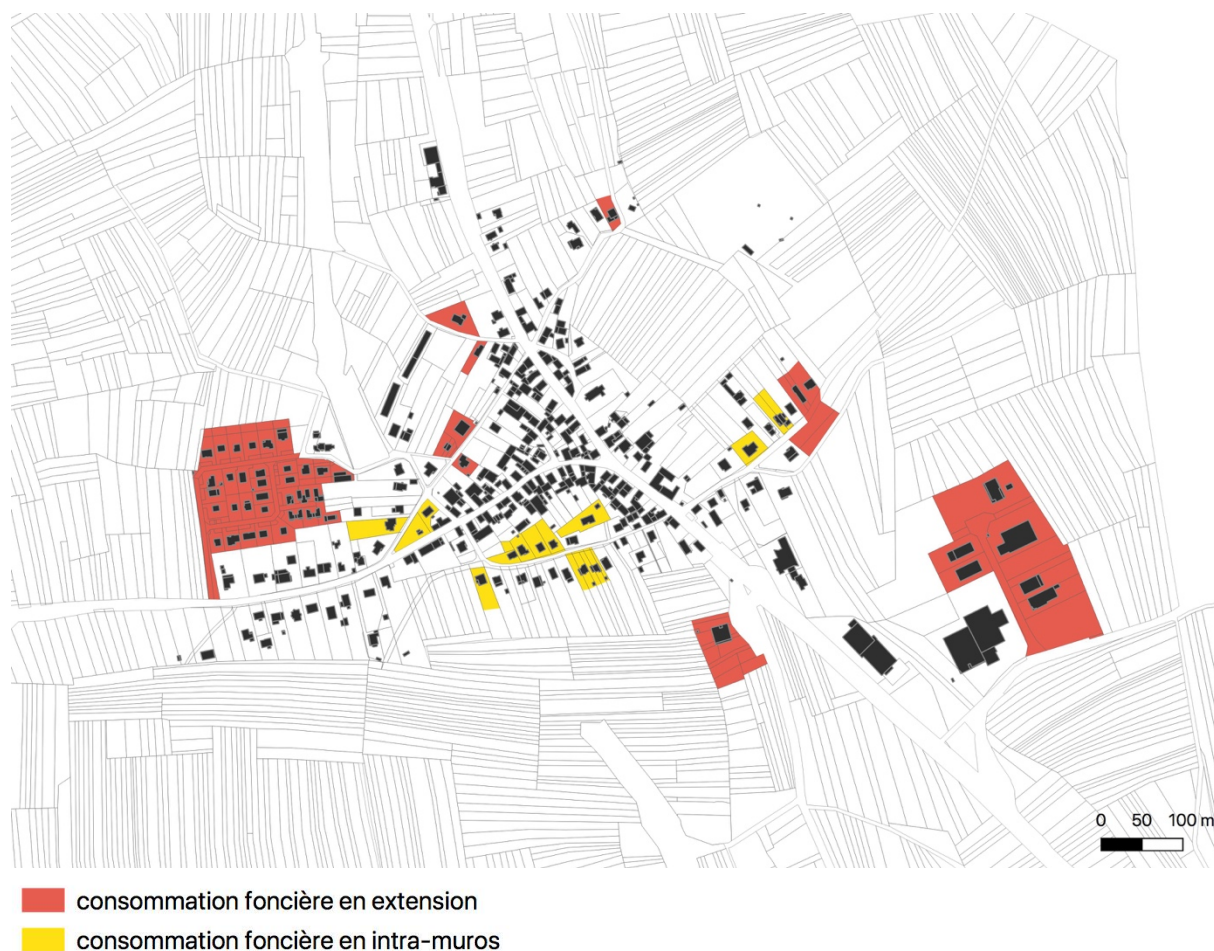


Figure 9 : consommation foncière entre 2010 et 2020 à Singrist

Source de données : Croisement de données BD OCS 2011/2012- CIGAL , photographies aériennes 2007 et 2011 – Observations de terrain

Cette analyse est réalisée sur la base de la photo-interprétation permet de repérer très précisément les superficies ayant été artificialisées.

**La consommation foncière entre 2010 et 2020 a été de 21,9 hectares.**

Soit une consommation foncière de **1,15 hectares par an.**

**4,7 ha** ont été consommés en intra-muros (ou densification). Il s'agit d'espaces déjà englobés par l'enveloppe urbaine. C'est la localisation du terrain consommé qui détermine le caractère intra-muros de la consommation et non pas son usage antérieur. Cette consommation foncière a bénéficié au développement de l'habitat, exclusivement.

**17,2 ha** ont été consommés en extension, en périphérie de l'enveloppe urbaine existante au moment de l'artificialisation. On considère que ces espaces nouvellement bâtis ont étendu l'enveloppe urbaine préexistante.

Dans le cas de Sommerau, la part de la consommation foncière au sein de son enveloppe bâtie est bien inférieure à celle en extension, malgré le faible nombre d'opération de lotissement. L'urbanisation « au coup par coup » pour le développement de l'habitat, extension linéaire le long des rues ou de chemins d'exploitation et la construction en second rang, a été un vecteur de consommation foncière plus important que les opérations d'ensemble en extension. Seul un lotissement a été réalisé à Singrist après 2010 sur une superficie de 2,2 ha, alors que le développement de l'habitat en extension, hors lotissement, a engendré une consommation de 5,3 ha.

La consommation foncière de Sommerau est liée au développement de l'habitat à hauteur de 55%.

On compte **110 logements neufs construits** dans cette période sur **11,7 ha** :

- 80 logements en extension
- 30 logements intra-muros

Aucune sortie d'exploitation n'est recensée sur la période 2010-2020, néanmoins les exploitations ont étendu leur siège en consommant 0,5 ha.

L'extension de la zone d'activité de Singrist et la création de celle d'Allenwiller ont généré une artificialisation d'espace de près de **4,4 ha, soit 20,2% de la consommation foncière totale.**

La création d'équipement municipaux a généré plus de consommation foncière que le développement de l'activité économique. **4,6 ha, soit 24,3 % de la consommation foncière totale,** ont été prélevés aux milieux agricoles ou naturels. Cette consommation est le résultat de la réalisation de projets structurants : la construction de 2 salles polyvalentes à Allenwiller et à Singrist, la création du complexe scolaire et péri-scolaire à Allenwiller, le réseau de chaleur à Allenwiller et la sortie des ateliers municipaux .

En résumé :

Nature de l'artificialisation			
EXTENSION		DENSIFICATION	
Superficie	Part	Superficie	Part
<b>17,2 ha</b>	<b>79 %</b>	<b>4,7 ha</b>	<b>21 %</b>

Usage de l'artificialisation							
HABITAT		AGRICOLE		ACTIVITE		EQUIPEMENT	
Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part	Superficie	Part
<b>11,7 ha</b>	<b>53,3%</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>2,2%</b>	<b>4,4 ha</b>	<b>20,2%</b>	<b>5,3 ha</b>	<b>24,3%</b>

Figure 10 : Tableau de synthèse des caractéristiques de l'artificialisation

Le développement de l'habitat et de l'activité se fait au détriment des terres agricoles.

Les terrains agricoles ont été largement mobilisés à des fins de développement de l'habitat. **86 % des terrains artificialisés étaient agricoles.**

11 % sont issus des terrains d'agrément et d'un milieu déjà anthropisé en partie. Par exemple, la mobilisation de l'emprise de l'ancienne carrière d'Allenwiller pour la création de logements aidés.

	Part de la consommation foncière	Consommation effective	Évolution de la superficie (ha)
Espace urbain	10 %	2,3 ha	+ 18 ha
Agricole	<b>86 %</b>	<b>18,8 ha</b>	<b>- 18 ha</b>
Naturel	4 %	0,8 ha	- 0,8 ha

Figure 11 : Tableau de synthèse de l'évolution des types d'espaces entre 2010-2020

## 1.2.1. Synthèse de l'analyse du développement de Sommerau

### Développement historique

Jusqu'en 1950, le développement urbain a été très lent, et la morphologie des communes déléguées, diffère peu de celle des villages du XIXe siècle.

A partir des années 50 le bâti, qui n'est plus strictement lié à une activité agricole, s'éparpille sur le territoire : les maisons individuelles s'installent le long de tous les axes et de nouvelles rues résidentielles apparaissent sur les tracés des chemins d'exploitation ancien en reliant les anciennes unités urbaines. Seule Singrist intègre un opération d'ensemble en lotissement d'habitation dans les années 2010

### Consommation foncière

**La consommation foncière entre 2010 et 2020 a été de 21,9 hectares.**

Soit une consommation foncière de **1,15 hectares par an.**

- **4,7 ha** ont été consommés en intra-muros (ou densification).
- **17,2 ha** ont été consommés en extension.

Le développement de l'habitat est la vocation la plus consommatrice en foncier (53,3%), suivi de celui des équipements ( 24,3%) et enfin de l'activité économique ( 20,2%).

**85 % des terrains artificialisés étaient agricoles.**

## 2. LA TYPO-MORPHOLOGIE DE SOMMERAU

### 2.1. A l'échelle de la commune de Sommerau

#### 2.1.1. Une commune du piémont vosgien

##### La circulation

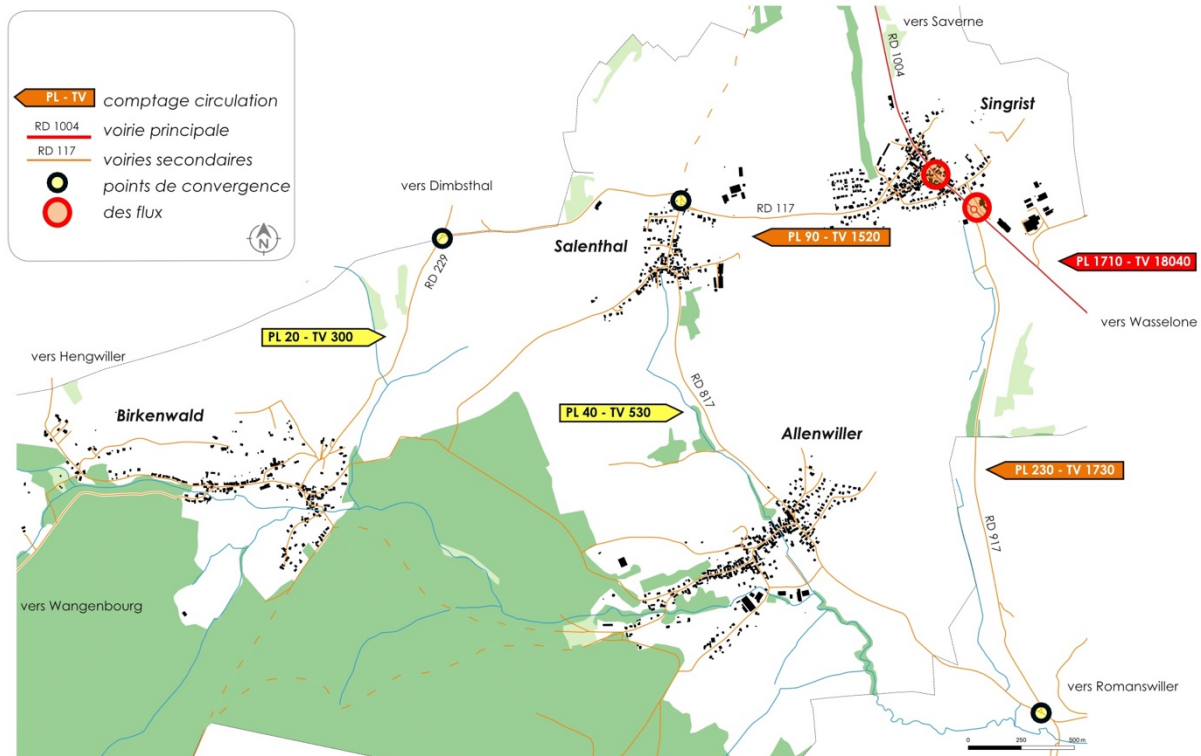


Figure 12 : les déplacements et la circulation à Sommerau  
TV 2014 (tous véhicules) et PL 2014 (Poids lourds), dans les deux sens.  
Représente le TMJA = Trafic Moyen Journalier Annuel. Source : DDT

La commune de Sommerau est traversée, à Singrist, par la RD 1004 reliant Wasselonne à Saverne.

La circulation sur la commune est la suivante :

- 18040 véhicules/jour sur la RD 1004, dont 1710 poids lourds reliant Singrist à Saverne.
- 1520 véhicules/jour sur la RD 117 entre Singrist et Salenthal.
- 1730 véhicules/jour sur la RD 917 entre Singrist et Romanswiller.
- 530 véhicules/jour sur la RD 817 entre Allenwiller et Salenthal.
- 300 véhicules/jour sur la RD 229 entre Salenthal et Birkenwald.

Le principal point de convergence des flux est situé à Singrist à l'intersection de la RD 1004 et des routes de Romanswiller et Salenthal.

## Paysage et géographie

Les quatre agglomérations, de tailles similaires, séparées de 1 à 2 kilomètres, se situent sur le Piémont de Marmoutier, entre la forêt de Tannenwald au nord et les bois d'Allenwiller au sud et entre les premiers contreforts des Vosges à l'ouest et la RD 1004 à l'est.

L'ancienne route nationale 4 est une limite forte de la commune traversant la commune déléguée de Singrist. Cette même commune est également traversée par l'ancienne ligne de chemin de fer reliant Saverne à Molsheim. Le tunnel orienté nord-sud, construit entre 1874 et 1875 et long de 437 mètres et en friche depuis la fermeture de la ligne en 1988, passe sous la rue du 21 Novembre.



Figure 13 : les agglomérations entre prairies et forêt

Birkenwald marque la limite ouest de la commune, dans un vallon du piémont vosgien, bordé au sud par la forêt et au nord par les vergers et prairies qui s'étendent jusqu'à Singrist sur des collines ponctuées de bois et de bosquet. Vers l'est, des cultures alternent plus fréquemment avec les prés et vergers.

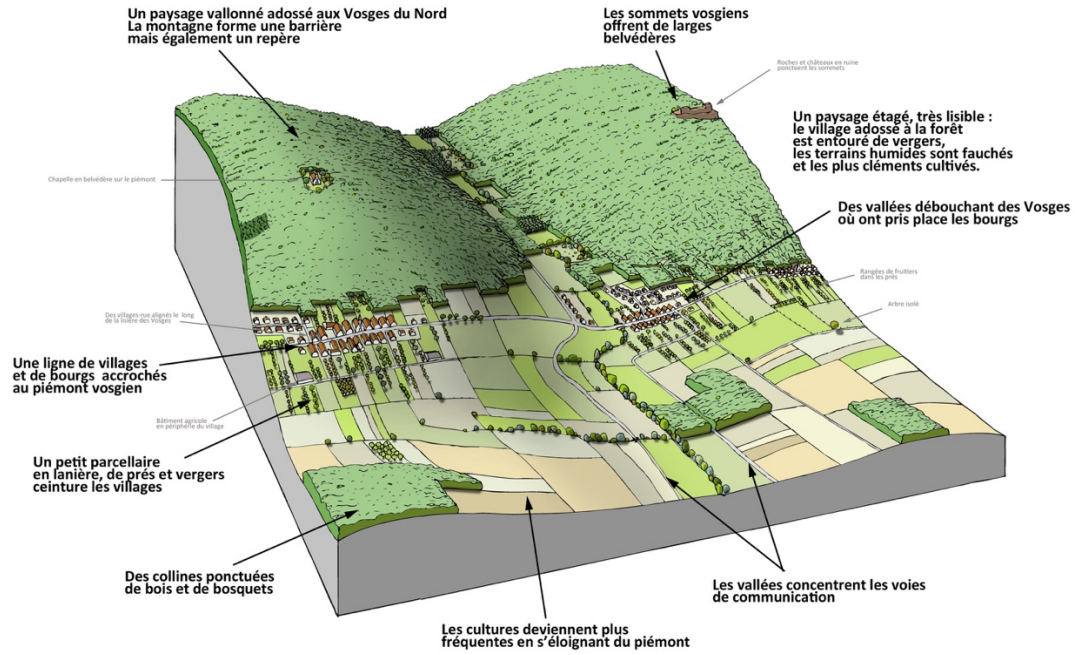
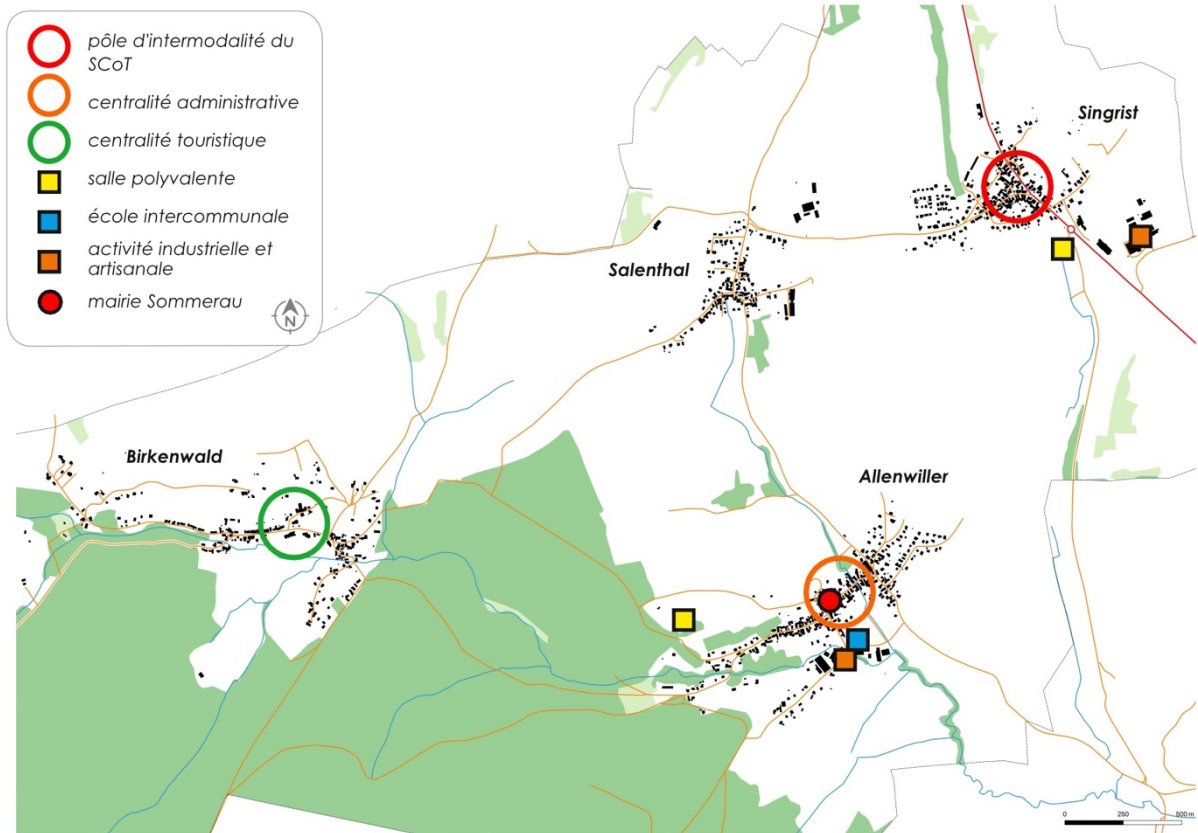


Figure 14 : Paysage du Piémont Nord d'Alsace  
Source : Atlas des Paysages d'Alsace ©

### La structure urbaine de Sommerau



La structure urbaine de Sommerau est fortement polarisée : les quatre communes déléguées ont développé une identité et des compétences propres. Ainsi, si Salenthal (env. 250 hab.) est le centre de gravité de la commune, la commune déléguée d'Allenwiller (env. 830 hab.) apparaît comme le « centre » administratif de Sommerau : on y retrouve la mairie de Sommerau, mais également l'école intercommunale et la principale salle polyvalente

(plurifonctionnelle) du secteur.

Dans l'armature du SCoT, Singrist (env. 400 hab.), traversé par la RD 1004, est identifié comme pôle d'intermodalité. La principale zone d'activité du secteur s'est développé le long de l'ancienne route nationale, en entrée d'agglomération de Singrist.

Avec le château inscrit au titre des Monuments Historiques et l'offre en termes de restauration et d'hébergement, Birkenwald, dans le vallon de la Sommerau, apparait comme la centralité touristique et culturelle de la commune.

## 2.2. A l'échelle des communes déléguées

### 2.2.1. Allenwiller



Figure 15 : structure urbaine d'Allenwiller

#### **Le centre ancien**

Zone densément bâtie à vocation mixte, accueillant majoritairement de l'habitat rural ancien, et également les lieux de culte et la mairie de Sommerau.

Densité : env. 19 logements/hectares

#### **Les extensions linéaires**

Zone de bâti diffus à dominante d'habitat constitué principalement de maisons individuelles contemporaines regroupées le long d'anciens chemins d'exploitation et de routes existantes. Les coteaux ont été investis dès les années 60 et sont visibles principalement au nord de l'agglomération.

Densité : entre 4 logements/hectares et 11 logements/hectares env.

#### **Zones d'activité, loisir, scolaire**

Une zone d'activité s'est développée sur les rives de la Sommerau, au sud de l'agglomération. Se sont implantés également dans ce secteur l'école et les ateliers intercommunaux. En limite de forêt, à l'ouest, la salle plurifonctionnelle a été implantée à distance de l'agglomération.

#### **Espaces ouverts intra-muros**

L'urbanisation récente a modifié la morphologie urbaine et créé des espaces ouverts non-bâties de prairies, de vergers ou de zones agricoles qui s'intercalent entre les zones urbanisées.



Figure 16 : bâti du centre ancien (à gauche) ; espace ouvert en arrière du bâti ancien (à droite)

## L'espace public ancien

### Les rues anciennes

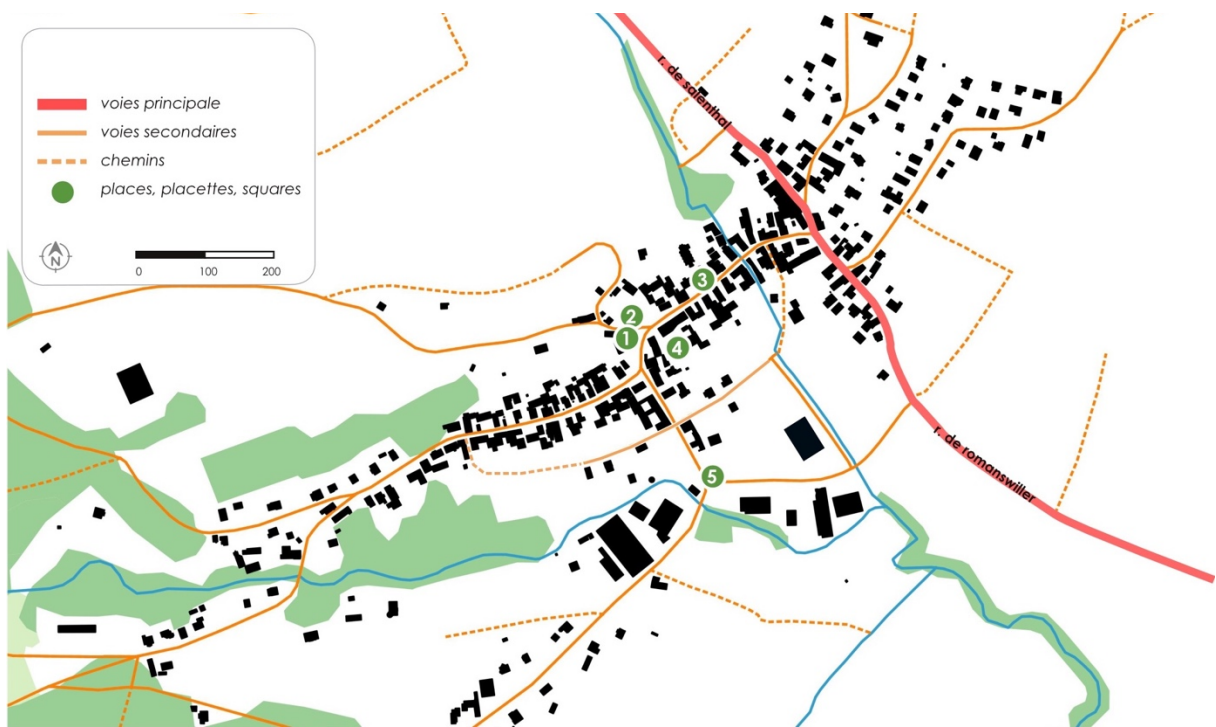


Figure 17 : l'espace public des rues et des places de Sommerau

Visuellement, les rues anciennes présentent une alternance de façades à l'alignement ou en léger retrait de l'espace public, et de vides (cours, jardins, espaces ouverts).

Les fermes anciennes se positionnent soit parallèlement, soit perpendiculairement à la rue, en fonction du relief.

Des pavillons plus récents occupent certaines parcelles.

### Les places

L'espace public est principalement celui de la rue. Les places et placettes sont rares dans le centre ancien. Outre l'aître et le parvis des églises, l'agglomération compte un certain nombre d'espaces publics non-bâti

1. Place du Monument aux Morts (rue Principale)

2. Aître de l'Eglise Schultheis
3. Parvis de l'Eglise Saint-Michel
4. Place de stationnement derrière la mairie
5. Placette de l'ancien lavoir, rue de la Bergerie.



Figure 18 : (de gauche à droite et de bas en haut) place du Monument aux Morts ; aître de l'Eglise ; place de stationnement derrière la mairie ; parvis de l'Eglise Saint-Michel; placette de l'ancien lavoir, rue de la Bergerie

### ***L'espace public des extensions***

Il s'agit principalement d'extensions linéaires le long des axes principaux, soit d'urbanisation le long d'anciens chemins d'exploitation existants. Il s'agit d'une urbanisation au coup par coup au gré des opportunités foncières. D'un point de vue paysager, le mitage des abords de l'agglomération, par extension linéaire le long des routes et des chemins d'exploitation existants a radicalement modifié la physionomie urbaine de la commune.

#### Les rues pavillonnaires

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.



Figure 19 : rue de Jeterswiller

### **Les perspectives visuelles**

Certaines rues sur les coteaux permettent de bénéficier de perspectives visuelles sur le grand paysage et les monuments d'Allenwiller en particulier rue de Singrist et rue de Jeterswiller.



Figure 20 : vue depuis la rue de Jeterswiller vers le centre ancien (à gauche) ; vue vers la rue de Jeterswiller (à droite)

### **Les centralités**

Une petite centralité traditionnelle est définie autour de la mairie, l'église, le temple. L'école et la salle plurifonctionnelle définissent des centralités à distance du centre ancien.

Une zone d'activité artisanale se développe au sud de la commune

### **Le stationnement**

La salle plurifonctionnelle offre une centaine de places de stationnement. L'espace libre à l'arrière de la mairie permet le stationnement d'une cinquantaine de véhicules. L'espace non bâti à proximité de l'école offre également un espace suffisant pour le stationnement d'une centaine de voitures. 16 places sont disponibles à proximité du cimetière. Pas de stationnement spécifique pour les deux-roues. Pas de borne de recharge pour les véhicules électriques.

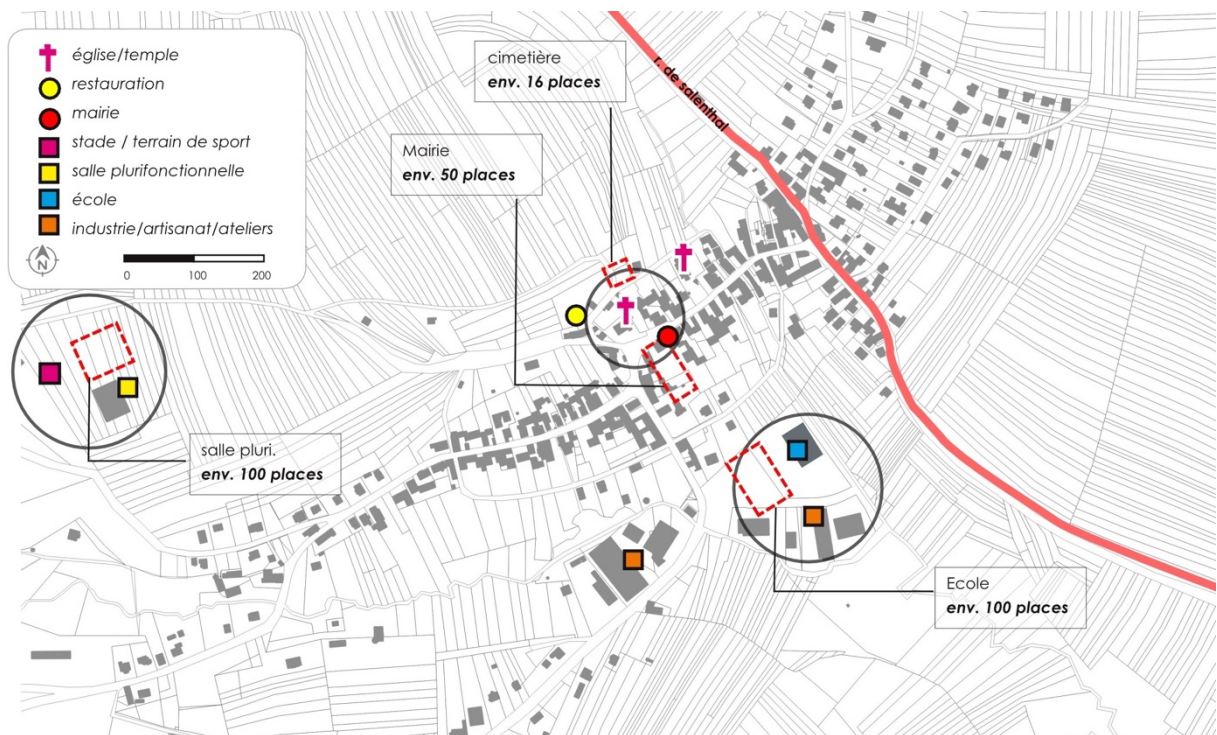


Figure 21 : équipements, commerces et services

## 2.2.2. Birkenwald

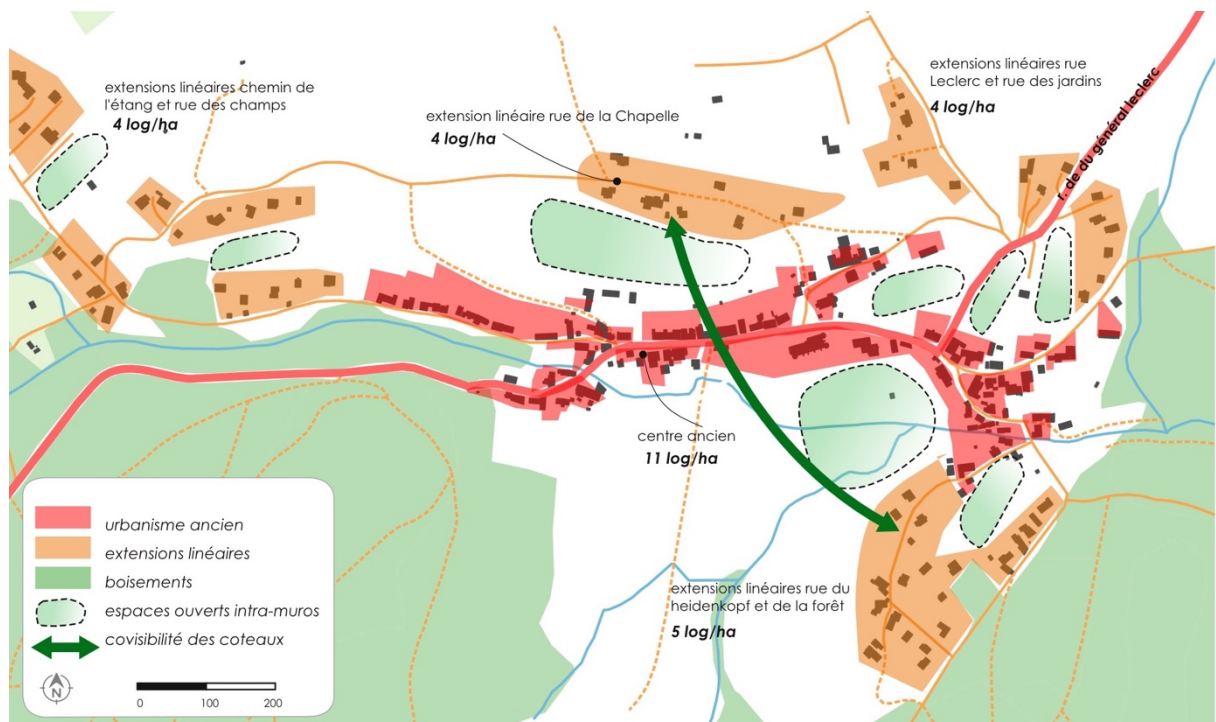


Figure 22 : structure urbaine de Birkenwald

### Le centre ancien

Le bâti ancien se répartie le long de la rue Principale, et des rues secondaires, le plus souvent sur un seul rang. Le relief du vallon de la Sommerau contraint le bâti en pied de coteaux vers l'est et l'ouest. Autour du château, le front urbain paraît moins dense.

Densité : env. 11 logements/hectares



Figure 23 : rue de la Forêt (à gauche) ; rue du Gal Leclerc (à droite)

### Les extensions linéaires

Les maisons se sont implantées de manière diffuse le long de d'anciens chemins d'exploitation, sur les coteaux, rue du Heidenkopf au sud-est et tout autour du chemin de l'Etang à l'ouest, ainsi que le long de la rue de la Chapelle qui surplombe le village ancien. Le mitage du territoire de Birkenwald est particulièrement important à l'entrée ouest de l'agglomération et sur les coteaux nord.

Certaines constructions récentes sur les lignes de crête sont particulièrement impactantes dans le paysage.

Densité : entre 4 logements/hectares et 5 logements/hectares env.



Figure 24 : rue de la Chapelle

### **Espaces ouverts intra-muros**

L'urbanisation récente a modifié la morphologie urbaine et créé des espaces ouverts non-bâti de prairies, de vergers ou de zones agricoles qui s'intercalent entre les zones urbanisées. Le centre ancien, à proximité du château et de l'église, est marqué par un vaste espace ouvert, entre rue du Général Leclerc et la rue de l'église.



Figure 25 : rue de la Forêt (à gauche) ; espace ouvert devant la rue principale (à droite)

## L'espace public ancien

### Les rues anciennes

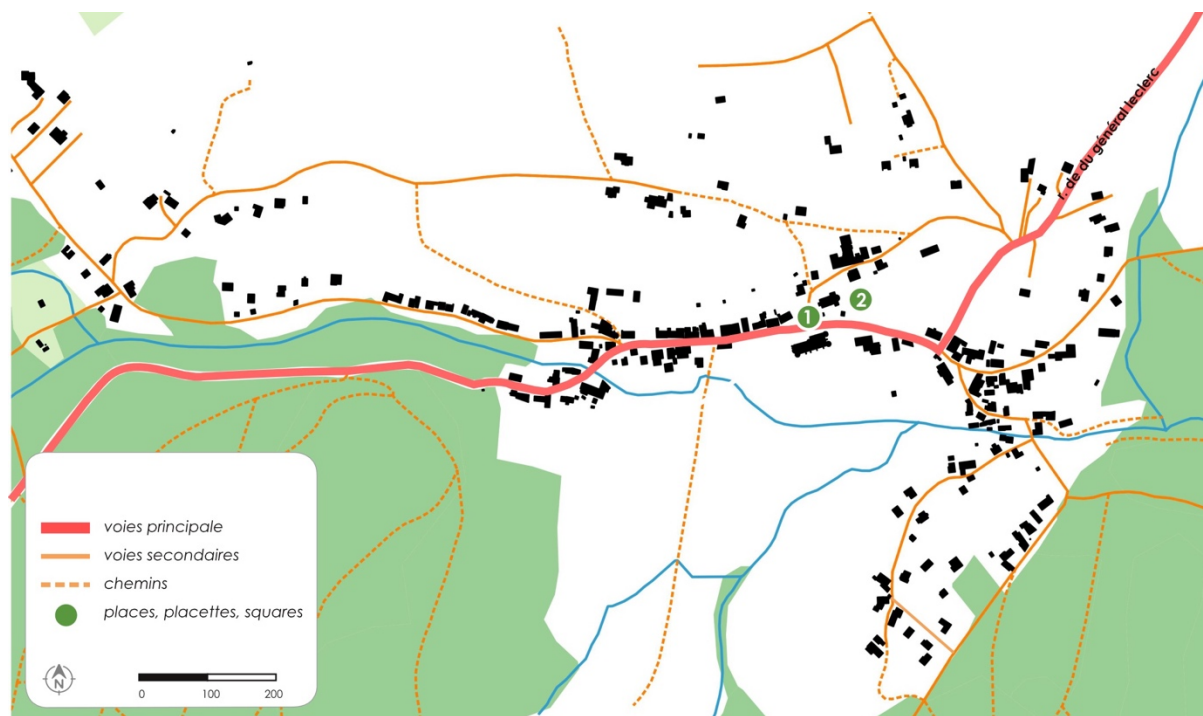


Figure 26 : l'espace public des rues et des places de Birkenwald

Le bâti ancien se positionne soit parallèlement, soit perpendiculairement à la rue, en fonction du relief, à l'alignement ou en retrait, ménageant un usoir en continuité de l'espace public.

Des cheminements piétons complètent le maillage des rues.

### Les places

L'espace public est principalement celui de la rue. L'espace ouvert au droit de l'église apparaît comme le principal espace non-bâti intra-urbain. On remarquera en particulier la placette de la Fontaine (rue Leclerc) prolongeant le parvis de l'église, mais également les jardins du château visibles depuis la rue.

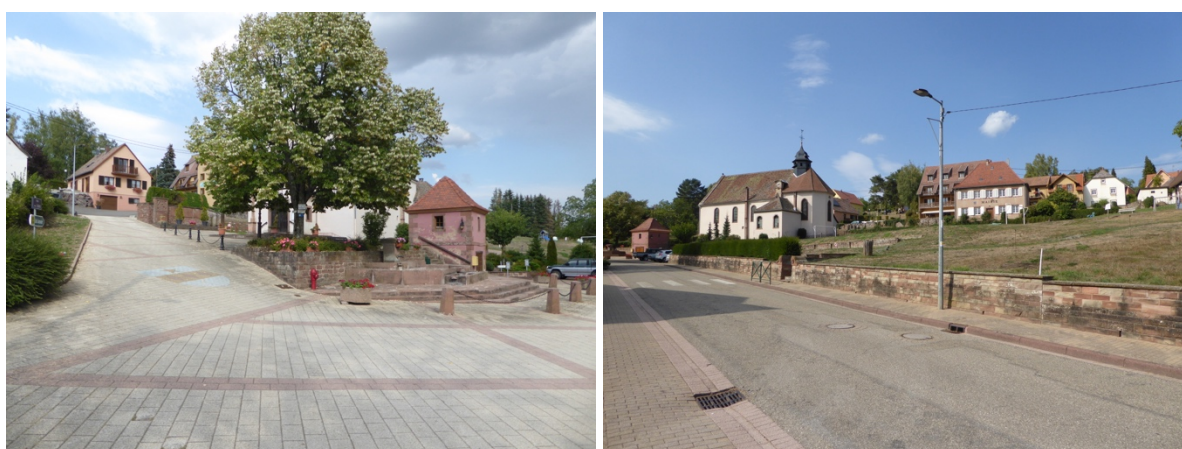


Figure 27 : placette prolongeant le parvis de l'église (à gauche) ; espace ouvert intra-urbain (à droite)

## L'espace public des extensions

L'urbanisation progressive de maisons individuelles, le long des voies, où le bâti s'éloigne de la

rue, crée un front peu dense, où le paysage de la rue est constitué de clôtures et de haies.

### **Les perspectives visuelles**

De part et d'autre du vallon où s'inscrit le village ancien, les co-visibilités sont importantes. Les constructions situées sur les coteaux sont visibles depuis le coteau opposé.



Figure 28 : vue depuis la rue de la Chapelle, vers la rue du Heidenkopf (à gauche) ; vue depuis la rue du Heidenkopf vers la rue de la Chapelle (à droite)

### **Les centralités**

Une centralité est marquée autour du château de l'église et des établissements hôtelier et de restauration.

### **Le stationnement**

Une petite aire de stationnement est présente devant l'église. Une quinzaine de places longitudinales sont disponibles le long de la rue principale à proximité du château

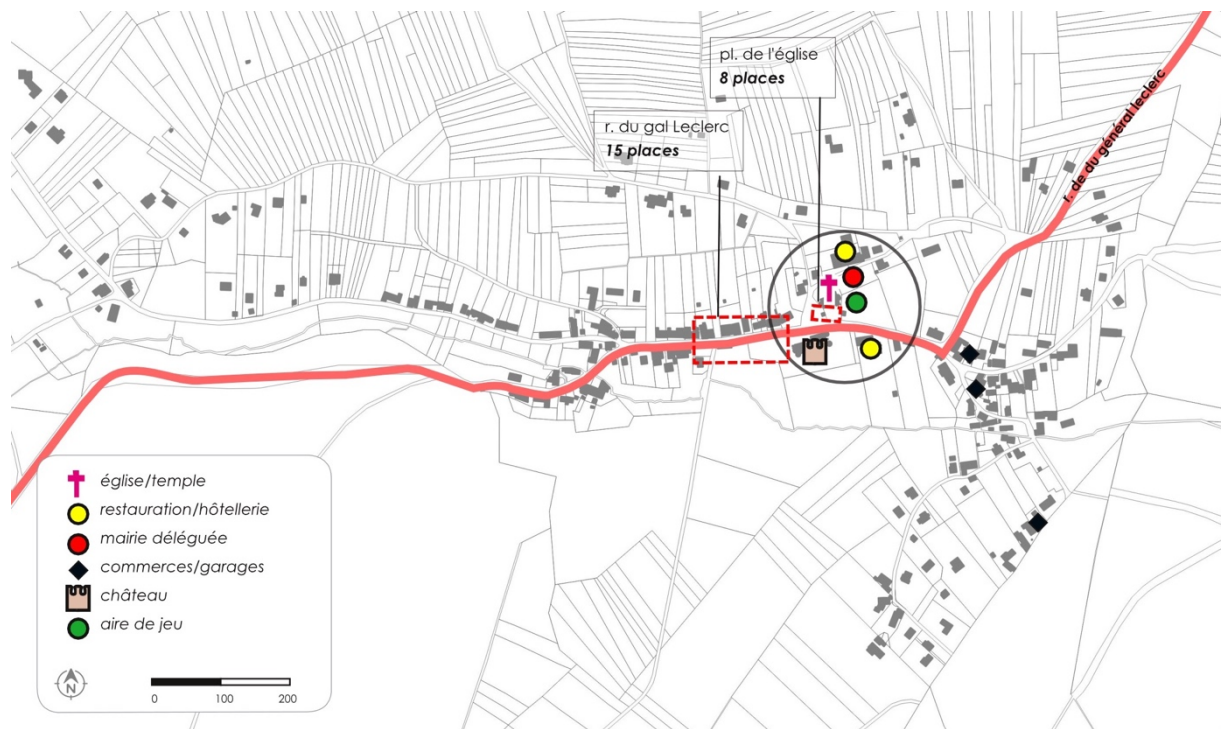


Figure 29 : équipements, commerces et services

### 2.2.3. Salenthal



Figure 30 : structure urbaine de Salenthal

#### Le centre ancien

Zone densément bâtie à vocation mixte, accueillant majoritairement de l'habitat rural ancien, et également l'église et la mairie.

Un îlot central est délimité par la rue Principale et la rue Traversière.

Densité : env. 14 logements/hectares



Figure 31 : rue Traversière (à gauche) ; rue Principale (à droite)

#### Les extensions linéaires et la densification

L'habitat s'est implanté, en extension du bâti ancien, de manière plus diffuse, le long des axes existants. En deuxième rang, et perpendiculairement à ces axes principaux, les zones de pavillonnaires se sont développées le long d'anciens chemins d'exploitation, principalement sur les coteaux ouest, rue Neuve et rue des Jardins



Figure 32 : maison des années 50 en extension linéaire rue de la Fontaine (à gauche) ; rue Neuve (à droite)

### Espaces ouverts intra-muros

L'urbanisation récente le long de la rue de l'Église et de la rue du 21 Novembre a créé un cœur d'îlot non-bâti de vergers et prairies, où s'est installée une aire de jeux et multi-sport en arrière de la salle polyvalente.

### L'espace public ancien

Les rues anciennes

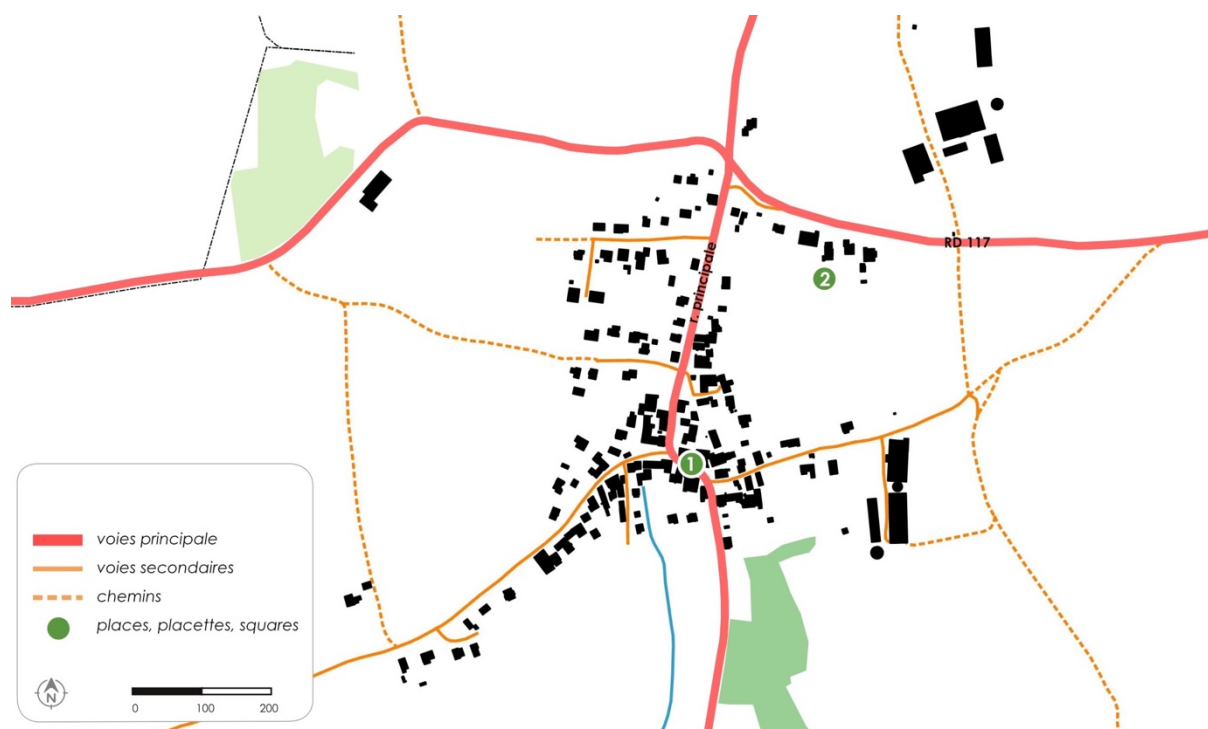


Figure 33 : l'espace public des rues et des places de Salenthal

Le bâti ancien se positionne soit parallèlement, soit perpendiculairement à la rue, à l'alignement ou en retrait, ménageant un usoir en continuité de l'espace public.

## Les places

L'espace public est principalement celui de la rue. Seul le retrait du bâti au centre du village, entre l'église, la mairie et le restaurant définit un espace plus ouvert au carrefour de la rue Principale et de la rue de l'Eglise.



Figure 34 : placette prolongeant le parvis de l'église devant la mairie (à gauche) ; aire de jeu dans l'espace ouvert intra-urbain (à droite)

## **L'espace public des extensions**

L'urbanisation progressive pavillonnaire, le long des voies, où le bâti s'éloigne de la rue, crée un front bâti peu dense, où le paysage de la rue est constitué de clôtures et de haies.



Figure 35 : pavillonnaire, rue Neuve (à gauche) ; Espace ouvert à l'arrière de la rue de l'Eglise avec vues sur le coteau opposé (à droite)

## **Les centralités**

La proximité de la mairie du restaurant et de l'église autour d'un petit parvis et d'une aire de stationnement constituent une centralité peu marquée, dans une commune où l'espace public est peu diversifié.

## **Le stationnement**

4 places de stationnement sont disponibles à proximité de la mairie et 6 à proximité du cimetière. La salle polyvalente offre le plus gros potentiel.

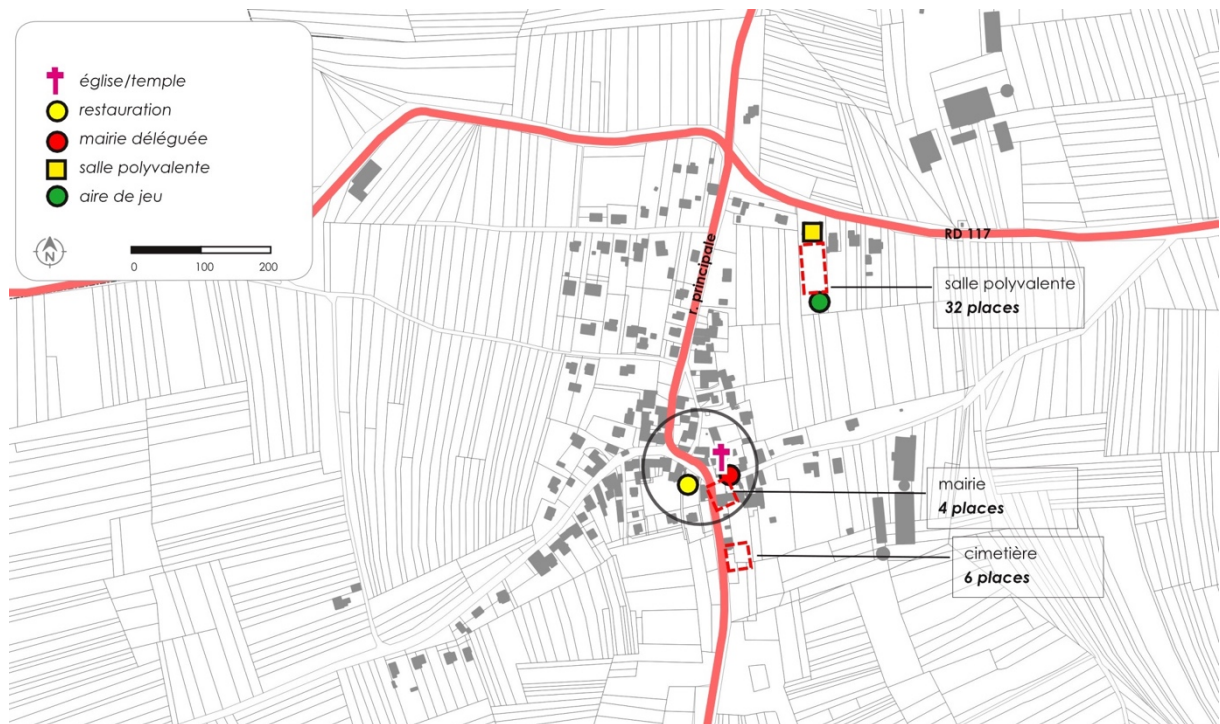


Figure 36 : équipements, commerces et services

## 2.2.4. Singrist

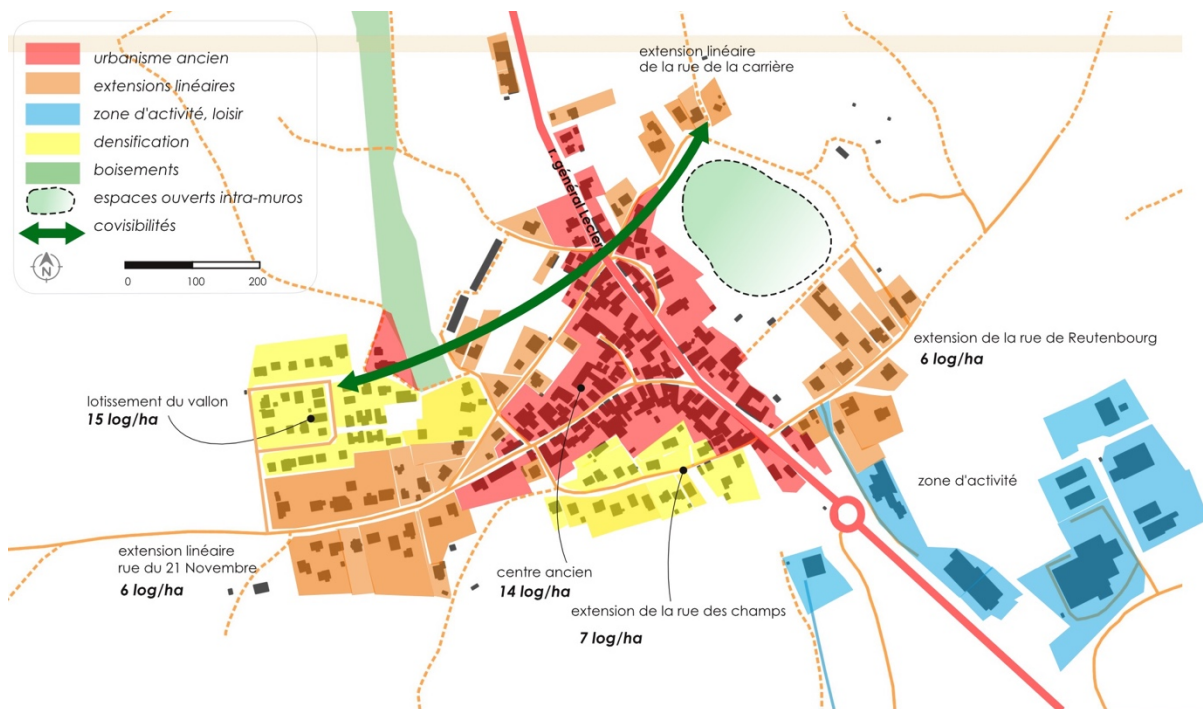


Figure 37 : structure urbaine de Singrist

### Le centre ancien

L'ancienne Route Nationale, ainsi que la ligne de chemin de fer ont fortement influencé le développement de la commune, ces axes ayant pu être considérés comme attractifs, d'un point de vue du développement initial puis du développement économique, mais également comme facteurs de nuisances (danger routiers, bruits, tunnel vétuste, etc...). Néanmoins, Singrist bénéficie de cette situation stratégique qui la place comme un pôle d'intermodalité dans l'architecture du SCoT. La RD 1004 apparaît aujourd'hui aussi bien comme la « colonne vertébrale » de l'agglomération que comme une barrière, une frontière, entre l'est et l'ouest de la commune. La volonté est forte de s'en éloigner...

Le village ancien de Singrist a par ailleurs été fortement contraint par la topographie : la commune s'est développée sur une crête orientée est-ouest, le long de la rue du 21 Novembre, et sur la route de Saverne, les coteaux ayant été préservés de l'urbanisation.

Densité : env. 14 logements/hectares

### Les extensions linéaires et densification

Le pavillonnaire s'est développé principalement le long de la route de Salenthal et d'anciens chemins d'exploitations rue de Reutenbourg, rue de la Carrière et surtout rue des Champs.

Densité : entre 6 logements/hectares et 7 logements/hectares env.

### Les opérations de lotissement

Le lotissement situé à la sortie de Singrist, en direction de Salenthal constitue la principale opération d'ensemble de Sommerau. Elle s'est développée à partir de 2015 en contrebas de la rue du 21 Novembre.

Densité : 15 logements/hectares env.

### **Zones d'activité**

La zone d'activité s'est développée en entrée de ville, à l'est de l'agglomération Elle est accessible par la route de Jetterswiller.



Figure 38 : la zone d'activité vue depuis la rue de Reutenbourg

### **Espaces ouverts intra-muros**

Le principal espace ouvert intra-muros est situé à l'est de la RD 1004, entre la rue de Reutenbourg et la rue de la Carrière, sur un coteau de vergers et prairies bénéficiant d'une belle orientation sud-ouest.



Figure 39 : l'espace ouvert au-dessus de la rue Leclerc

## L'espace public ancien

### Les rues anciennes

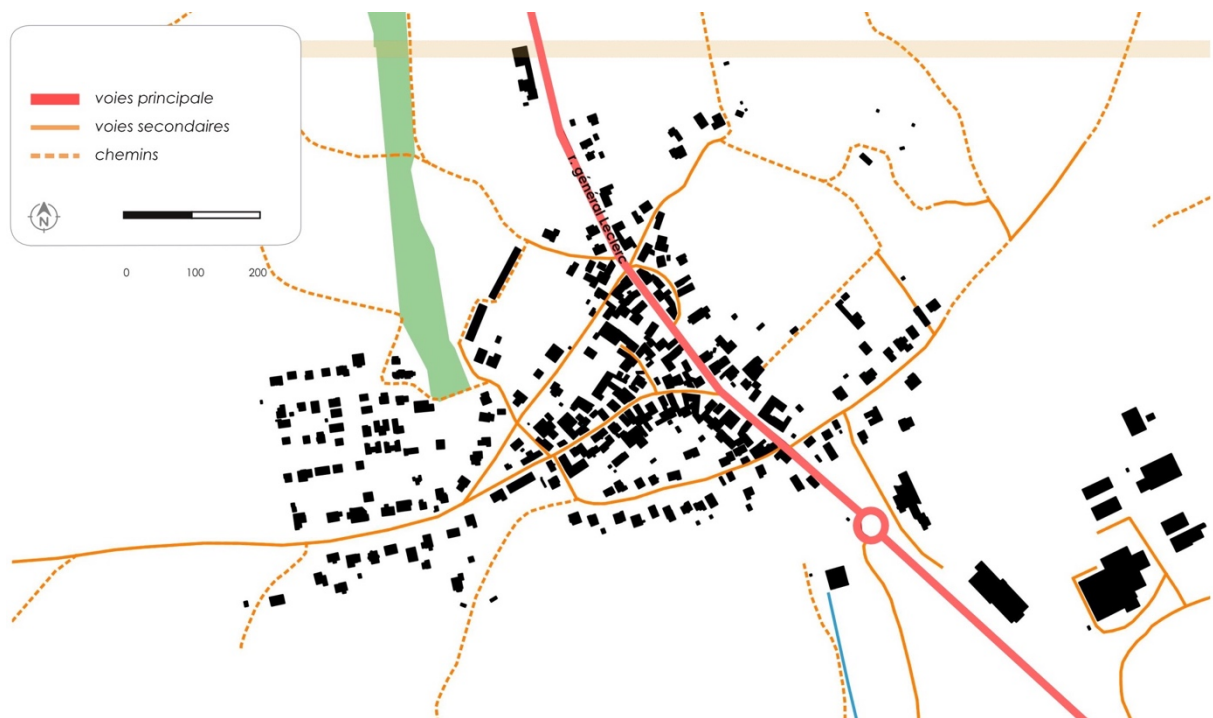


Figure 40 : l'espace public des rues et des places de Singrist

Très contraint par la topographie et peut-être en raison de l'effet « attractif » de la route de Saverne, le bâti ancien du centre de Singrist apparaît très dense, le plus souvent en avant de la parcelle, voire à l'alignement. Cette sensation de densité est accentuée par l'étroitesse des rues (rue de 21 Novembre, à proximité de la RD, rue de l'Église, rue de la Chapelle, Impasse des Hussards...). Pas d'espace donc pour une autre forme d'espace public. L'église est de la même manière contrainte dans son aître, avec un parvis limité à un escalier donnant directement sur la RD 1004.

Les fermes anciennes se positionnent soit parallèlement, soit perpendiculairement à la rue, en fonction du relief.



Figure 41 : rue Leclerc (à gauche) ; rue de l'Église (à droite)

## **L'espace public des extensions**

### Les rues pavillonnaires

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.



Figure 42 : lotissement et extension linéaire rue du 21 Novembre

### **Les perspectives visuelles**

Le secteur situé entre la RD 1004 et la ligne de chemin de fer est particulièrement visible depuis la route départementale surplombant la partie ouest de la commune.

Les coteaux surplombant l'agglomération à l'est sont visibles depuis la rue du 21 Novembre.



Figure 43 : vue depuis la rue depuis la rue du 21 Novembre sur les coteaux du Koppberg (à gauche) ; vue sur le secteur du tunnel en entrée de village (à droite)

### **Les centralités**

L'implantation de l'école intercommunale à Allenwiller a généré une centralité en périphérie de l'agglomération, à l'instar de la salle plurifonctionnelle. Une centralité plus ancienne est constituée aux abords de la mairie, de l'église et du temple.

### **Le stationnement**

Les abords de l'école et la salle plurifonctionnelle offrent chacun une centaine de places de stationnement. Les autres aires de stationnement, au centre, sont présentes à proximité de la mairie et du cimetière.

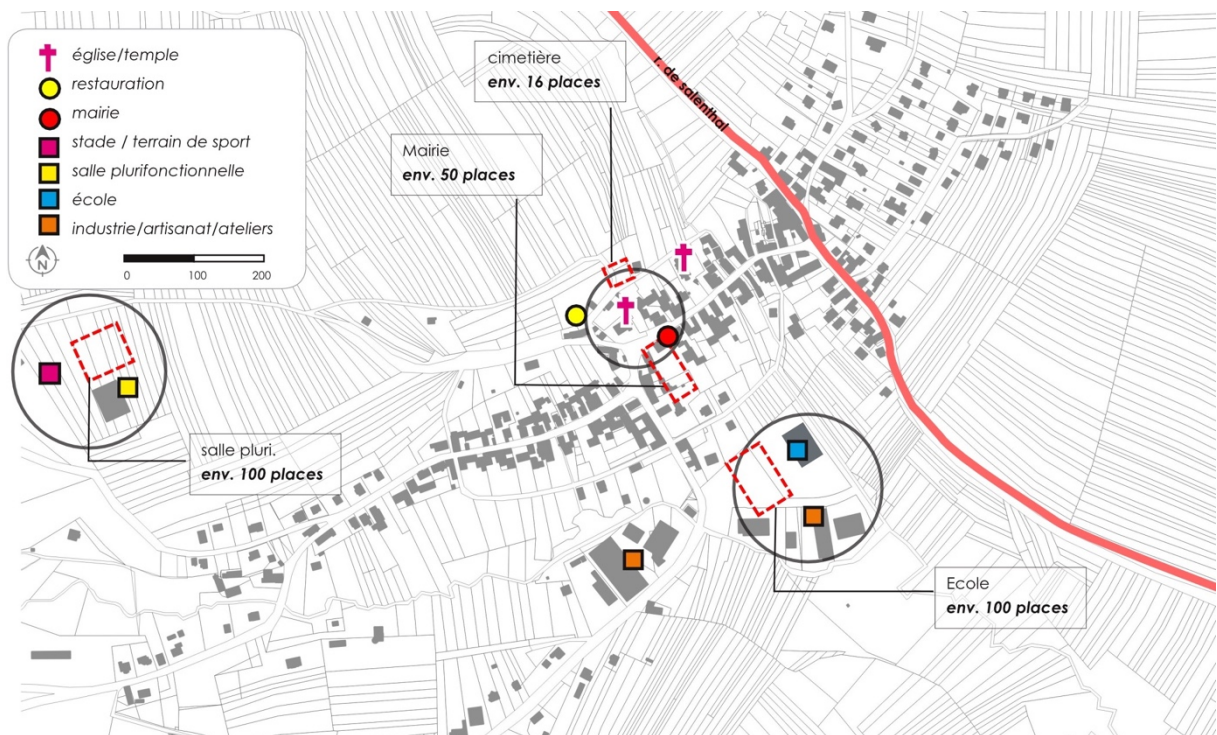


Figure 44 : équipements, commerces et services

## 2.3. Architecture et organisation du bâti

### 2.3.1. Le bâti ancien

Les villages ruraux anciens de Sommerau sont principalement constitués par l'agglomération le long des rues de fermes anciennes et de maisons (maisons de maître et ouvrières) du XVIII<sup>e</sup> au début du XX<sup>e</sup>. Des pavillons plus récents occupent quelques dents creuses.

On trouve aussi bien des fermes-blocs caractéristiques du piémont vosgien que des fermes sur cours et des maisons d'habitation à colombage

#### **Les fermes-blocs traditionnelles**



Figure 45 : fermes-blocs traditionnelles

#### Typologie et architecture

Ces fermes, datant environ du XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle, sont le plus souvent des fermes monoblocs de tailles variées. La charpente repose sur un ou deux premiers niveaux en moellon qui renfermaient l'habitation et l'étable. Elles se caractérisent par :

- Murs en moellons de grès et enduit à la chaux.
- Encadrement de baies et des chaînages d'angle en grès.
- Porche en arc. Parfois linteau-poutre en bois sur pieds-droits en pierre.
- Toiture à deux pans.

#### Alignement par rapport à l'emprise publique

Implantation des habitations à l'avant de la parcelle, à l'alignement ou en retrait de quelques mètres ménageant un espace intermédiaire souvent ouvert sur l'espace public.

Les fermes bloc offrent un mur gouttereau sur rue.

Les dépendances ou garages sont à l'arrière (mur gouttereau parallèle à la rue)

#### Alignement par rapports aux limites séparatives

Bâti en limites, accolé ou non.

#### Caractéristiques énergétiques

Globalement, ces bâtiments présentent des défauts importants d'étanchéité à l'air. La performance énergétique de l'habitation, avec des parois en moellons et des ponts thermiques faibles, reste toutefois équivalente à la moyenne nationale. Le niveau sous toiture

agit comme un espace tampon pour les niveaux inférieurs.

On notera que les fermes sur leur terrain présentent quatre parois en contact avec l'extérieur, ce qui augmente les surfaces déperditives, mais lorsque plusieurs logements occupent le bâtiment, ils peuvent bénéficier de la mitoyenneté.

Le confort d'été des niveaux maçonnés est bon. En effet, les briques ou les moellons apportent une excellente inertie thermique au logement.

### Hauteurs

Les fermes peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

### **Les fermes sur cour traditionnelles**



Figure 46 : fermes sur cours traditionnelles

### Typologie et architecture

Fermes L ou en U, datant du XVIII<sup>e</sup> siècle (voire du XVII<sup>e</sup>) jusqu'au début XX<sup>e</sup>. Habitation avec pignon sur rue, granges et dépendances agricoles à l'arrière et sur le côté opposé de la cour pour les fermes en U.

Pour les maisons à colombage, la charpente à coyaux et parfois demi-croupe supporte une couverture de tuiles plates ou mécaniques. Elles se caractérisent par :

- Un ou deux niveaux et combles.
- Parfois parois à colombages et torchis (souvent remplacé par une maçonnerie de briques pleines) et enduit à la chaux sur un premier niveau en moellons enduits
- Toiture à deux pans.

### Alignement par rapport à l'emprise publique

Implantation des habitations à l'avant de la parcelle, à l'alignement ou en retrait de quelques mètres ménageant un espace intermédiaire souvent ouvert sur l'espace public.

Les habitations sont à pignon sur rue.

Les dépendances ou garages sont à l'arrière ou sur le côté pour les fermes en U

### Alignement par rapports aux limites séparatives

Bâti en limite ou séparé par un schlupf.

### Caractéristiques énergétiques

Globalement, les maisons à colombages ont une efficacité énergétique égale ou supérieure

à la moyenne nationale. Le torchis apporte en particulier une certaine résistance thermique, supérieure à la brique, au grès ou au béton, alors que les ponts thermiques sont relativement faibles. Par ailleurs, les combles perdus, la cave, agissant comme des espaces tampons, améliorent la performance énergétique des bâtiments.

Les défauts d'étanchéité peuvent être assez importants et sont majoritairement responsables des déperditions thermiques.

Le confort d'été d'une maison à colombage et torchis peut être moins bon que dans une construction lourde en béton par exemple, le torchis léger de faible épaisseur ayant une inertie assez faible.

### Hauteurs

Les fermes peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

### **Les maisons d'habitation, pavillons et maisons de maîtres anciens**



Figure 47 : maison de maître à Birkenwald

Dès le XVIII<sup>e</sup> apparaissent de nouvelles typologies de bâti, non plus strictement liées à une activité rurale : pavillons, maisons ouvrières, maisons de maître... Les bâtiments publics et maisons de notables (école, mairie, presbytère...) sont bâtis entre le XVIII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle.

### Alignement par rapport à l'emprise publique

Pignons sur rues ou mur gouttereaux sur rue. À l'alignement ou en retrait de quelques mètres.

### Alignement par rapports aux limites séparatives

Souvent les maisons sont implantées en limite sur au moins un côté ou isolées.

### Caractéristiques énergétiques

Comme pour les ferme-blocs, ces bâtiments présentent des défauts importants d'étanchéité à l'air. La performance énergétique de l'habitation, avec des parois en briques de terre cuite ou moellons et des ponts thermiques faibles, reste toutefois équivalente voire supérieure à la moyenne nationale.

On notera que les maisons isolées sur leur terrain présentent quatre parois en contact avec l'extérieur, ce qui augmente les surfaces déperditives.

Le confort d'été des niveaux maçonnés est bon. En effet, les briques ou les moellons apportent une excellente inertie thermique au logement.

## Hauteurs

Les maisons de maître peuvent s'élever sur 2 niveaux et combles.

Les maisons plus modestes (maisons ouvrières, pavillons anciens) sont constituées d'un rez-de-chaussée et combles.

### 2.3.2. Le patrimoine architectural ancien

#### **Monuments historiques**

Si 27 bâtiments sont recensés à l'inventaire des Monuments Historiques, 4 monuments de la commune de Sommerau sont inscrits au titre des Monuments Historiques et génèrent un périmètre de protection de 500 m (servitude d'utilité publique AC1).

Il s'agit :

- Du château de Birkenwald, datant du XVI<sup>e</sup> siècle (1562), situé 17 rue du Général Leclerc à Birkenwald, en bordure de rue principale.
- De l'église catholique Saint-Louis, rue Principale à Birkenwald, datant du XVI<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle,
- Du banc-reposoir napoléonien de 1854, situé le long de la RD 229 entre Birkenwald et Dimbthal.
- Du banc-reposoir napoléonien de 1855, situé sur la RD 817 entre Salenthal et Romanswiller.



Figure 48 : (de gauche à droite et de haut en bas) Château de Birkenwald ; Eglise Saint-Louis ; Banc napoléonien sur la RD 229 ; Banc napoléonien sur la RD 817

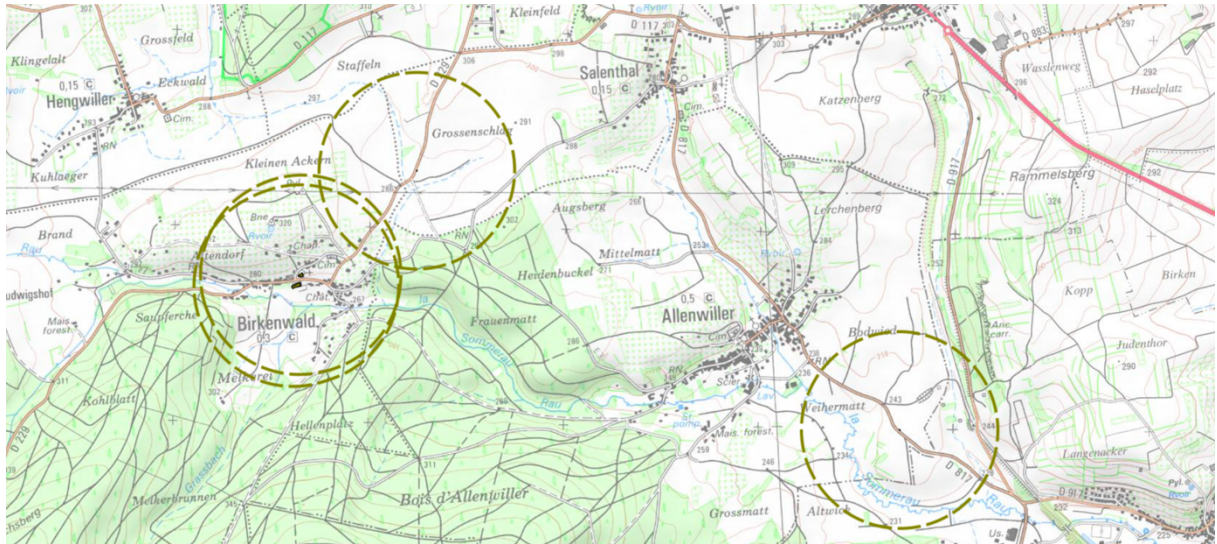


Figure 49 : périmètres de protection des monuments historiques (AC1)

### 2.3.3. Le bâti récent



Figure 50 : pavillons des années 50 et 80

#### **Le pavillonnaire des années 50 à 70**

Le pavillonnaire se caractérise par un bâti individuel pur, avec maîtrise d'ouvrage individuelle des accédants à la propriété. Clôture et haies végétales sont fréquentes en limite. Les premiers pavillonnaires des années 50 se caractérisent par la forme de la toiture à quatre pans avec un niveau sous combles perdus.

#### **Le pavillonnaire à partir des années 80**

Il s'agit de maison individuelle classique à un niveau et combles aménagés. La toiture est à deux pans à 45°. Parfois l'architecture est d'apparence plus complexe. La porte de garage est très présente sur le front de rue.

L'aspect de certains pavillons a été inspiré par l'architecture traditionnelle locale : un colombage en bois orne ainsi la partie supérieure des pignons des maisons individuelles dont la demi-croupe de la toiture évoque les fermes anciennes.

#### Implantation par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives

Globalement, les maisons individuelles sont en retrait de l'espace public et des limites séparatives.

## Hauteur

Généralement un niveau et combles ou deux niveaux sous toitures plates.

### ***L'habitat collectif et intermédiaire***



Figure 51 : maisons jumelées à Salenthal et Singrist

Quelques exemples de maisons jumelées à Salenthal et à Singrist.

Certaines grandes maisons ou fermes anciennes sont divisées en plusieurs logements.

## 2.3.4. Synthèse de l'analyse typo-morphologique de Sommerau

### **Urbanisme et fonctionnement urbain**

La structure urbaine de Sommerau est fortement polarisée : les quatre communes déléguées ont développé une identité et des compétences propres.

#### Les centres anciens

Les centres anciens correspondent aux villages du XIX<sup>e</sup>, caractérisés par un bâti rural et bourgeois ancien regroupé le long des rues : le plus souvent pignons ou murs gouttereaux sur rue, à l'alignement ou en léger recul.

L'espace public du centre ancien se caractérise par sa diversité. Rues, ruelles, chemins, places, placettes offrent de nombreuses perspectives, parcours, points de vue, pour autant d'ambiances différentes.

#### Les extensions

Il s'agit soit d'extensions linéaires le long des axes principaux, soit d'aménagement et d'urbanisation le long d'anciens chemins d'exploitation existants.

Le lotissement de la rue des Colchiques à Singrist constitue la plus importante opération d'ensemble de la commune aménagée vers 2015.

Deux zones d'activités se sont développées en périphérie de Singrist et d'Allenwiller.

L'espace public dans les secteurs d'extension est principalement celui de la rue. Dans les extensions pavillonnaires, l'espace public homogène est marqué par les haies et les clôtures. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle.

#### Centralité et stationnements

Petites centralités aux centres, autour des mairies et des églises, mais également autour des équipements en situés en périphérie (salles polyvalentes, école). On compte \_ places de stationnement dans l'espace public.

### **Architecture**

Quatre Monuments sont inscrits au titre des Monuments Historiques.

Le bâti ancien est principalement constitué de ferme-blocs et de fermes sur cours.

Le bâti ancien est également constitué de maisons de maître et pavillons du XVIII<sup>e</sup> au début XX<sup>e</sup> implantés en limite de l'espace public ou en retrait de quelques mètres

Les pavillons contemporains en R+Combles sont globalement implantés au centre de leur parcelle.

## 3. ANALYSE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT

### 3.1. Potentiel de développement en renouvellement urbain

---

#### 3.1.1. Définition et méthode

##### **Les dents creuses : définition**

Les dents creuses sont les parcelles libres de toute construction ou en partie situées dans l'enveloppe urbaine.

##### **La démarche d'inventaire et de caractérisation des dents creuses**

La démarche d'identification des dents creuses mobilisables s'effectue ainsi :

- On retient les dents creuses dans l'enveloppe urbaine dont l'**usage** correspond à une friche urbaine, à un usage agricole, ou à un terrain libre dans une opération d'aménagement.
- On estime ensuite leur **capacité d'aménagement** : taille, viabilisation, accès, localisation, aménagement d'ensemble ou individuel et prendre en compte les **risques**

### 3.1.2. Le potentiel de dents creuses retenues dans le projet de développement



Figure 52 : Les dents creuses mobilisables à Allenwiller



Figure 53 : Les dents creuses mobilisables à Birkenwald



Figure 54 : Les dents creuses mobilisables à Salenthal



Figure 55 : Les dents creuses mobilisables à Singrist

**4,2 ha de dents creuses ont été identifiés.** Ces dents creuses peuvent être mobilisées pour contribuer à l'effort de production de logements et du développement de l'activité. Elles ont été sélectionnées en fonction de critères objectifs : leurs capacités d'aménagement (topographie, configuration parcellaire, l'accessibilité, et l'arrivée des réseaux d'eau potable au droit de la parcelle), mais aussi de l'usage actuel du terrain dont la dureté foncière théorique est la plus faible ( terrains agricoles, friches, lot non bâti dans une opération d'aménagement).

**46%** (1,9 ha) des dents creuses retenues se situent à Birkenwald. L'urbanisme très diffus explique le potentiel intra-muros de Birkenwald.

**0,45 ha des dents creuses retenues** présentent une vocation économique. Il s'agit de 0,17 ha à Allenwiller et de 0,28 ha dans la zone de Singrist. Ces terrains sont privés et appartiennent déjà à des entreprises. Cette superficie sera utile, en partie, au desserrement des entreprises déjà présentes dans ces zones d'activités.

**3,7 ha des dents creuses retenues** pourront être mobilisées pour la création de nouveaux logements. Le potentiel de création de logement est estimé à **une cinquantaine de logements** avec une densité moyenne de 12 logements par hectare.

Le potentiel mobilisable en intra-muros permettra de créer presque 2 fois plus de logements en intra-muros que les 10 dernières années (cf chapitre sur la consommation foncière).

### 3.1.3. Le réservoir des résidences secondaires et des logements vacants

#### ***Le regroupement des communes et des services publics à créer un potentiel à remobiliser***

Suite à la formation de la commune nouvelle et le regroupement des services scolaires notamment, la vacance de certains bâtiments publics crée un nouveau potentiel, soit de création de logements ou de locaux tertiaires. A l'image de l'ancienne école de Singrist qui a déjà été transformée en logement.

Pour les autres bâtiments publics, aucun projet n'est pour le moment défini.

#### ***Des logements vacants à remobiliser précisément identifié***

La mobilisation de la friche à Salenthal présente un potentiel important. 8 logements pourraient y être créés sous forme d'habitat intermédiaire dense ou de petit collectif.

#### ***La remobilisation d'une friche à Salenthal***

Après une analyse fine de la vacance, la part des logements vacants à Sommerau est inférieure à la moyenne départementale (5%) : en 2018, on compte 34 logements vacants. (*chapitre 3.1 Les caractéristiques du parc de logement actuel du diagnostic socio-économique*)

Le taux de vacance réel est très faible. Ce taux semble incompressible, il correspond au taux nécessaire à la bonne rotation des logements (mise en vente, mise en location, travaux ...). Néanmoins, le projet de PLU intègre une dizaine de logements vacants à remobiliser dans sa projection démographique.

## 3.2. Potentiel de développement en extension

---

### 3.2.1. Objectifs de l'analyse multicritère

Cette analyse multicritère permet de déterminer les secteurs de développement les plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.

Le développement urbain de la commune est soumis à certaines contraintes (topographie, risque d'inondation, de mouvement de terrain...) qui limitent fortement les possibilités d'extensions. La commune s'est développée dans un site naturel et paysager remarquable qu'il convient de ménager.

Cette analyse vise à mettre en avant l'absence de contraintes, la pertinence de la localisation, les facilités d'aménagement, l'absence d'impact paysager et environnemental.

### 3.2.2. Les critères pour l'évaluation des différents sites potentiels d'extension

#### ***La richesse écologique du secteur***

Chaque site est évalué en fonction des richesses faunistiques ou floristiques qu'il possède, de sa fonction de corridor écologique ou de potentiel d'habitat qu'il représente pour certaines espèces.

Plus sa biodiversité ou son rôle dans un fonctionnement plus large sont importants, moins il apparaît opportun d'urbaniser le site.

#### ***L'enjeu paysager***

La qualité d'une extension urbaine réside en partie dans son intégration au grand paysage, c'est-à-dire ce que l'on voit de loin. Les enjeux paysagers sont appréciés en fonction de l'impact potentiel sur le grand paysage ou sur le caractère patrimonial de l'environnement proche du site.

Cela ne signifie pas forcément que l'extension doit être invisible, mais qu'elle devra s'appuyer sur les lignes de forces paysagères pour reconstituer de nouvelles franges urbaines ou des entrées de ville de qualité. Une cohérence architecturale et urbaine devra être apporté dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale de Sommerau.

#### ***L'exposition aux risque***

L'enjeu est apprécié en fonction de l'exposition des sites aux aléas. Plus l'aléa est fort et plus l'enjeu le sera également. Les secteurs présentant des aléas faibles ou moyens ne sont pas inconstructibles, mais des études complémentaires seront nécessaires et des restrictions et des mesures spécifiques sont à envisager.

#### ***L'impact sur l'activité agricole***

L'impact de la consommation de terres agricoles sur l'activité agricole est apprécié en fonction des usages, du mode d'occupation du sol et de la déclaration des terrains à la PAC.

Si le terrain est en friche, il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole. Lorsque le terrain est déclaré à la PAC, l'impact sera potentiellement fort.

Ces hypothèses sont vérifiées lors de la concertation avec la profession agricole.

### **L'accessibilité du site**

L'accessibilité du secteur vise à la fois à évaluer la facilité d'accéder par une ou plusieurs voies à chaque site mais aussi de vérifier l'état de ces voies par rapport au potentiel estimé des différents secteurs.

Les possibilités de bouclage sont également abordées, mais l'absence de bouclage automobile ne constitue pas un frein majeur à l'urbanisation d'un secteur : on s'assurera en revanche des possibilités de bouclage de circulations piétonnes et cycles ainsi que de la possibilité de maillage des réseaux AEP. Plus le site est accessible facilement, plus il sera réputé favorable.

### **Facilité d'aménagement (topographie + assainissement)**

Le critère vise à évaluer les sites au regard d'éventuels freins techniques engendrés par une topographie trop contraignante ou des difficultés de raccordement aux différents réseaux. Un site facile à aménager sera celui dont les contraintes sont les moins importantes. Comme des solutions techniques alternatives peuvent être trouvées, il ne s'agit pas là d'un aspect réellement réhibitoire. Toutefois, il est nécessaire de l'appréhender assez en amont pour anticiper d'éventuelles difficultés de mise en œuvre.

### **Fonctionnement urbain**

Ce critère vise à estimer la pertinence de la localisation du site par rapport au fonctionnement urbain de Sommerau. Il décrit également les avantages et inconvénients de l'urbanisation d'un site sur l'organisation globale de la commune.

### **Proximité au centre / Déplacement piéton**





La proximité au centre est estimée en fonction d'un trajet piéton acceptable. On considère que les piétons sont prêts à marcher au maximum un kilomètre car le trajet ne dépasse pas les 10 minutes. Au-delà de 10 minutes de marche, on observe un report d'usage pour la voiture.

### **L'exposition du site**

Des diagrammes permettent d'évaluer l'ensoleillement des sites au cours de l'année en fonction des masques lointains. La pente du site est à prendre en compte car elle influence l'orientation des pièces principales en fonction des vues.

## **3.2.3. Le code couleur**

Selon ces différents critères, un site est jugé plus ou moins favorable à un projet d'extension. Un code couleur permet de faciliter la lecture des tableaux ci-dessous.

Favorable	Précautions à prendre	Moyennement favorable	Défavorable
			

### 3.2.4. Situation des secteurs potentiels à Sommerau



Figure 56 : situation des secteurs

### 3.2.5. Analyse par secteur : rue du Stade à Allenwiller

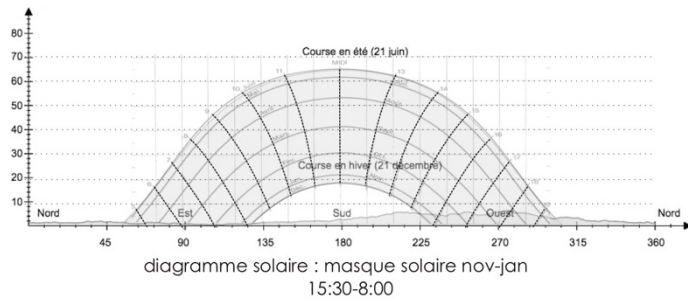
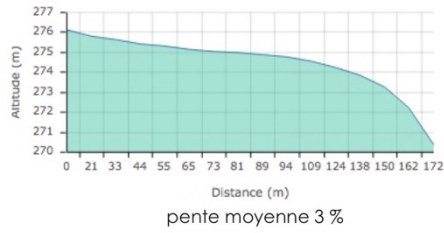
#### Situation et accès



Figure 57 : secteur rue du Stade, situation et accès.

# Analyse multicritère

## TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



## ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



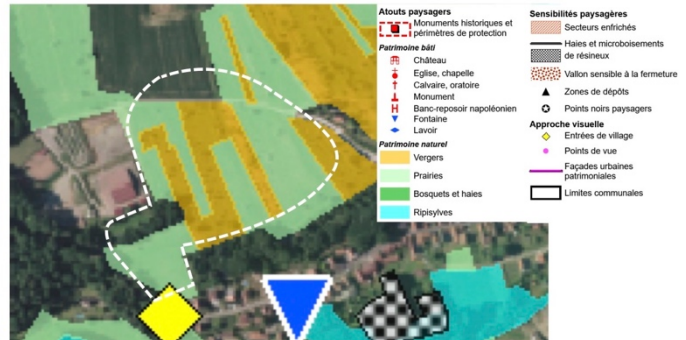
## FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



## RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES



## ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES



## ZONES A DOMINANTE HUMIDE



## PERIMETRE D'INVENTAIRE



Figure 58 : secteur rue du Stade. Topographie et risques.

<b>ALLENWILLER</b>		<b>RUE DU STADE</b>
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique		Milieu ouvert et forestier en limite d'agglomération : prairies, vergers. <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération. Visibilité forte sur coteaux et en limite de crête depuis la route de Salenthal.
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléa faible retrait-gonflement d'argile Zone blanche du PPRi Mossig au sud
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la rue du Stade au nord et la rue de Birkenwald
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement		Pente faible (3%) avec talus Assainissement et AEP : à définir
Fonctionnement urbain		Urbanisation vers la salle pluriactivité. Incompatibilité avec l'habitat en raison des nuisances sonores générées par la salle.
Proximité du centre		A 500 m du centre
Exposition du site		Coteau orienté au sud : masque solaire lointain peu impactant. Masque de la zone boisée au sud à prendre en compte (cf. diagramme)
Situation foncière		Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

### 3.2.6. Analyse par secteur : Birkfeld à Allenwiller

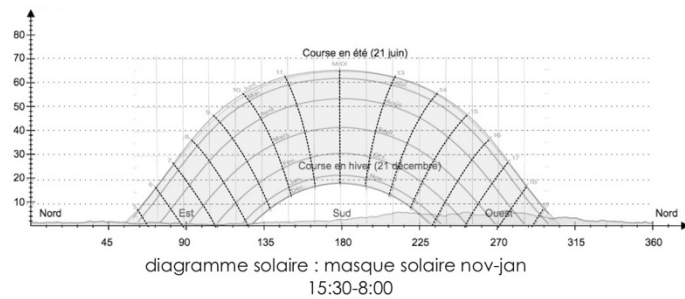
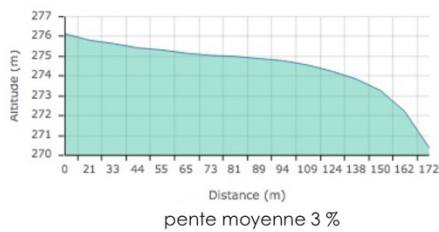
#### Situation et accès



Figure 59 : Secteur Birkfeld, situation et accès

#### Analyse multicritère

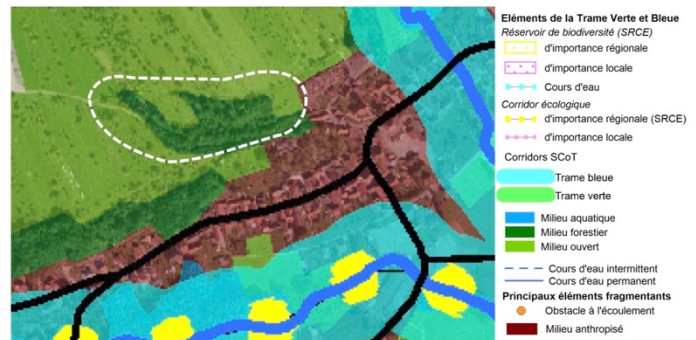
##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUPS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 60 : secteur Birkfeld. Topographie et risques

ALLENWILLER	BIRKFELD
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert et forestier en limite d'agglomération : prairies, vergers. <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération. Visibilité forte sur coteaux et en limite de crête depuis la route de Salenthal.
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la rue de Birkfeld
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente faible (3%). Talus haut au sud. Assainissement et AEP : rue de la Lumière, mais problème de pression pour l'AEP
Fonctionnement urbain	Urbanisation vers la salle multiactivité.
Proximité du centre	A 200 - 300 m du centre
Exposition du site	Coteau orienté au sud : masque solaire lointain peu impactant. (cf. diagramme)
Situation foncière	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

### 3.2.7. Analyse par secteur : route de Salenthal à Allenwiller

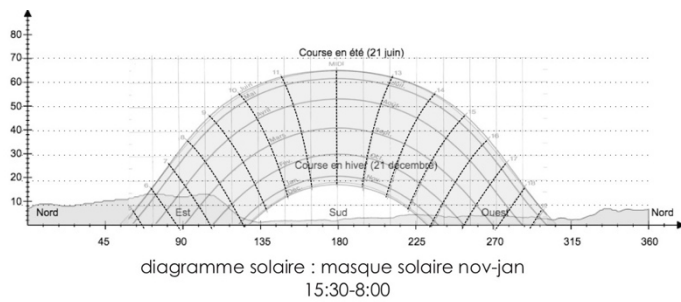
#### Situation et accès



Figure 61 : route de Salenthal, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### NIVEAUX D'ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



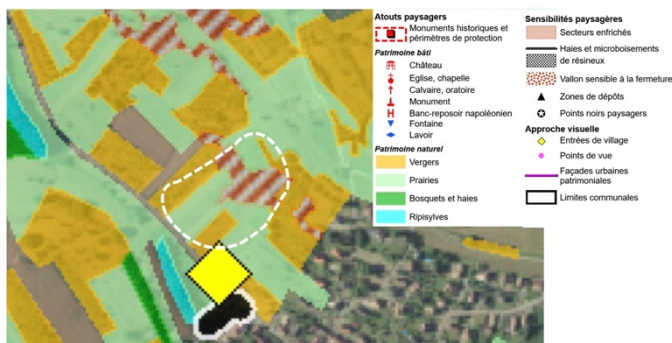
##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



### RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES



### ATOUPS ET SENSIBILITES PAYSAGERES



### ZONES A DOMINANTE HUMIDE



### PERIMETRE D'INVENTAIRE



Figure 62 : route de Salenthal. Topographie et risques

ALLENWILLER	ROUTE DE SALENTHAL
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers. Zone à dominante humide potentielle en limite sud-ouest, non confirmée pas les sondages pédologiques. Trame bleue au sud-ouest, corridor écologique. <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération. Visibilité forte depuis la RD 817 Réduction d'un secteur enfriché
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible à fort retrait-gonflement d'argile Zone blanche du PPRi Mossig au sud
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la route de Salenthal
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente forte (15%). Assainissement et AEP : route de Salenthal
Fonctionnement urbain	Zone d'extension en l'entrée d'agglomération, en direction de Salenthal. Bouclage piéton vers le centre et vers la rue de Marmoutier. Possibilité d'intégrer l'ancienne carrière dans le projet d'aménagement.
Proximité du centre	A 200 m du centre
Exposition du site	Coteau orienté au sud-ouest. Masque solaire lointain peu impactant. (cf. diagramme) Vues sur le massif vosgien.
Situation foncière	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser.

### 3.2.8. Analyse par secteur : rue de Jeterswiller à Allenwiller

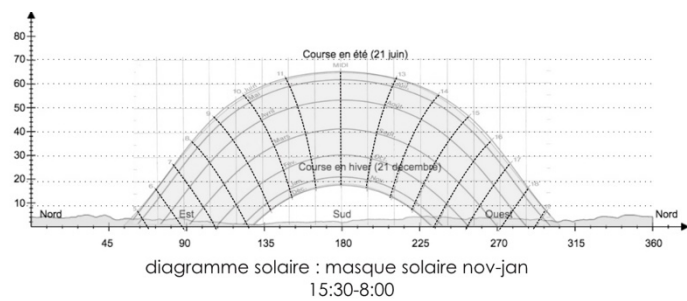
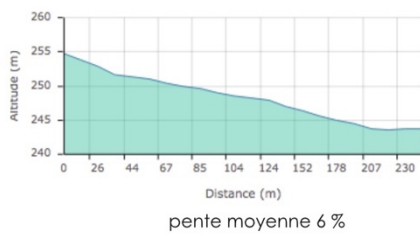
#### Situation et accès



Figure 63 : rue de Jeterswiller, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



### RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES



### ATOUS ET SENSIBILITES PAYSAGERES



### ZONES A DOMINANTE HUMIDE



### PERIMETRE D'INVENTAIRE



Figure 64 : route de Salenthal. Topographie et risques

ALLENWILLER		RUE DE JETTERSWILLER
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, <b>Enjeu fort.</b>
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération. Visibilité forte depuis la RD 817
Expositions aux risques et autres servitudes	Orange	Aléa faible retrait-gonflement d'argile. Site exposée aux coulées d'eaux boueuses sur la frange Est.
Impact sur l'activité agricole	Yellow	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Green	Accès depuis la rue de Jetterwiller et la RD 817
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Green	Pente faible (6%). Assainissement et AEP : de Jetterwiller et RD 817
Fonctionnement urbain	Yellow	Possibilité d'envisager un bouclage entre la rue de Jetterwiller et la RD 817
Proximité du centre	Green	A 100 m du centre
Exposition du site	Green	Masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière	Yellow	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser. Fond de parcelles

### 3.2.9. Analyse par secteur : rue de Marmoutier à Allenwiller

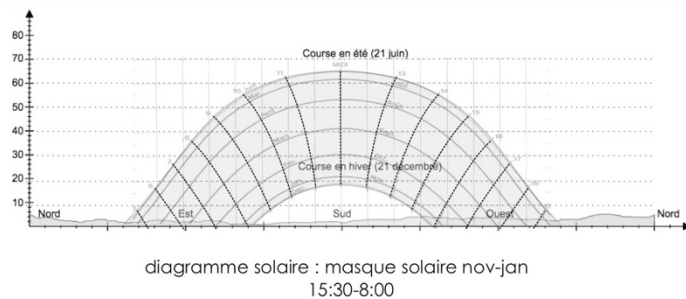
#### Situation et accès



Figure 65 : Secteur rue de Marmoutier, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 66 : rue de Marmoutier. Topographie et risques

ALLENWILLER	RUE DE MARMOUTIER
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert et forestier en limite d'agglomération : prairies, vergers. <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération.
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible retrait-gonflement d'argile Site exposé aux coulées d'eaux boueuses. Un merlon a été créé par la commune suite au dernier épisode de coulées d'eaux boueuses.
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès par la rue de Marmoutier et rue de Jeterswiller
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente faible (6 %) Assainissement et AEP : rue de Marmoutier et rue de Jeterswiller
Fonctionnement urbain	Possibilité d'envisager un bouclage entre la rue de Marmoutier et la rue de Jeterswiller et viabiliser le chemin existant
Proximité du centre	A 300 m du centre
Exposition du site	Coteau orienté au sud-ouest. Masque solaire lointain peu impactant. (cf. diagramme)
Situation foncière	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

### 3.2.10. Analyse par secteur : route des Champs à Birkenwald

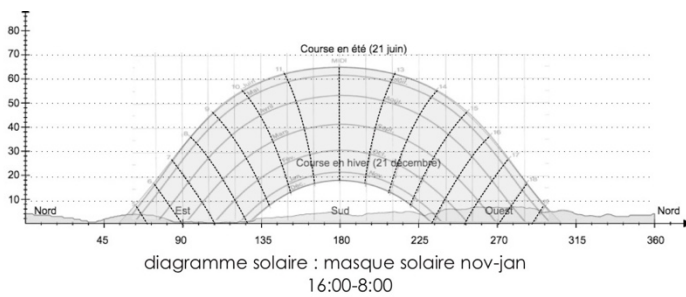
#### Situation et accès



Figure 67 : Secteur route des Champs, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



### RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES



### ATOUS ET SENSIBILITES PAYSAGERES



### ZONES A DOMINANTE HUMIDE



### PERIMETRE D'INVENTAIRE



Figure 68 : route des Champs. Topographie et risques

BIRKENWALD		ROUTE DES CHAMPS
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en limite d'agglomération: prairies, vergers, <b>Enjeu fort</b> . ZNIEFF 2
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération.
Expositions aux risques et autres servitudes	Vert	Aléa faible retrait-gonflement d'argile Périmètre MH
Impact sur l'activité agricole	Jaune	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Vert	Accès depuis la rue des Champs, de la Chapelle et accès piéton par la rue Ackerweg
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Vert	Pente faible (6%) Assainissement et AEP : rue des Champs, de la Chapelle et possibilité de bouclage par la rue Ackerweg.
Fonctionnement urbain	Jaune	Progression de l'urbanisation du coteau. Chemin d'accès piéton
Proximité du centre	Vert	A 300 à 400 m du centre
Exposition du site	Vert	Masque solaire lointain peu impactant (cf. diagramme)
Situation foncière	Jaune	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

### 3.2.11. Analyse par secteur : rue de la Tuilerie à Birkenwald

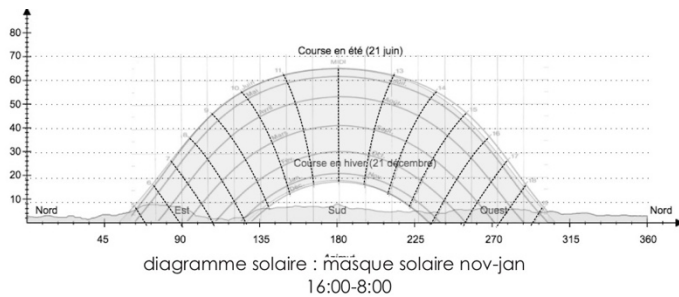
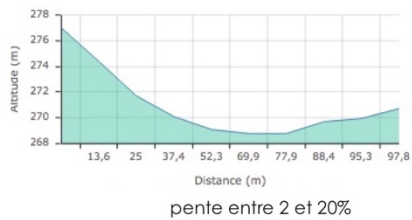
#### Situation et accès



Figure 69 : Secteur rue de la Tuilerie, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



RISQUES D'INONDATION (PPRI DE LA MOSSIG)



Figure 70 : rue de la Tuilerie. Topographie et risques

<b>BIRKENWALD</b>		<b>RUE DE LA TUILERIE</b>
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu intra-urbain. ZNIEFF 2
Impact paysager	Vert	RAS
Expositions aux risques et autres servitudes	Orange	Aléa faible retrait-gonflement d'argile Périmètre MH Limite de la zone orange du PPRI de la Mossig
Impact sur l'activité agricole	Jaune	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Orange	Accès depuis la rue de la Tuilerie (ER)
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Vert	Pente faible à forte (2 à 20%). Assainissement et AEP : rue du Heidenkopf
Fonctionnement urbain	Jaune	Urbanisation en dent creuse
Proximité du centre	Vert	A 200 m du centre
Exposition du site	Jaune	Masque solaire lointain peu impactant (cf. diagramme) Masque de la zone boisée à prendre en compte (cf. diagramme)
Situation foncière	Jaune	Propriétaires à préciser

### 3.2.12. Analyse par secteur : route de Singrist à Salenthal

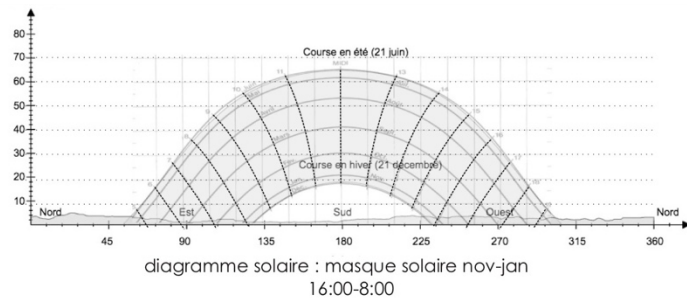
#### Situation et accès



Figure 71 : Secteur route de Singrist, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



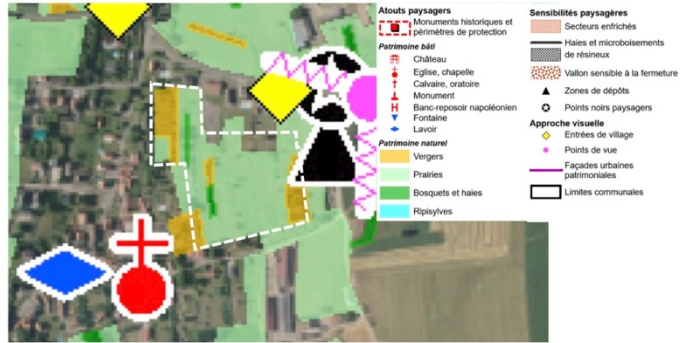
##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 72 : route des Champs. Topographie et risques

SALENTHAL		ROUTE DE SINGRIST
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en entrée d'agglomération : prairies, vergers, bosquets, haies <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération.
Expositions aux risques et autres servitudes	Vert	Aléa faible retrait-gonflement d'argile.
Impact sur l'activité agricole	Jaune	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole.
Accessibilité du site	Vert	Accès unique depuis la rue de Singrist, accès piéton depuis la rue Principale (talus).
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Vert	Pente faible (6%) Assainissement et AEP : rue Principale et rue de l'Eglise.
Fonctionnement urbain	Jaune	Accès difficile sur la rue Principale. Possibilité de bouclage. Organisation autour de l'aire de jeu. Accès rapide à la rue de Singrist.
Proximité du centre	Vert	A 200 ou 300 m du centre.
Exposition du site	Vert	Masque solaire lointain peu impactant (cf. diagramme)
Situation foncière	Jaune	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

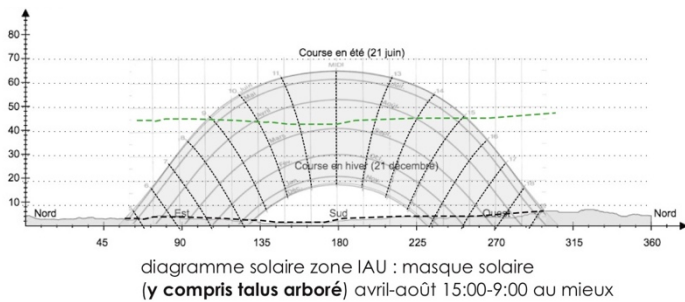
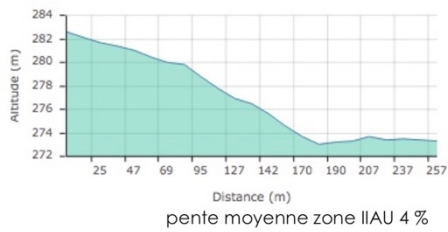
### 3.2.13. Analyse par secteur : rue de la Fontaine et secteur sud



Figure 73 : Secteur rue de la fontaine et sud, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



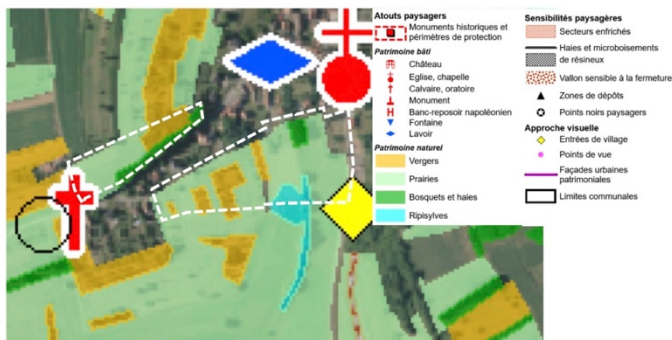
##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



### RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES



### ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES



### ZONES A DOMINANTE HUMIDE



### PERIMETRE D'INVENTAIRE



Figure 74 : Secteur rue de la fontaine et sud. Topographie et risques

SALENTHAL	RUE DE LA FONTAINE
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert en entrée d'agglomération: prairies, vergers, bosquets, haies <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération.
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la rue de la Fontaine
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente faible (4%). Talus rue de la Fontaine Assainissement et AEP : rue de la Fontaine
Fonctionnement urbain	Possibilité d'envisager un bouclage rue de la Fontaine
Proximité du centre	A 200 m du centre
Exposition du site	Masque de la haie en limite sud.
Situation foncière	Propriétaires à préciser

SALENTHAL	SECTEUR SUD
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert en limite d'agglomération: prairies, vergers, bosquets, haies <b>Enjeu fort.</b> ZNIEFF 2 Zone à dominante humide confirmée dans la partie Est du secteur sud.
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération.
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la rue Principale. (gabarit faible de l'impasse des petits champs)
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente faible Assainissement et AEP : rue Principale
Fonctionnement urbain	Possibilité d'envisager un bouclage rue Principale
Proximité du centre	A 200 m du centre
Exposition du site	Masque de la haie en limite sud.
Situation foncière	Propriétaires à préciser

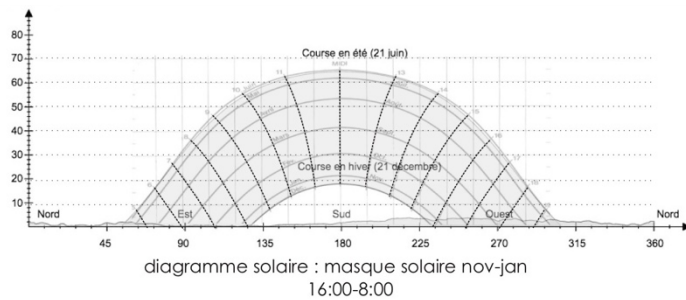
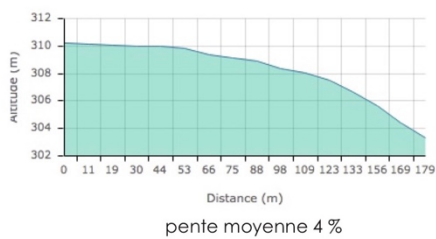
### 3.2.14. Analyse par secteur : Oberstergarten à Salenthal



Figure 75 : Secteur Oberstergarten, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



Figure 76 : Secteur Oberstergarten. Topographie et risques

<b>SALENTHAL</b>		<b>OBERSTERGARTEN</b>
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique		Milieu ouvert en entrée d'agglomération: prairies, vergers, bosquets, haies Enjeu faible à fort. ZNIEFF 2 Densité de vergers importante.
Impact paysager		Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération.
Expositions aux risques et autres servitudes		Aléa moyen retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole		Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site		Accès depuis la RD 117 et la rue des jardins et la rue Neuve
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement		Pente faible (6%). Assainissement et AEP : rue des jardins et rue Neuve
Fonctionnement urbain		Possibilité d'envisager un bouclage entre la rue des jardins et la rue Neuve
Proximité du centre		A 200 m du centre
Exposition du site		Masque solaire lointain peu impactant (cf. diagramme)
Situation foncière		Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

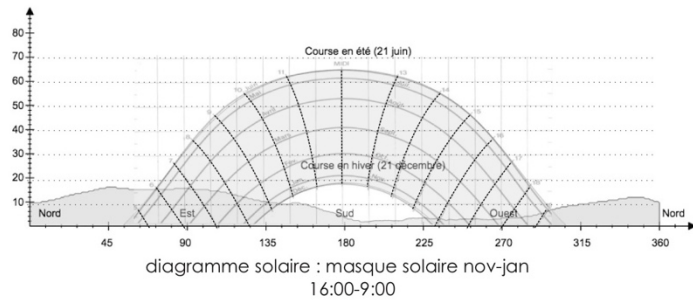
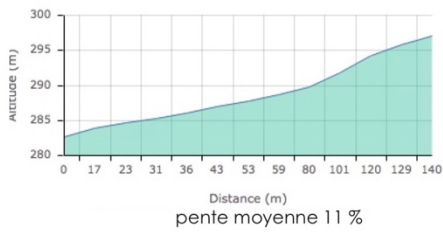
### 3.2.15. Analyse par secteur : Schelmengrube à Singrist



Figure 77 : Secteur Schelmengrube, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



, situation et accès

**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 78 : Secteur Schelmengrube. Topographie et risques

SINGRIST	SCHELMENGRUBE
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, haies, terres agricoles Enjeu faible à fort. ZNIEFF 1 & 2
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération. Visibilité forte sur coteaux.
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la rue de la Reutenbourg et la rue de l'Industrie
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente moyenne (11%) avec talus Assainissement et AEP : rue de Reutenbourg
Fonctionnement urbain	Proximité de la RN 4 en sortie d'agglomération. Possibilité d'envisager un bouclage par la rue de l'Industrie
Proximité du centre	A 100 m du centre
Exposition du site	Coteau orienté au sud-ouest : masque solaire lointain peu impactant (cf. diagramme)
Situation foncière	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

### 3.2.16. Analyse par secteur : Hinter der Kirche à Singrist



Figure 79 : Secteur Hinter der Kirche, situation et accès

#### Analyse multicritère

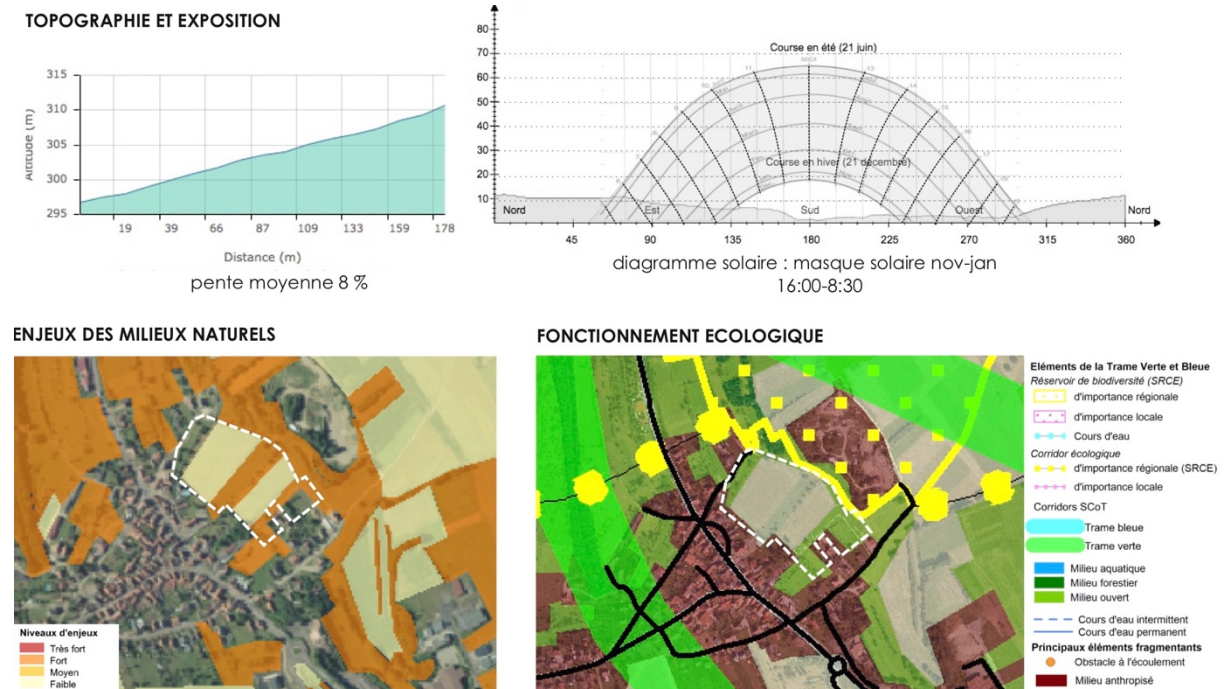


Figure 80 : Secteur Hinter der Kirche. Topographie et risques

**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 81 : Secteur Hinter der Kirche. Topographie et risques

<b>SINGRIST</b>		<b>HINTER DER KIRCHE</b>
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, haies, terres agricoles Enjeu faible à fort. Réservoir de biodiversité et corridor écologique en limite nord.
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération. Visibilité forte sur coteaux. Façade urbaine patrimoniale au sud. Point de vue remarquable
Expositions aux risques et autres servitudes	Yellow	Aléas faible à moyen (au sud ouest) retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Yellow	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Green	Accès depuis la rue de Reutenbourg et la rue de la Carrière
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Green	Pente faible (8%). Assainissement et AEP : rue de Reutenbourg et rue de la Carrière
Fonctionnement urbain	Yellow	Possibilité d'envisager un bouclage entre la rue de Reutenbourg et la rue de la Carrière. Possibilité de créer un espace public central au dessus de l'église. Traversées de la RD 1004 supplémentaires.
Proximité du centre	Green	A 100 m du centre
Exposition du site	Green	Coteau orienté au sud-ouest : masque solaire lointain peu impactant (cf. diagramme)
Situation foncière	Yellow	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

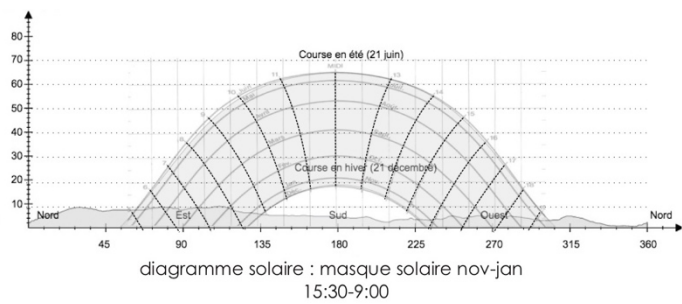
### 3.2.17. Analyse par secteur : Huehnenberg à Singrist



Figure 82 : Secteur Huehnenberg, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 83 : Secteur Huehnenberg. Topographie et risques

<b>SINGRIST</b>	<b>HUEHNENBERG</b>
Surface	Limites à préciser
Richesse écologique	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers. Zone à dominante humide potentielle Trame verte, corridor écologique. Enjeu fort. ZNIEFF 2
Impact paysager	Réduction d'un espace ouvert en limite d'agglomération. Visibilité forte depuis la RN4
Expositions aux risques et autres servitudes	Aléa faible retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Accès depuis la rue de la Chapelle (gabarit faible)
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Pente moyenne (11%). Assainissement et AEP : rue de la Chapelle et rue du Tunnel
Fonctionnement urbain	Extension de la rue de la Chapelle. Possibilité d'envisager un bouclage par la rue du Tunnel. Aller dans le sens du développement de l'ouest de la commune déléguée pour minimiser les traversées de la RN4
Proximité du centre	A 100 m du centre
Exposition du site	Masque solaire important des haies de la trémie du tunnel
Situation foncière	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

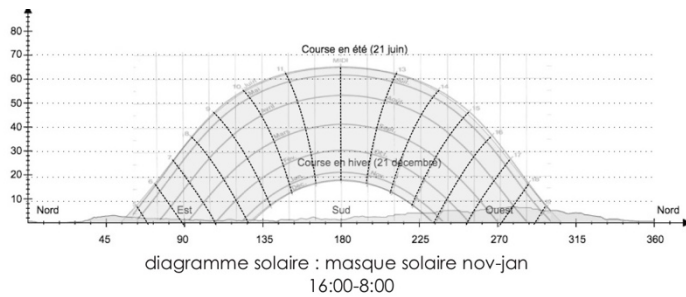
### 3.2.18. Analyse par secteur : Holzweg à Singrist



Figure 84 : Secteur Holzweg, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUTS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 85 : Secteur Holzweg. Topographie et risques

<b>SINGRIST</b>		<b>HOLZWEG</b>
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers. Enjeu faible à fort. ZNIEFF 2
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert en entrée d'agglomération. Visibilité forte sur la crête depuis la RN4 et la rue du 21 Novembre
Expositions aux risques et autres servitudes	Orange	Aléa moyen retrait-gonflement d'argile
Impact sur l'activité agricole	Yellow	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Green	Accès par la rue du 21 Novembre et la rue des Colchiques.
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Green	Pente moyenne (10 %) Assainissement et AEP : rue du 21 Novembre et la rue des Colchiques.
Fonctionnement urbain	Yellow	Extension vers Salenthal. Aller dans le sens du développement de l'ouest de la commune déléguée pour minimiser les traversées de la RN4.
Proximité du centre	Green	A 500 m du centre
Exposition du site	Green	Masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière	Yellow	Nombreuses parcelles en lanière Propriétaires à préciser

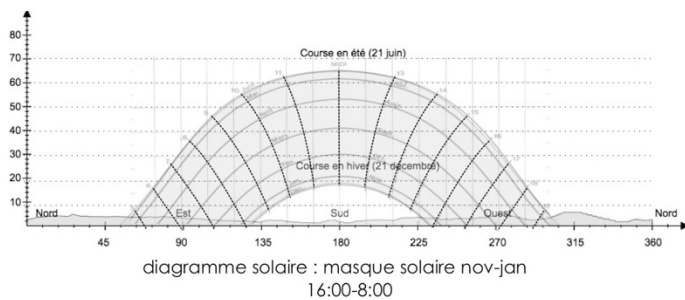
### 3.2.19. Analyse par secteur : Kleinfeld à Singrist



Figure 86 : Secteur Holzweg, situation et accès

#### Analyse multicritère

##### TOPOGRAPHIE ET EXPOSITION



##### ENJEUX DES MILIEUX NATURELS



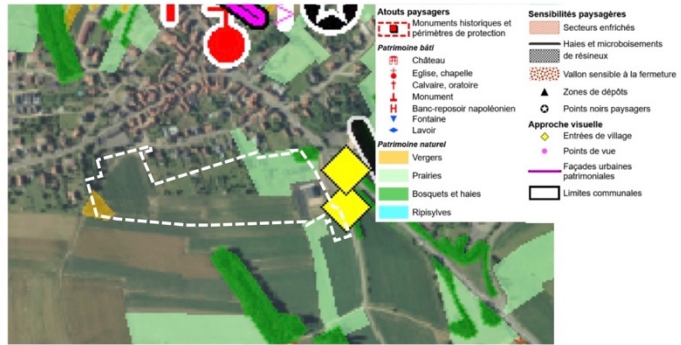
##### FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE



**RISQUES RETRAITS-GONFLEMENT DES ARGILES**



**ATOUPS ET SENSIBILITES PAYSAGERES**



**ZONES A DOMINANTE HUMIDE**



**PERIMETRE D'INVENTAIRE**



Figure 87 : Secteur Holzweg. Topographie et risques

<b>SINGRIST</b>		<b>KLEINFELD</b>
Surface		Limites à préciser
Richesse écologique	Orange	Milieu ouvert en limite d'agglomération : prairies, vergers. Enjeu faible à fort.
Impact paysager	Orange	Réduction d'un espace ouvert. Visibilité forte depuis la RN4.
Expositions aux risques et autres servitudes	Orange	Aléa faible retrait-gonflement d'argile Zone en partie au-dessus du tunnel ferroviaire. Risque d'effondrement.
Impact sur l'activité agricole	Yellow	Usage agricole : s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole
Accessibilité du site	Orange	Accès depuis la rue des Champs (gabarit faible). Accès par dents creuses
Facilité d'aménagement : Topographie Assainissement	Green	Pente faible (5%). Assainissement et AEP : rue des Champs
Fonctionnement urbain	Yellow	Possibilité d'envisager un bouclage par l'espace de la salle polyvalente.
Proximité du centre	Green	A 100 m du centre
Exposition du site	Green	Masque solaire lointain peu impactant
Situation foncière	Yellow	Nombreuses parcelles en lanière. La zone intègre des jardins privés. Propriétaires à préciser

### 3.2.20. Synthèse de l'analyse du potentiel de développement

#### **Potentiel intra-muros.**

On estime qu'environ 80 logements pourraient être créés au sein de l'enveloppe urbaine :

- **4,2 ha** des dents creuses pourraient participer au développement de la commune :
  - > **3,7 ha** pour le développement d'environ 50 à 60 logements
  - > **0,45 ha** pour le desserrement des entreprises locales
- La remobilisation de la friche à Salenthal apparaît comme un potentiel de création de **8 logements environ**.
- Une **dizaine de logements vacants** pourraient être remis sur le marché sur les 15 prochaines années.

#### **Potentiel en extension**

Une quinzaine de sites potentiels de développement en extension ont été analysés sur les quatre communes déléguées. Ils ne présentent globalement pas de difficultés majeures en termes d'aménagement. Néanmoins certains sites présentent des difficultés en termes d'accès, à Singrist en particulier, où les gabarits de certaines rues existantes apparaissent trop faibles pour absorber une circulation supplémentaire.

Les principales problématiques, que l'on retrouve quasi-systématiquement, sont liées à l'impact paysager et écologique des opérations potentielles. Les enjeux sont importants et devront être pris en compte dans les OAP et plus tard au niveau opérationnel.