

Commune de SOULTZ-les-BAINS

Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

**Réunion publique
du 09 Mai 2017
à 19h30**

Compte-rendu

Lieu : Sultz-les-Bains – Halle des sports – Salle des colonnes – Début 19h35 Fin 21h00

Nombre de personnes présentes dans la salle : 32

- Présentation des principales orientations du PADD et du règlement
- Temps d'échanges et de questions avec la population

Pièce jointe :

- La présentation projetée lors de la réunion



Introduction par Monsieur le Maire

Monsieur le Maire remercie les personnes qui se sont déplacées ce soir et présente à nouveau Laurent DARMOISE de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique et Thibaud DE BONN du bureau d'études TOPOS.

Il rappelle qu'une réunion est prévue avec les personnes publiques associées d'ici quelques semaines pour soumettre le projet de PLU à leurs avis.

Présentation des principales orientations du PADD et du règlement (cette partie n'est pas détaillée dans la mesure où la présentation complète est jointe au présent compte-rendu)

Thibaud DE BONN présente tout d'abord le contexte dans lequel la commune de Soultz-les-Bains doit élaborer son PLU, puis il présente les principales thématiques et orientations autour desquelles s'articule le PADD, à savoir :

- Aménagement, urbanisme et paysage

Maitriser le développement urbain du village et construire en continuité de l'enveloppe urbaine existante, éviter l'étalement urbain linéaire sur les coteaux, créer un espace de jardins familiaux en entré du village Sud, préserver et valoriser le patrimoine bâti remarquable, etc

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Protéger les collines calcaires et le site ENS du Jesselsberg, préserver la continuité de la Mossig et son cortège végétal, préserver les principales surfaces agricoles, en particulier viticoles classées en AOC, etc

- Economie équipements et loisirs

Maintenir l'offre en commerce et services de proximité afin de pérenniser l'attractivité de la commune, autoriser le développement du site hôtelier du Biblenhof, envisager le développement du centre de remise en forme, etc

- Transports et déplacements

Développer le maillage de liaisons douces, maintenir voire développer la desserte en transports collectifs notamment le rabattement vers la gare de Molsheim, intégrer une réflexion sur l'amélioration de la traversé de Soultz-les-Bains, etc

- Habitat

Objectif démographique de 1075 habitants d'ici 2030, maintenir une offre de logements équilibrée en termes de typologie et de taille afin de répondre aux besoins des jeunes ménages et de favoriser le parcours résidentiel local, développer une offre de logements à destination des personnes âgées dans le centre ancien

- Modération de la consommation foncière

Privilégier l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, compte tenu des potentialités estimées en renouvellement urbain, la commune va modérer sa consommation d'espaces en se fixant comme objectif de ne pas dépasser 3 ha en extension au titre de l'habitat à l'horizon 2030, la commune visera une densité moyenne de 25 logements par ha dans les secteurs d'extension urbaine.

Présentation des principes réglementaires du document :

La commune de Soultz-les-Bains est décomposée en plusieurs secteurs et sous-secteurs.

Les zones urbanisées :

- Ua = village ancien
- Ub = extensions urbaines plus récentes
- Uc = hameau de Biblenheim
- Ue = secteur d'équipements publics
- Uh = site hôtelier situé au hameau de Biblenheim
- Up = parc de stationnement au hameau de Biblenheim
- Uxa et Uxb = secteurs dédiés aux activités économiques

Les zones d'urbanisation future :

- IAUa, IAUb et IAUh = secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme
- IIAUx = secteur d'urbanisation à long terme

Les zones agricoles :

- Ac = secteur destiné à l'implantation des activités agricoles
- Aa = secteur destiné à la préservation des terres agricoles

Les zones naturelles :

- Nn = espaces naturels à préserver
- Ne = aménagement d'un espace naturel de loisirs
- Nj = espace de jardins familiaux
- Nm = secteur dédié à l'aménagement d'un lieu de mémoire à l'emplacement du cimetière italo-russe
- Nb = secteur correspondant à l'ouvrage d'abri d'infanterie IR6

Temps d'échanges et de questions

- **En ce qui concerne la délimitation des zones naturelles N, nous souhaiterions savoir si les haies situées derrière la rue du Marker peuvent être préservées afin qu'elles ne soient pas arrachées en vue d'y planter de la vigne et pour permettre de conserver une distance raisonnable avec les pesticides employés dans la vigne ?**

- o Plusieurs aspects sont à appréhender dans votre question.

La première chose à vérifier, c'est de savoir si elles sont ou non situées dans l'aire AOC viticole pour s'assurer de ne pas porter atteinte à l'équilibre de l'activité agricole. Pour information, le périmètre des aires AOC n'a pas bougé depuis 1962, peut-être que cela sera évolué à l'avenir.

Ensuite, la commune peut opter pour des mesures de protection stricte (mise en place d'une identification spécifique au titre de la préservation des paysages, etc) sans pour autant être en mesure d'en assurer la mise en œuvre.

Enfin, il ne faut pas oublier également que c'est l'urbanisation qui s'est rapprochée des espaces agricoles et viticoles et non l'inverse et c'est également l'urbanisation qui est *in fine* la cause de certains conflits d'usages.

- **Comment peut-on s'assurer que la densification recherchée au sein des espaces déjà construits soit bien destinée à créer des logements et non pas des activités touristiques ou hôtelières ?**

- o Premier point, en ce qui concerne le foncier inconstructible en extension, il faut distinguer celui destiné à l'habitat de celui destiné aux autres activités. L'objectif de modération de la consommation du foncier inscrit dans le PADD concerne le développement résidentiel.

Il sera donc possible de créer un hôtel dans un bâtiment anciennement destiné à de l'habitation qui ne sera de fait plus du potentiel pour l'habitat ?

Oui, cela constitue une des limites de l'exercice dans lequel le PLU est élaboré, d'autant que la mixité des usages est recherchée dans les tissus bâtis du centre ancien.

L'activité économique ne va cependant pas prendre le dessus sur l'habitat, ne serait-ce que par rapport au prix du foncier dans ces espaces qui est bien moins attractif que celui destiné aux zones d'activités économiques.

- **Rue Bellevue, certaines parcelles ont été reclassées de NA dans le POS en U dans le futur PLU, est-ce la commune qui réalisera les réseaux ?**

- o Par rapport à la configuration et à la taille des parcelles concernées, la commune pourra réaliser les aménagements des réseaux et de la voirie. Les coûts représentés par ces aménagements pourront être compensés par une taxe d'aménagement spécifique à ces parcelles desservies.

- **Le PLU peut-il être modifié à tout moment ?**

- o Oui, une fois que le PLU est approuvé, il peut être modifié, révisé et ajusté au gré des besoins.

Pour rappel, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU, une analyse des résultats de son application devra être réalisée pour déterminer s'il a apporté satisfaction ou s'il doit être modifié.