

# Soultz-les-Bains



 **TOPOS**

U R B A N I S M E

ALSACE

Réunion Publique  
Mardi 19 avril 2016

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERIE

# Qu'est-ce que le PLU ?



- Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

**Est un document d'urbanisme opposable aux tiers, qui remplace le POS qui deviendra caduc le 27 mars 2017**

**Envisage l'avenir de la commune : Objectifs, besoins et développement à long terme**

**Définit des zones à différentes vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles)**

**Se réalise en concertation avec les habitants mais dans le respect de l'intérêt général**

# Que dit la loi ?



**Le contenu du PLU est fixé par les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

**Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :**

L'équilibre entre Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, une utilisation économe des espaces naturels et agricoles

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour les besoins présents et futurs.

La diminution des obligations de déplacements motorisés individuels;

La sécurité et la salubrité publiques ;

La protection des milieux naturels et des paysages, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques...

**Le PLU doit être compatibles avec les documents supérieurs (Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique...).**

**Des personnes publiques sont associées (PPA) à son élaboration pour s'assurer de la bonne prise en compte par le projet des règles, des lois et des enjeux liés à leurs domaines de compétence.**

# Pièces du PLU



**Le rapport de présentation**

**Le projet d'aménagement et de développement durables**

**Le zonage**

**Le règlement**

**Les orientations d'aménagement et de programmation**

**Les annexes**

# Procédure



## Phase technique

**Délibération du conseil municipal (prescription)**

**Réalisation des études:**

Diagnostic et projet d'aménagement et de développement durables

Projet réglementaire (zonage et règlement)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Annexes

**Débat sur le PADD**

**Délibération du conseil municipal (arrêt)**

## Phase administrative

**Consultation des personnes publiques associées**

**Enquête publique**

**Délibération du conseil municipal (approbation)**

# Une question fondamentale



-« Quel village voulons-nous habiter et laisser à nos enfants? »



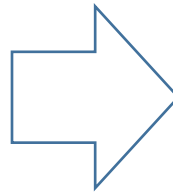
# Présentation des enjeux du diagnostic et de leur traduction dans le PADD



## **Eléments du diagnostic :**

*La Mossig est identifiée comme corridor écologique*

*Colline calcaire du Jesselsberg : réservoir de biodiversité, Espace Naturel Sensible*

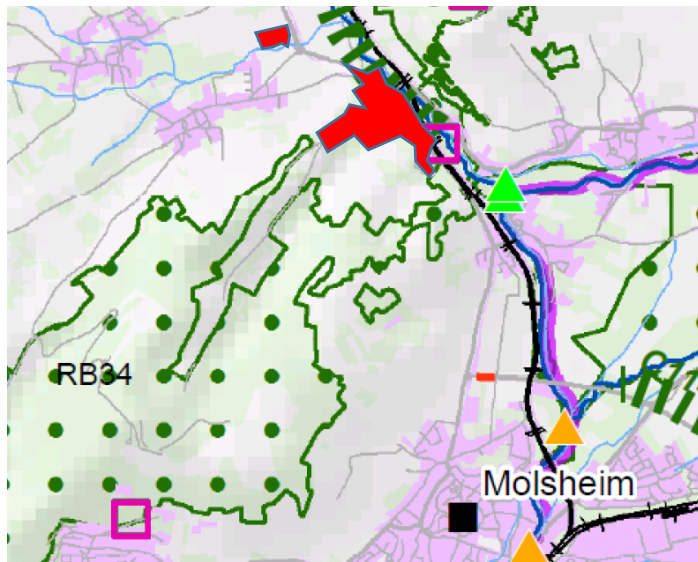


## **Orientations issues du PADD :**

*Protéger les collines calcaires et le site ENS*

*Préserver la continuité de la Mossig et son cortège végétal*

*Maintenir les espaces ouverts en limitant le développement des espaces de culture sur les prairies et en réduisant l'enfrichement*





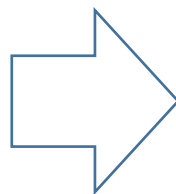
# Risques et nuisances



## ***Éléments du diagnostic :***

*Risque d'inondation : PPRi de la Bruche et PPRi de la Mossig*

*Risque de coulées d'eaux boueuses et glissements de terrain*



## ***Orientations issues du PADD :***

*Tenir compte du risque d'inondation et de coulées de boues dans les choix d'aménagement en favorisant notamment l'infiltration des eaux pluviales*

# Agriculture

## Eléments du diagnostic :

*Une activité agricole tournée vers la viticulture*

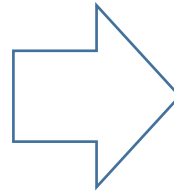
*En 2016 à Sultz-les-Bains : 4 exploitations (dont l'activité principale est la viticulture) + 1 activité d'élevage (Doriath)*



## Orientations issues du PADD :

*Préserver les principales surfaces agricoles, en particulier viticoles classées en AOC*

*Permettre un développement maîtrisé de l'activité agricole, dans le respect de l'environnement naturel, en identifiant des secteurs adaptés et de taille limitée destinés à accueillir des exploitations*



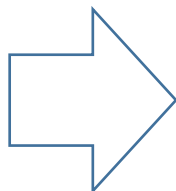
# Urbanisme et cadre de vie



## **Eléments du diagnostic :**

*Ces dernières années, le village a eu tendance à s'étendre le long des rues du Fort et Saint-Amand, vers les coteaux  
(Cf. Carte page suivante)*

*Patrimoine bâti remarquable dans le centre ancien + 2 édifices inscrits au titre des Monuments Historiques + patrimoine historique (cimetière russe et italien, abris d'infanterie...)*



*Compte-tenu de la topographie du site, la commune et son bâti sont en général exposés visuellement*

## **Orientations issues du PADD :**

*Maitriser le développement urbain du village et construire en continuité de l'enveloppe urbaine existante*

*Eviter l'étalement urbain linéaire sur les coteaux*

*Préserver et valoriser le patrimoine bâti remarquable*

*Instaurer un lieu de mémoire à l'emplacement du cimetière russe et italien*









*Permettre le développement muséographique de l'ouvrage d'abri d'infanterie IR6*

*Favoriser la réhabilitation/rénovation du bâti ancien dans le centre-bourg*

*Créer un espace de jardins familiaux en entrée de village Sud*

*Apporter une attention particulière à l'insertion paysagère des constructions, notamment dans la pente*



-  Noyaux bâtis historiques
-  Extensions urbaines plus récentes
-  Etalement linéaire
-  Discontinuité urbaine avec l'enveloppe principale
-  Limite à l'urbanisation : Mossig, secteur inondable
-  Limite à l'urbanisation : collines, secteur de relief
-  Limite à l'urbanisation : vignes, secteur AOC
-  Monument historique

# Démographie et Habitat

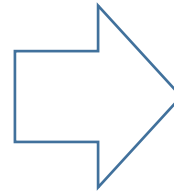


## **Eléments du diagnostic :**

*Importante croissance démographique depuis 1999 (+284 habitants en 16 ans soit 977 hbs en 2015)*

*Tendance au vieillissement de la population jusqu'en 2012*

*Majorité de logements individuels mais proportion importante de collectifs (34,9%)  
=> diversification progressive du parc (augmentation des 3 et 4 pièces)*



## **Orientations issues du PADD :**

*Objectif démographique de 1075 habitants d'ici 2030 (soit une centaine de logements à produire)*

*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*

# Consommation foncière

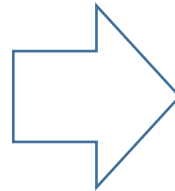


## **Eléments du diagnostic :**

*La consommation foncière des 10 dernières années est de 3,9 ha, dont 2,6 ha pour de l'habitat*

*Potentiel en dents creuses : 32 logements soit 67 habitants supplémentaires à l'horizon 2030*

*La densité produite dans la dernière décennie est de 47 logements/ha en moyenne (14 logements/ha pour les opérations d'habitat individuel et 90 logements/ha pour les opérations d'habitat collectif).*



## **Orientations issues du PADD :**

*Privilégier l'urbanisation des dents creuses et le renouvellement pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (40/60 entre extension et renouvellement urbain)*

*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 hectares en extensions au titre de l'habitat à l'horizon 2030.***

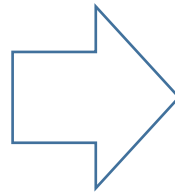
*La commune visera une densité moyenne de 25 logements par hectare dans les secteurs d'extension urbaine, conformément au SCoT de la Bruche*



## **Eléments du diagnostic :**

*Un tissu économique dynamique participant au rayonnement de la commune :*

- offre en commerces et services de proximité développée
- présence de quelques artisans
- zone d'activité (Doriath)
- hôtel du Biblenhof
- centre de remise en forme



## **Orientations issues du PADD :**

*Maintenir l'offre en commerces et services de proximité afin de pérenniser l'attractivité de la commune*

*Permettre l'installation et le développement de certaines activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations*

*Promouvoir le « tourisme vert » (sentiers de découverte, pistes cyclables, espaces naturels...)*

*Autoriser le développement du site hôtelier du Biblenhof*

*Envisager le développement du centre de remise en forme*

*Aménager une zone de loisirs naturelle à proximité de l'étang de pêche et de la salle polyvalente*

# Transports et déplacements



## **Eléments du diagnostic :**

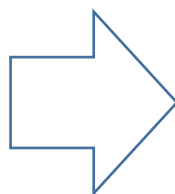
*Soultz-les-Bains se situe à proximité de Molsheim (gare TER, autoroute, aéroport d'Entzheim)*

*2 lignes de bus desservent le village*

*1 piste cyclable le long de la Mossig et faisant partie du maillage cyclable intercommunal*

*La RD.422 constitue l'axe structurant du village*

*Projet routier identifié par le SCoT de la Bruche : l'amélioration de la traversée de Soultz-les-Bains*



## **Orientations issues du PADD :**

*Développer le maillage de liaisons douces*

*Maintenir voire développer la desserte en transports collectifs notamment le rabattement vers la gare de Molsheim*

*Anticiper les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés afin de limiter le stationnement inadapté au sein du village*

*Développer l'offre de stationnement pour les vélos afin d'encourager l'utilisation des modes actifs de déplacement à l'intérieur du village*

*Intégrer une réflexion sur l'amélioration de la traversée de Soultz-les-Bains*



# Suites à donner



**Poursuite du travail sur le zonage, le règlement et les OAP**

**L'arrêt du PLU**

**L'enquête publique**

Une enquête publique est organisée où chaque personne peut émettre ses observations sur le projet de PLU auprès d'un commissaire enquêteur .

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui peut proposer d'apporter des modifications aux documents du PLU.

**L'approbation du PLU**