

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SOULTZBACH-LES-BAINS

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 15 JUIN 2017

LE MAIRE





SOMMAIRE

Orientation Stratégique n°1 Maintenir et garantir la vitalité démographique du village	4
Orientation Stratégique n°2 Créer les conditions d'une production de logements adaptée aux besoins	6
Orientation stratégique n°3 Garantir la production de quelque 20 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée	7
Orientation stratégique n°4 Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace	8
Orientation Stratégique n°5 Affirmer la centralité du village	10
Orientation Stratégique n°6 Conforter la vitalité économique, touristique et l'agriculture	12
Orientation Stratégique n°7 Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site	14
Orientation Stratégique n°8 Assurer une localisation optimale des extensions urbaines futures	16
Orientation Stratégique n°9 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité	18
Orientation Stratégique n°10 Prévenir les risques naturels et technologiques	20
Orientation Stratégique n°11 Promouvoir l'écomobilité	20
Orientation Stratégique n°12 Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables	22
Orientation Stratégique n°13 Favoriser le développement des technologies numériques	23





Orientation Stratégique n°1

Maintenir et garantir la vitalité démographique du village

- **Un objectif de 775 habitants à l'horizon 2026 et de 825 habitants d'ici 20 ans**

La vallée de Munster a connu un reflux important de son activité industrielle depuis les années 1970 en général, et encore de manière forte autour des années 2010, mais son tissu économique apparaît cependant aujourd'hui au moins stabilisé.

Cette situation devrait contribuer à garantir une dynamique démographique minimale dans un contexte d'attractivité résidentielle de qualité, pleinement intégré au bassin d'emploi du Grand Colmar.

La desserte de la vallée par le TER cadencé devrait aussi structurellement s'imposer comme un facteur d'attractivité.

Dans ce contexte, l'objectif de Soultzbach-les-Bains est de sécuriser la tonicité démographique minimale nécessaire au maintien de la vitalité jeunesse de sa population.

- **L'objectif de maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans à quelque 155 personnes**

Cette croissance démographique a été fixée comme objectif communal puisqu'il s'agit de l'évolution minimale à atteindre pour maintenir le nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans à son niveau actuel de quelque 145 personnes.

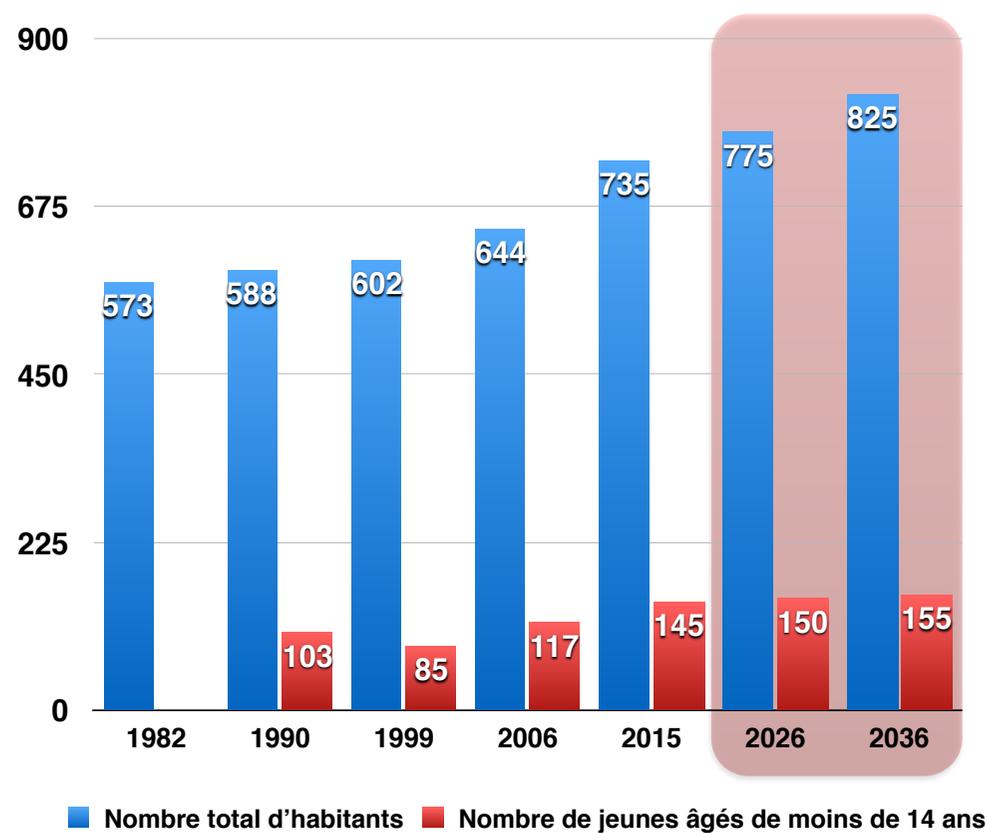
Cette vitalité jeunesse est essentielle à la vie des écoles et au dynamisme de la vie associative, tous deux au coeur de l'animation du village.

Une croissance démographique inférieure fragiliserait rapidement le village et une croissance supérieure ne correspond pas à l'idée d'un village qui compte privilégier la qualité de son cadre de vie.



Le choix de la vitalité démographique

	1982	1990	1999	2006	2015	2026	2036
Nombre total d'habitants	573	588	602	644	735	775	825
Nombre de jeunes âgés de moins de 14 ans	-	103	85	117	145	150	155



Orientation Stratégique n°2

Créer les conditions d'une production de logements adaptée aux besoins

- **Un objectif de production de quelque 75 logements d'ici 2036, dont 35 d'ici 2026**

Les besoins en production de logements sont directement la conséquence de l'évolution de la démographie du village. Celle-ci comprend deux paramètres fondamentalement déterminants : l'évolution de la taille des ménages et la croissance démographique proprement dite.

Le premier paramètre est une tendance structurelle nationale (et internationale) : la taille des ménages diminue de manière continue. Le facteur majeur de cette évolution est l'allongement de l'espérance de vie qui fait que la durée où l'on vit en famille à trois ou à quatre par logement (5 ou 6 dans les années 50 et 60) est proportionnellement de plus en plus réduite par rapport à celle où l'on vit à deux, puis seul. Ainsi, la taille moyenne des ménages de Soultzbach-les-Bains était de 2,88 personnes en 1982, elle est passée à 2,37 en 2015 pour tendre vers 2,15 d'ici 2036.

Combinée à l'objectif de croissance démographique de plus 90 personnes à l'horizon 2036, la diminution de la taille des ménages implique de permettre la production de quelque 75 logements d'ici 2036, dont environ 35 d'ici 2026.

Le choix d'une production de logement adapté à l'ambition de vitalité démographique								
		1982	1990	1999	2006	2015	2026	2036
Nombre d'habitants		573	588	602	644	735	775	825
Taille des ménages		2,88	2,81	2,63	2,37	2,37	2,25	2,15
Nombre de résidences principales		199	209	229	272	310	344	384
Production de nouvelles résidences principales	Période		1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2015	2015 - 2026	2026 - 2036
	Sur la période	-	10	20	43	38	34	39
	En moyenne annuelle		1	2	6	4	3	4
Nombre de logements supplémentaires induits par la diminution de la taille des ménages			5	15	25	-0	17	16

Orientation Stratégique n°3

Garantir la production de quelque 20 logements à l'hectare et une palette d'offre en habitat diversifiée

• Produire un habitat à la fois équilibré et innovant dans l'ensemble des extensions urbaines

Pour que la croissance démographique définie pour les 10 et 20 prochaines années puisse atteindre l'objectif de maintenir la vitalité jeunesse de la population, il importe de veiller à ce que l'offre future de logements soit réellement attractive et accessible aux jeunes ménages.

Pour Soultzbach-les-Bains, l'ambition est donc de produire une palette d'offre en habitat fortement orientée en ce sens, tout en visant un certain équilibre en faveur de tous les âges de la population, avec notamment une attention particulière aux nouveaux modes d'habiter chez les personnes et couples de 70 ans et plus.

Pour atteindre cet objectif, le choix est de garantir la réalisation d'un habitat diversifié, combinant maisons individuelles et maisons pluri-logements, dont une part de logements à loyers modérés dans l'ensemble des extensions urbaines futures du village.

Par ailleurs, chose également fondamentale, pour que la production des quelque 35 logements à l'horizon 2036 réponde à la fois aux enjeux de gestion parcimonieuse de l'espace, et à celui du coût du foncier, le PADD fixe l'objectif d'une production de quelque 20 logements à l'hectare dans les extensions urbaines, c'est-à-dire les terrains situés hors de l'emprise déjà bâtie du village.

Afin que l'habitat des extensions urbaines puisse atteindre 20 logements à l'hectare, tout en respectant le caractère «village» de la commune, l'objectif est de combiner de manière harmonieuse la réalisation de maisons individuelles et de maisons pluri-logements d'une taille proportionnée de quelque 4 à 6 logements, adaptés en particulier aux jeunes ménages.

Dans le même but, il importe que les futures maisons pluri-logements offrent un vrai rapport au dehors en valorisant la relation à l'espace naturel et en permettant systématiquement, pour tous les logements, de pouvoir manger dehors en jardin ou, le cas échéant, en grande terrasse.





Orientation Stratégique n°4

Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace

- **Limiter la consommation foncière à quelque 3 hectares d'ici 2036**

L'objectif de permettre la construction d'environ 75 logements d'ici 2036 implique de produire une offre foncière proportionnée à cet objectif.

Le calibrage de cette offre foncière, cependant, doit être mené en assurant la prise en compte de l'impératif d'une gestion parcimonieuse de l'espace, soit l'un des objectifs majeurs de la loi ENE, dite «Grenelle».

Ainsi, afin de limiter les besoins fonciers, le PADD prévoit de mobiliser au mieux le potentiel de densification du tissu urbain existant. Ce potentiel représente quelque 20 terrains libres.

Sur la base des 15 dernières années, il est raisonnable d'estimer que la mobilisation effective de ce potentiel foncier permettra la création d'environ 16 logements sur 11 parcelles mobilisées dans les vingt prochaines années.

De ce fait, le nombre de logements à produire en extensions urbaines représente quelque 62 unités.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges en projet prévoyant probablement une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour les communes villages de montagne, le besoin foncier minimal en extension urbaine destinée à l'habitat est de quelque 3 hectares d'ici 2036, dont 1,5 hectare d'ici 2026.

Le choix d'une gestion parcimonieuse de l'espace

L'ambition d'une tonicité démographique minimale capable d'assurer l'équilibre et la vitalité sociale du village	Situation actuelle	Le choix d'une tonicité démographique minimale permettant l'équilibre de la vitalité sociale du village		
	2015	2016 - 2026	2026 - 2036	2016 -2036
Nombre d'habitants	735	775	825	825
Croissance démographique	-	5,44 %	6,45 %	12,24 %
Population âgée de moins de 14 ans	145	150	155	155
Part des moins de 14 ans dans la population	19,73 %	19,35 %	18,79 %	18,79 %
Taille des ménages	2,37	2,25	2,15	2,15
Nombre de logements	310	344	384	384
Nombre total de logements supplémentaires	-	34,4	39,3	73,7
Création de logements dans le tissu bâti actuel	-	7	7	14
Création de logements en extension urbaine	-	27	32	60
Surface minimale nécessaires en extensions urbaines sur la base de l'objectif de production de 20 logements à l'hectare fixé par le SCOT Colmar-Rhin-Vosges	-	1,37	1,61	2,99

Les chiffres d'objectifs du PADD fixent un cadre d'objectifs et non le détail strict.



Orientation Stratégique n°5 Affirmer la centralité du village

Prioriser le développement urbain autour du coeur de village et maintenir la logique de centralité des équipements au coeur de village

Le coeur de village regroupe l'essentiel des équipements communaux, grâce à quoi plus de 80 % des habitants résident à moins de 400 mètres de l'ensemble de cette offre de service.

Cette situation, garante de l'animation du village, se doit d'être confortée et renforcée à la fois en privilégiant le développement démographique dans ce rayon de 400 mètres et en assurant le devenir et la modernisation des équipements et services existants.

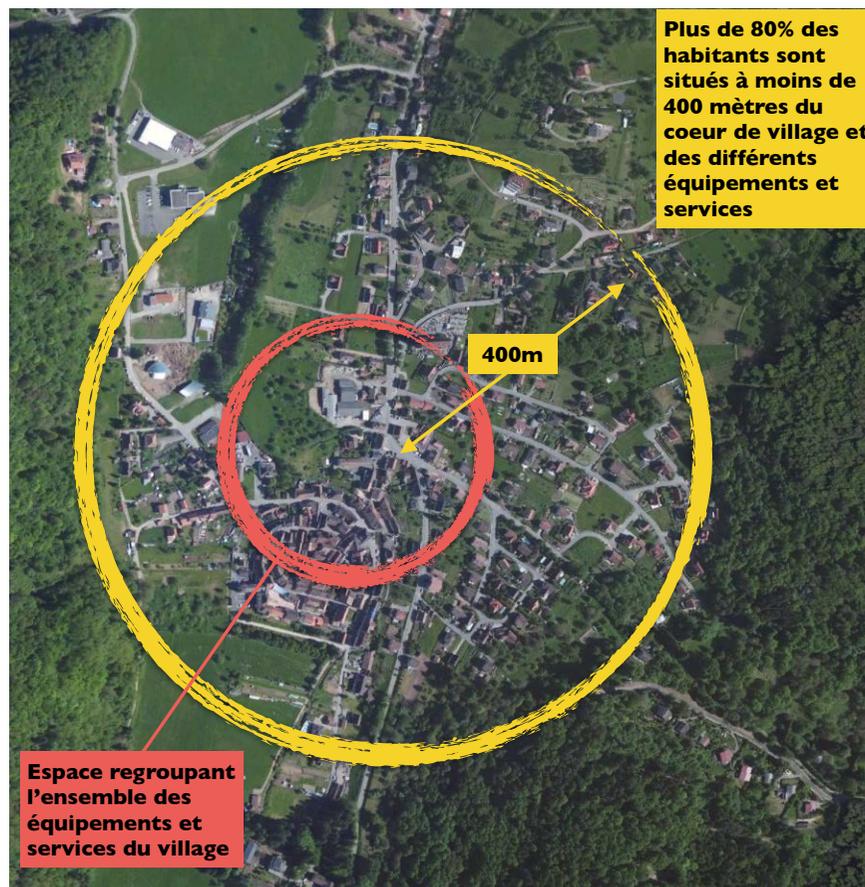
- **Faciliter les circulations douces vers le coeur de village**

De plus, la confortation de cette centralité implique également de faciliter et renforcer les solutions de mobilité douce (piétons et vélos) convergeant vers le coeur de village.





Prioriser le développement urbain autour du coeur de village et maintenir la logique de centraliser des équipements au coeur de village





Orientation Stratégique n°6

Conforter la vitalité économique, le tourisme et l'agriculture

- **Permettre le dynamisme de l'appareil commercial et artisanal**

Le tissu économique de Soultzbach-les-Bains est restreint, mais il n'en doit pas moins trouver les conditions de son adaptation et de son développement. Dans ce but, il importe que la réglementation du PLU prenne bien en compte les impératifs spécifiques des acteurs économiques pour éviter des situations de blocage dommageables.

- **Conforter le projet de création d'un site d'activité de bas de vallée**

Par ailleurs, afin de permettre de répondre à l'émergence de besoins nouveaux et de conforter l'offre foncière «économique» de la vallée en aval de Munster, il importe de pérenniser le projet de site d'activité déjà inscrit dans les documents d'urbanisme antérieurs d'une surface de quelque 2,5 hectares.

La localisation du site à l'entrée nord du village offre, d'une part, des possibilités d'accès aisées sans générer de trafic de transit dans le village et présente, d'autre part, un contexte favorable à une insertion douce dans le paysage.

- **Favoriser la valorisation touristique**

Situé sur la route du Petit Ballon et de la Vallée Noble, Soultzbach-les-Bains doit permettre le développement de son offre touristique. Cela en valorisant le potentiel de gîtes de caractère et en permettant un nouvel avenir touristique au site thermal historique aujourd'hui en friche.

- **Sécuriser la vitalité de l'agriculture**

La vitalité de l'agriculture est une chose fondamentale pour la vallée de Munster dans son ensemble et pour Soultzbach-les-Bains en particulier.

Cette importance est double puisque l'agriculture de la vallée remplit non seulement une fonction d'acteur économique directe, mais aussi une fonction indirecte d'élément moteur de la qualité des paysages, de celle du cadre de vie et de l'attractivité touristique qui en découle.

Sécuriser la vitalité de cette agriculture s'impose donc comme une priorité. Pour ce faire, le PADD prévoit :

- De protéger les prairies et les vergers à la fois de l'urbanisation et d'une éventuelle mise en culture ;
- De limiter les extensions urbaines à moins de 5 hectares, habitat, équipements publics et économie compris ;
- De faciliter l'adaptation / développement des exploitations dans le respect d'une intégration paysagère de qualité.



Prendre en compte les impératifs spécifiques des acteurs économiques pour éviter des situations de blocage dommageables.

Permettre le développement de l'offre d'hébergement touristique



Créer un site d'activité « Bas de vallée de Munster » à l'entrée nord du village



Pérenniser l'espace d'activité existant



Valoriser le potentiel touristique de Soultzbach-les-Bains et donner un nouvel avenir au site thermal aujourd'hui en friche



- Mettre en valeur de la meilleure manière la cité médiévale
- Permettre la réalisation d'un projet touristique ambitieux faisant revivre sous une forme à définir le potentiel thermal de Soultzbach-les-Bains

- Protéger les prairies et terres de culture dans le cadre d'une vision intercommunale
- Garantir une gestion parcimonieuse de l'espace
- Faciliter l'adaptation et le développement des exploitations dans le respect d'une intégration paysagère de qualité



Orientation Stratégique n°7

Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site

- **Préserver et valoriser le paysage et le cadre de vie de Soultzbach-les-Bains de manière ambitieuse**

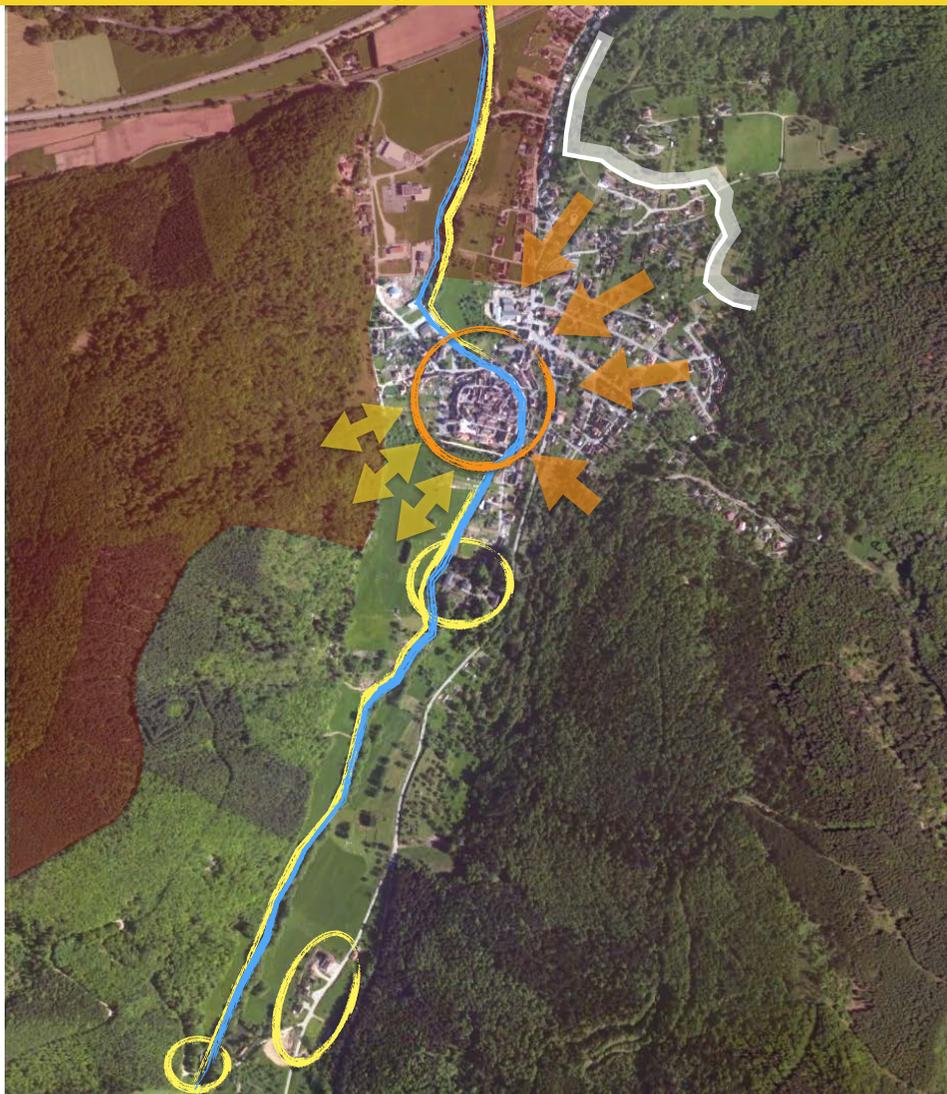
Six orientations stratégiques pour structurer le devenir du paysage et du cadre de vie :

- Préserver les espaces ouverts, les vergers et les prairies
- Valoriser écologiquement et en termes d'usage et de promenade, la ripisylve le long du Krebsbach
- Préserver radicalement l'ensemble de l'ouverture de la cité médiévale sur le grand paysage
- Donner un vrai statut d'espace public à la promenade autour de la cité médiévale
- Privilégier une évolution de la forme urbaine toujours orientée vers l'église et la cité médiévale
- Donner un caractère champêtre aux futures extensions urbaines



Soultzbach-les-Bains, une cité médiévale et une ancienne cité thermale inscrite dans un charmant vallon vosgien

Éléments structurants du paysage à valoriser



-  • Arbres et boisements à préserver (en lien avec Wihr-au-Val) pour rendre le site faiblement visible depuis la route départementale
-  • Ceinture de vergers et haies de feuillus à créer pour atténuer la présence du site dans le paysage, notamment dans sa perception depuis la voie cyclable bucolique qui remonte la vallée
-  • Haie de feuillus à créer pour maintenir le chemin jouxtant le site dans une ambiance de naturalité
-  • Valoriser la perception et les abords de la cité médiévale en créant un chemin de ronde
-  • Valoriser les perspectives et les vues sur la cité médiévale
-  • Préserver et protéger les vues sur et les vues depuis la cité médiévale sur sa façade Sud et Ouest
-  • Préserver et valoriser les qualités écologiques de la rivière et conforter sa vocation paysagère par la valorisation - extension d'un cheminement récréatif





Orientation Stratégique n°8

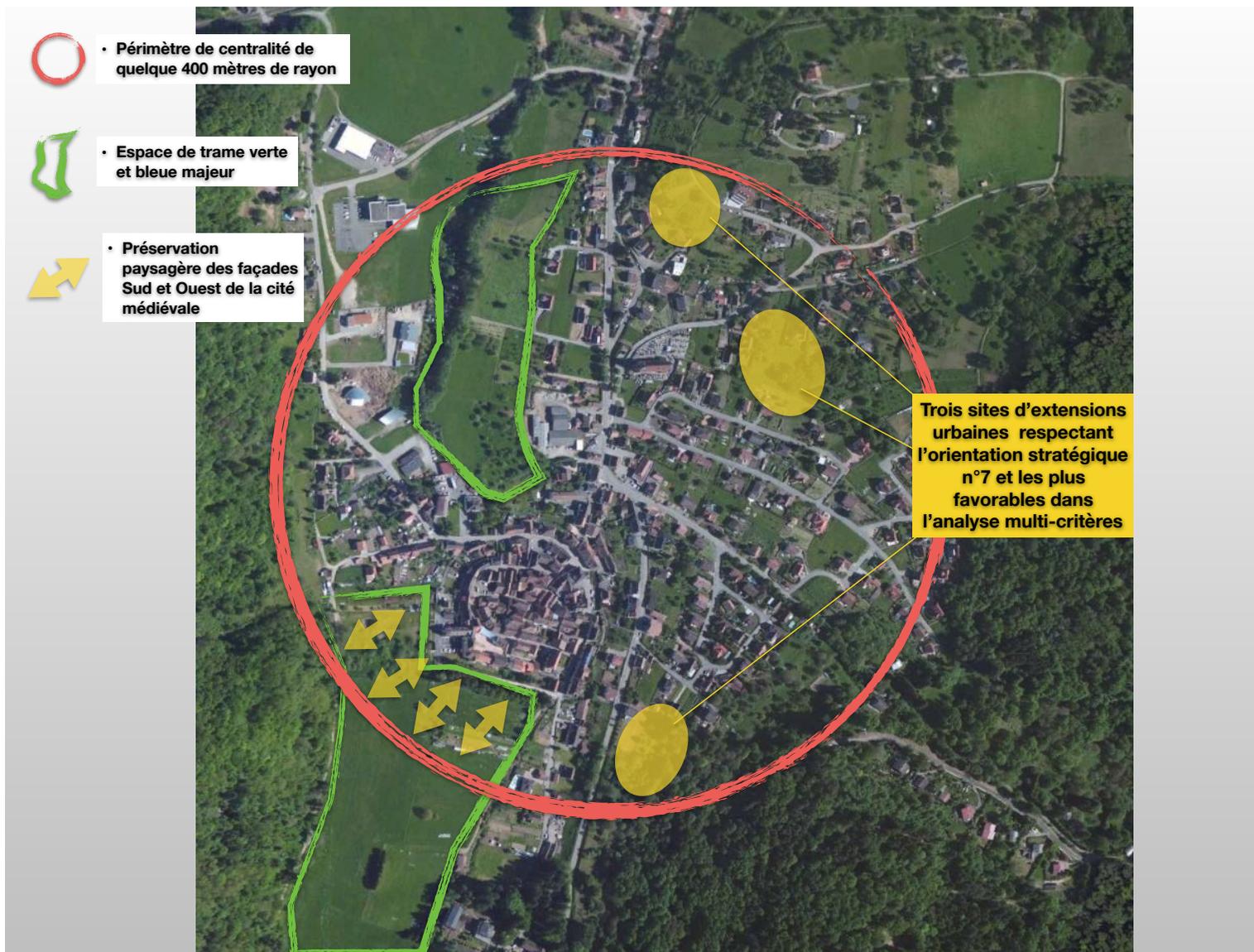
Assurer une localisation optimale des extensions urbaines futures

- **Faire le choix d'une localisation multi-critère**

Le calibrage des besoins fonciers nécessaires en extension urbaine tient compte à la fois des objectifs démographiques et d'habitat, ainsi que du potentiel de densification du tissu bâti existant. Ce besoin a été fixé à quelque 3 ha pour l'habitat, ceci dans le respect également du quota d'extensions urbaines autorisé par le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges.

Concernant la localisation de cette surface, la prise en compte des critères présentés ci-dessous a conduit aux choix des trois sites figurant sur le plan ci-contre.

- L'insertion et la cohérence par rapport à la forme urbaine existante.
- La desserte par les réseaux.
- La qualité résidentielle des sites : les vues depuis les sites pour leurs futurs habitants et la qualité de l'exposition.
- Le potentiel d'intégration paysagère du site dans le respect des lignes de force de paysage.
- Le respect de la trame verte et bleue.
- Le potentiel d'écomobilité des sites par la prise en compte notamment des distances et des capacités de relations piétonnes au cœur de village.



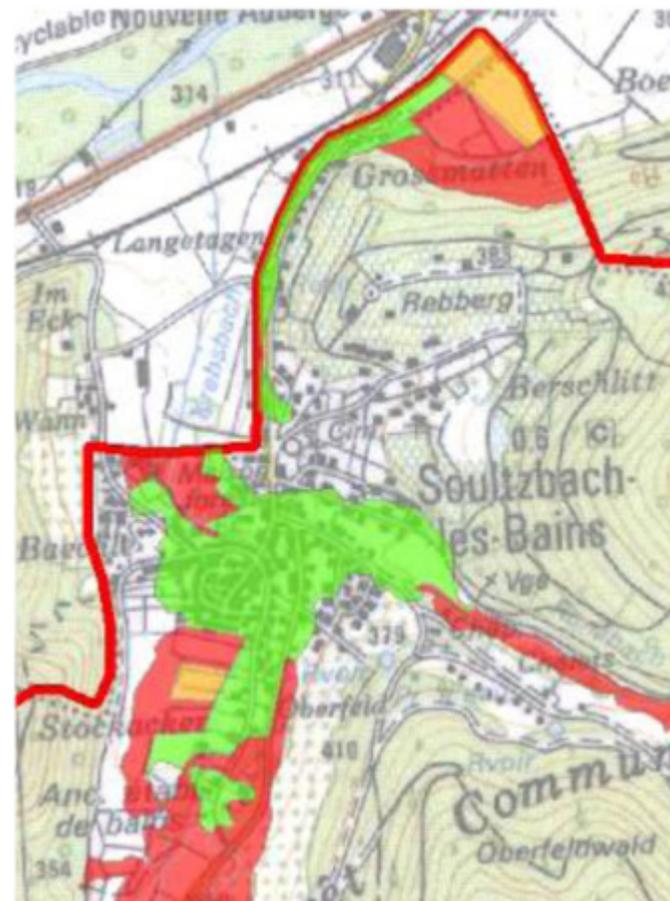
Orientation Stratégique n°9 Préserver l'environnement et conforter la biodiversité

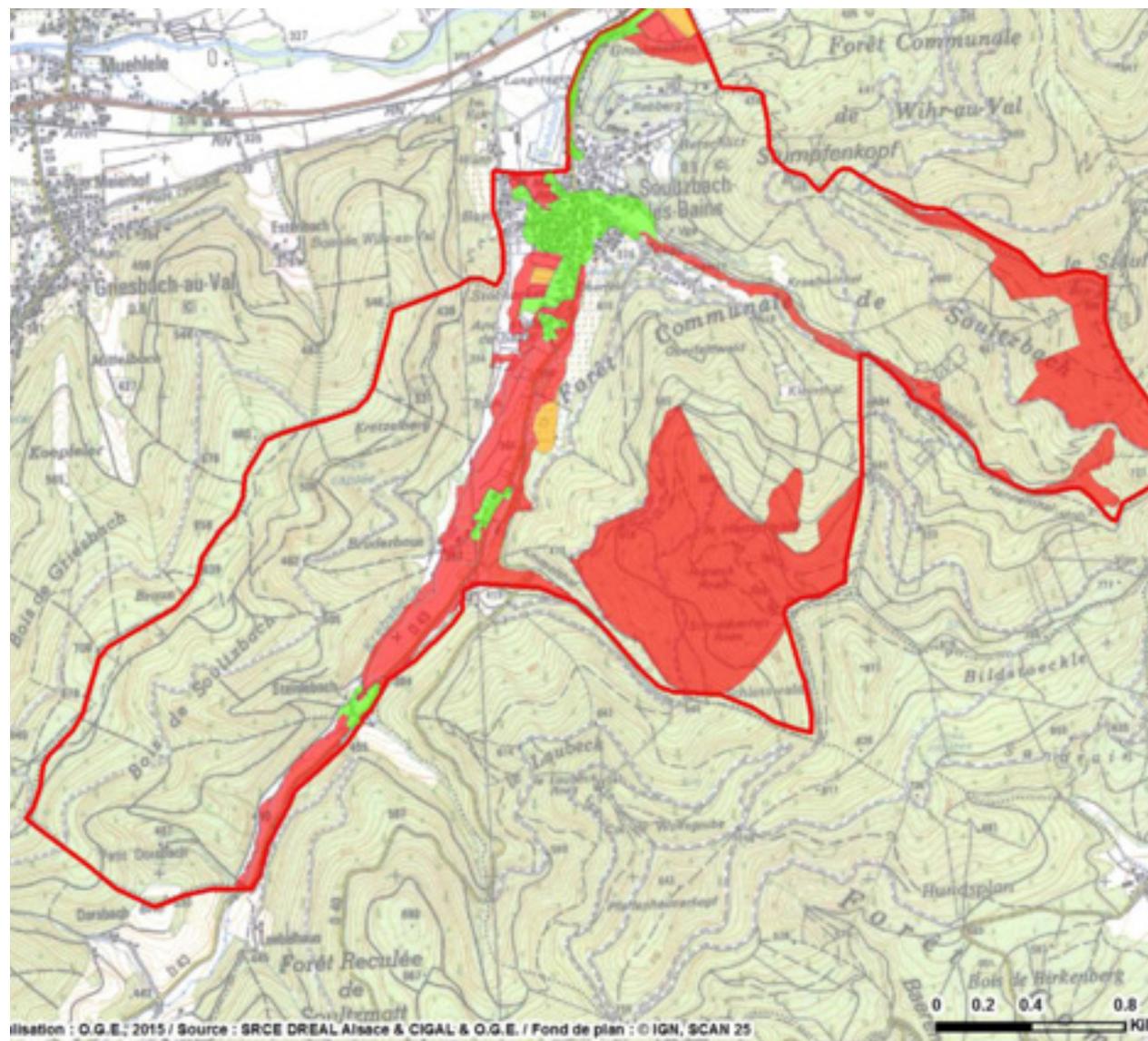
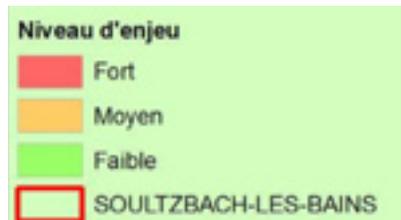
- **Une ambition environnementale confortée par l'ensemble des objectifs paysagers**

La dynamique écologique et la biodiversité de Soultzbach-les-Bains, présentées sur la carte ci-contre, méritent d'être préservées et confortées.

Cet objectif implique une protection des habitats, mais aussi des corridors et des principaux axes de déplacement de la faune.

L'urbanisation future de Soultzbach-les-Bains et l'ensemble des objectifs paysagers du PADD (voir notamment l'orientation stratégique n°7 et 8) visent non seulement à respecter cette dynamique écologique existante, mais également à en créer les conditions.







Orientation Stratégique n°10

Prévenir les risques naturels et technologiques

- **Assurer le principe de précaution dans les choix de développement et d'urbanisation**

La protection des populations doit être une priorité des politiques publiques. Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre l'ensemble des risques recensés en compte et être l'occasion de renforcer l'information et la sensibilisation des habitants à ces risques.

- **Les risques inondables**

Soultzbach-les-Bains est concerné par un Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) en aval du coeur de village le long du Krebsbach. Cependant, il importe également de prendre en compte les crues possibles dans la traversée et en amont du village, tant celles du Krebsbach, que celles du Runzbach et de prévenir les risques de coulées de boue en préservant les espaces de prairies.

Orientation Stratégique n°11

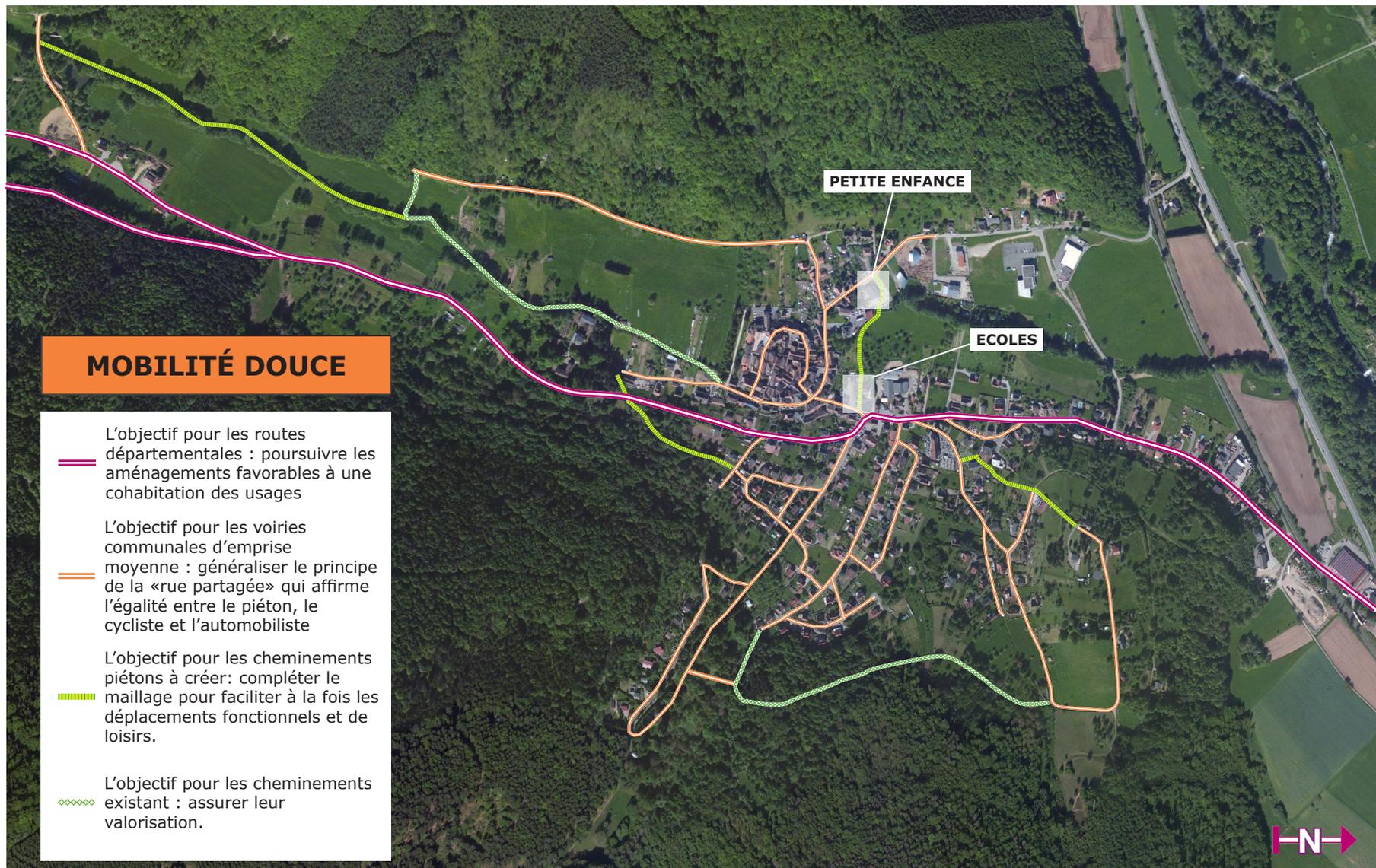
Promouvoir l'écomobilité

- **Renforcer la place de la mobilité douce**

À l'échelle de Soultzbach-les-Bains, la réduction des gaz à effet de serre liés aux transports peut essentiellement se faire par la promotion des circulations douces, c'est-à-dire les trajets à pied ou à vélo. Les autres politiques relèvent des collectivités de rang supérieur (communauté de communes, SCOT, Conseil Général, Région, État).

Pour agir en ce sens, quatre objectifs sont mis en perspective :

- L'objectif de la généralisation du concept de rue partagée à l'ensemble des rues et ruelles du village, hors voirie départementale, pour faciliter et promouvoir les déplacements à pieds et à vélos pour tous les déplacements de proximité.
- Valoriser, en lien avec Wihr-au-Val, les accès à la gare de desserte du TER (mobilité douce et stationnement).
- L'objectif d'une extension du réseau de cheminements piétons, anticipant notamment la forme urbaine à long terme du village, ceci tant pour les déplacements de proximité que récréatifs. Parmi les liaisons à créer, s'impose notamment le maillon reliant les écoles au lieu d'accueil de la petite enfance.
- L'objectif de promouvoir les prises de recharge afin de contribuer à l'accélération de la promotion de la voiture électrique.





Orientation Stratégique n°12

Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables

- **Encourager les économies d'énergie**

L'énergie la moins polluante et la moins chère est celle que l'on ne consomme pas. Pour ce faire, les possibilités de progrès en matière d'isolation des bâtiments restent encore très élevées dans les constructions existantes.

Sans pouvoir être contraignant sur le parc existant, le PADD souligne le rôle essentiel que peuvent tenir (hors du cadre du PLU) des actions de sensibilisation et de conseils auprès des habitants en la matière.

Concernant les futures constructions, le PADD préconise la généralisation de la norme BBC dans les projets de réhabilitation et encourage les projets à énergie positive dans les nouvelles constructions.

- **Encourager les projets en matière d'énergie renouvelable**

La mobilisation des énergies renouvelables doit être facilitée tant pour les constructions existantes que pour les nouvelles réalisations.

Le PADD pose ce principe comme fondamental. Sa mise en oeuvre doit être accompagnée d'un projet global d'intégration paysagère dans lequel la couleur noire des capteurs ou chauffe-eau solaire se doit d'être pleinement autorisée. La mobilisation de ressources renouvelables peut encore être renforcée dans la commune.

Concernant l'usage du bois-combustible dans des chaudières industrielles ou de collectivités, il convient de privilégier les projets dont la taille est suffisante pour permettre la mise en place de procédés de dépollution (électro-filtres ou filtres à manche) à un coût économiquement acceptable.

- **Encourager l'action citoyenne en matière de gestion des déchets**

La notion de déchets induit presque automatiquement l'idée de « s'en débarrasser ». Mais dans le déchet, il y a toute la ressource recyclable qu'il importe de ne pas perdre. En la matière, les politiques sont supra-locales. Soultzbach-les-Bains s'y inscrit et vise (hors du cadre du PLU) à renforcer le geste citoyen de ses habitants par des actions de sensibilisation.

- **Encourager l'action citoyenne en matière de gestion de l'eau**

La gestion de la ressource eau implique encore un travail de sensibilisation, notamment pour étendre progressivement les systèmes de récupération et de valorisation des eaux de pluie. Le PADD souligne le rôle essentiel que peuvent tenir (hors du cadre du PLU) des actions de sensibilisation en ce sens pour les propriétaires de constructions existantes. Concernant les futures constructions, le PADD prévoit qu'elles devront disposer de systèmes de valorisation des eaux de pluie.

Orientation Stratégique n°13

Favoriser le développement des technologies numériques

- **Envisager la valorisation du potentiel éolien communal**

Soultzbach-les-Bains figure sur la liste des communes favorables pour le développement éolien tel qu'établi par le Schéma régional éolien de juin 2012.

La valorisation de ce potentiel mérite d'être mise à l'étude dès lors que les réticences paysagères perdent leur dimension symbolique et leur caractère épidermique, et que la fierté d'une électricité propre apporte aux éoliennes le regard dépassionné qu'elles méritent.

- **Faciliter le déploiement du très haut débit**

L'internet haut débit est aujourd'hui très imparfaitement accessible à Soultzbach-les-Bains et souffre de la fracture numérique qui fragilise les espaces ruraux en France.

Dans le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique, Soultzbach-les-Bains fait partie des communes à desservir en très haut débit après 2020.

Le très haut débit impliquant, à l'aune des technologies d'aujourd'hui, le déploiement généralisé d'un réseau de fibres optiques, le PADD prévoit que l'ensemble des projets d'aménagement intègre d'ores et déjà ce déploiement dès leur conception.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com