



Commission des dynamiques territoriales

70000 - Aménagement du territoire

Proposition d'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de SOULTZ-LES-BAINS

Rapport n° CP/2017/454

Service gestionnaire :

L630 - Service développement, Europe et transfrontalier

Résumé :

Le Département suit la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

La Commune de Soultz-les-Bains a finalisé son projet et, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis, en tant que PPA.

Le rapport propose à la Commission Permanente de décider d'adopter le projet d'avis du Département sur le projet de PLU.

Contexte

La Commune de Soultz-les-Bains a prescrit la révision de son PLU le 12 décembre 2014 et a arrêté son projet de PLU le 7 juillet 2017.

Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU conforte la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la Commune, propose un développement urbain maîtrisé dans le respect de l'environnement et des grandes entités paysagères du site, et confirme la volonté d'une offre diversifiée en matière d'habitat.

L'ensemble des orientations du projet de PLU est en cohérence avec les enjeux du Département, et plus précisément :

Concernant les orientations en matière de développement urbain

Pour maîtriser le développement urbain du village et éviter l'étalement linéaire sur les coteaux pour des raisons paysagères et agricoles mais aussi en entrée sud pour stopper la conurbation potentielle avec la commune d'Avolsheim, la Commune de Soultz-les-Bains a fait le choix d'extensions urbaines mesurées et localisées en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Dans les limites que le projet pose à l'urbanisation, les orientations du PLU visent à privilégier la densification et l'épaississement du tissu existant en s'appuyant sur le potentiel

de renouvellement urbain (comblement de dents creuses, réhabilitations, remise sur le marché de logements vacants) qui existe au sein de son enveloppe urbaine.

Par ailleurs afin de conforter l'attractivité de la commune, le projet de PLU vise à maintenir et promouvoir la mixité fonctionnelle dans les différents quartiers, à privilégier la proximité avec les services et équipements existants, ainsi qu'à pérenniser la présence des activités existantes en leur permettant de se développer sur site.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Tout en recherchant des formes urbaines offrant plus de densité, et alors que le parc de logements à Soultz-les-Bains comporte une part intéressante de logements collectifs et de logements de taille intermédiaire, le projet de PLU propose de maintenir une offre équilibrée en termes de typologie et de taille de logements afin de faciliter un parcours résidentiel local pour chacun des habitants.

Cette offre d'habitat diversifiée, y compris en termes de statut d'occupation, permettra de répondre aux besoins des populations actuelles et futures, favorisera la mixité sociale, et engagera ainsi à maintenir les jeunes, les jeunes ménages et les personnes âgées sur la commune.

A ce titre le projet la rénovation de logements à destination des personnes âgées dans le centre ancien participe tout à la fois à la diversification du parc de logements et à la requalification du centre ancien, et constitue un atout pour les futurs habitants qui pourront ainsi bénéficier de la proximité des équipements publics et des commerces.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le Plan Départemental de l'Habitat à l'échelle des Schémas de cohérence territoriale, ici avec le SCoT de la Bruche approuvé le 13 décembre 2016.

Environnement

Le projet de PLU porte grande attention à la qualité des paysages qui résultent de la présence d'espaces agricoles et naturels importants (vignoble AOC, boisements, espace naturel sensible du Jesselsberg).

Pour favoriser la biodiversité locale, il prévoit de maintenir ou de créer des transitions végétales en frange urbaine pour préserver la ceinture verte du village, ainsi que de maintenir ouverts les espaces de prairies sur le territoire.

Enfin il veille à protéger et à mettre en valeur le patrimoine naturel présent : les collines calcaires du Jesselsberg, identifiées comme réservoir de biodiversité, la continuité de la Mossig et son cortège végétal, identifiés comme corridor écologique, ainsi que les boisements en périphérie du village.

Concernant les risques

Pour prendre en compte et veiller à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels, le projet de PLU a adapté ses orientations d'aménagement aux différentes contraintes, notamment en ce qui concerne le risque de coulées de boues et d'inondation par débordement de la Mossig.

Le Département est propriétaire d'un bien classé en « zone jaune », c'est-à-dire en zone « constructible sous conditions », dans le Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Mossig.

Dans le Plan de Règlement du PLU arrêté le secteur concerné est classé en « PPRI zone orange », c'est-à-dire « à préserver de toute nouvelle urbanisation ».

Le Département demande que la légende du Plan de Règlement du PLU arrêté soit corrigée en conséquence.

Concernant les déplacements et le réseau routier

Le projet de PLU qui préconise le développement des modes actifs et la limitation de l'usage de la voiture, entend développer le maillage de liaisons douces en itinéraires cyclables et piétonniers ainsi que les bouclages notamment dans les secteurs d'urbanisation future.

Le projet de réalisation d'une piste cyclable le long du Kehlbach s'inscrit dans cette optique.

Concernant le réseau routier, il est proposé que le Département renouvelle à la commune ses recommandations en matière d'accès sur les routes départementales hors agglomération et demande que, dans le règlement du PLU l'article 3 - Accès de la zone N soit complété en indiquant qu' « Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé ni depuis l'itinéraire cyclable de la Mossig ».

Enfin, en matière de sécurisation des échanges, il est proposé que le Département attire l'attention de la commune sur les débouchés des liaisons douces pour lesquels il serait souhaitable de prévoir les aménagements permettant la traversée en toute sécurité de la route départementale 422.

Le projet de PLU de la Commune de Soultz-les-Bains a été présenté le 23 octobre 2017 aux membres de la Commission territoriale Sud et a recueilli un avis favorable.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son Président :

- émet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Soultz-les-Bains qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant les risques, la Commission Permanente demande que la légende du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Mossig soit identiquement reportée dans le Plan de Règlement du PLU arrêté ;

- Concernant le réseau routier départemental, la Commission Permanente :

a) renouvelle à la commune de Soultz-les-Bains ses recommandations en matière d'accès sur les routes départementales hors agglomération et demande que, dans le règlement du PLU l'article 3 « Accès de la zone N » soit complété en indiquant qu' « Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé ni depuis l'itinéraire cyclable de la Mossig » ;

b) attire l'attention de la commune en matière de sécurisation des échanges sur les débouchés des liaisons douces pour lesquels il serait souhaitable de prévoir les aménagements permettant la traversée en toute sécurité de la route départementale 422.

Strasbourg, le 23/10/17

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY