

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

1b- RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

TABLE DES MATIERES

<i>1- Carte d'identité de la commune</i>	4
Démographie	4
Géographie/ occupation des sols	4
Logement	4
Revenus	4
Activités/emplois	4
Curiosités/patrimoine	4
Documents supra-communaux qui s'imposent au PLU	4
<i>2- Soultzbach-les-Bains dans son contexte élargi</i>	5
<i>3- Positionnement socio-économique</i>	5
3.1 Démographie	5
3.2 Vie économique et équipements	5
3.3 Logements.....	6
<i>4- Analyse de l'état initial de l'environnement</i>	7
4.1 Contexte physique	7
4.2 Occupation du sol et évolution.....	8
4.3 Patrimoine naturel	9
4.4 Risques naturels et technologiques	9
4.5 Pollution et nuisances.....	10
4.6 Assainissement : eaux usées et déchets	10
4.7 Ressources naturelles.....	11
4.8 Paysage et cadre de vie.....	12
<i>5 - Présentation du projet porté par le PLU</i>	13
5.1 Démographie	13
5.2 Besoins en logements	13
5.3 Activité économique et services, équipements publics.....	14
<i>6 - Les incidences du projet de PLU sur l'environnement</i>	15
6.1 En matière de limitation de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	15
6.2 En matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité	16
6.3 En matière de préservation de la ressource en eau.....	17
6.4 En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel	17
6.5 En matière de risques et nuisances	18
6.6 En matière de bilan énergétique	18
<i>7 - Mesures envisagées et prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences</i>	18
7.1 Mesures d'évitement	18
7.2 Mesures de réduction	18
7.3 Mesures de compensation	19

1- CARTE D'IDENTITE DE LA COMMUNE

DEMOGRAPHIE

Population municipale : 735 hab. (population légale au 1^{er} janvier 2016)

Densité de population : 104 hab. au km² (en 2013)

Variation de la population (entre 2008 et 2013) : 2,3 %

Nombre de ménages en 2013 : 310

GEOGRAPHIE/ OCCUPATION DES SOLS

Altitude : point culminant 898 m (Stauffen) ; altitude du village : 340 m

Superficie : 706 hectares

Dont milieux naturels et forestiers : 82 %

Dont milieux agricoles : 14 %

Dont milieux urbanisés : 4 %

LOGEMENT

Nombre de logements en 2013 : 395

Dont part des résidences principales : 78,5 %

Dont part des résidences secondaires : 10,6 %

Dont part des logements vacants : 10,9 %

REVENUS

Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2012 : 23 863 €

ACTIVITES/EMPLOIS

Nombre d'emplois dans la zone en 2013 : 84

Taux de chômage des 15-64 ans en 2013 : 6,3 %

Principales activités : L'artisanat est bien représenté dans le village, qui compte plusieurs entreprises liées au domaine du bâtiment. Entreprises de services, boulangerie, boucherie-charcuterie, succursale bancaire et restaurant complètent le tissu économique.

CURIOSITES/PATRIMOINE

Le cœur du village autrefois fortifié a conservé son aspect médiéval avec des rues étroites et de nombreuses maisons à pans de bois bien restaurées. Le SCOT Colmar-Rhin-Vosges a inscrit le tissu médiéval du village comme « site urbain remarquable » à préserver et mettre en valeur via le règlement du PLU.

L'église Saint-Jean-Baptiste, à l'extérieur de l'ancienne cité fortifiée, est inscrite partiellement à l'inventaire des Monuments historiques : sont protégés le chœur avec l'armoire eucharistique, le maître-autel ainsi que les dalles funéraires. L'ancien château des Hattstat-Schauenbourg à l'angle sud-ouest des remparts, aujourd'hui transformé en logements, ainsi que la fontaine dite « aux Lions » sont également inscrits comme Monuments historiques.

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUI S'IMPOSENT AU PLU

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Colmar Rhin Vosges et à travers lui : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse ; Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ; Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Grand Pays de Colmar ; Plan Départemental de l'Habitat

2- SOULTZBACH-LES-BAINS DANS SON CONTEXTE ELARGI

Le village est situé à l'entrée d'un vallon latéral de la vallée de Munster, le vallon du Krebsbach, affluent de la vallée vosgienne de la Fecht. La commune est traversée par le Krebsbach et le Runsbach. Elle se situe à 6 km de Munster et à 14 km de Colmar.

À l'est, la vallée débouche sur Gunsbach, puis sur Colmar et la plaine d'Alsace. À l'ouest, la vallée est barrée par la crête des Vosges et par les sommets du Hohneck et du Rothenbachkopf.



La vallée de Munster a bénéficié de l'essor industriel de la fin du 18^e siècle : tissages et filatures s'implantaient dans les vallées, le long des cours d'eau. Cependant, cette époque industrielle est révolue. Le début du 21^e siècle a vu les dernières grandes manufactures fermer.

L'attractivité résidentielle, via le cadre de vie, les commerces locaux et les services, le tourisme s'imposent de plus en plus comme le moteur de la vallée. Ceci en particulier pour Soultzbach-les-Bains, qui historiquement par sa situation aux portes de la vallée et l'exploitation de sources d'eau, a moins participé à l'économie rurale traditionnelle ou au développement industriel passé.

3- POSITIONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE

3.1 DEMOGRAPHIE

Soultzbach-les-Bains connaît, depuis le début des années 90, une croissance à la fois progressive et continue de sa population : aussi bien le solde naturel que le solde migratoire des quinze dernières années sont positifs à Soultzbach-les-Bains.

Même si les chiffres des dernières années affichent, comme partout, un vieillissement de la population, avec une part plus importante des 60 ans et plus, ce phénomène est heureusement atténué par une part des moins de 30 ans qui s'est accrue également et qui dépasse celle des seniors.

Une croissance démographique de 10 à 13 % sur 20 ans (d'ici 2035) serait néanmoins nécessaire pour maintenir le nombre de jeunes au niveau actuel afin d'assurer la vitalité de la commune.

3.2 VIE ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS

Les taux d'emploi et d'activité à Soultzbach-les-Bains sont supérieurs à ceux de la moyenne communautaire et départementale.

Le tissu économique repose en grande partie sur l'artisanat : plusieurs entreprises du bâtiment sont implantées à Soultzbach, dont certaines dans une zone artisanale. Le village compte également des entreprises de service, une boulangerie, une boucherie-charcuterie, un restaurant et une succursale bancaire.

Plusieurs gîtes et un camping associatif participent à l'offre touristique de la vallée de Munster. Jadis ville d'eau, c'est par le biais des activités offertes dans la vallée, axées sur la montagne et la nature, que le potentiel touristique est aujourd'hui mobilisé à Soultzbach-les-Bains. La valorisation du patrimoine pourrait éventuellement s'inclure à cette offre.

Du point de vue des équipements, la commune de Soultzbach dispose d'un terrain de football avec club-house, d'un étang de pêche, d'une salle polyvalente de facture récente, d'un dépôt d'incendie, et surtout, d'une école élémentaire et maternelle ainsi que d'une structure périscolaire dont l'ensemble vient d'être réhabilité (nouveau bâtiment pour l'école élémentaire, qui intègre le périscolaire au rez-de-chaussée, avec création d'une salle de musique à l'étage pour l'harmonie du village et son école de musique). La commune appartient au RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) Soultzbach-les-Bains/Wasserbourg.

Un centre multi-accueil intercommunal petite enfance est situé à Soultzbach, il accueille des enfants de la vallée de Munster.

Il importe donc pour le futur de maintenir de manière continue tant le niveau de qualité des équipements communaux que leur chalandise et de permettre à l'ensemble des acteurs économiques de disposer de conditions propices au développement leurs activités. Le site d'activités prévu au POS et situé en limite de Wihr-au-Val, au nord de la commune, peut constituer une réponse aux besoins des acteurs économiques.

3.3 LOGEMENTS

Le logement est marqué par une prédominance des maisons individuelles (près de 75 %) avec une majorité de propriétaires (76 %). Ces chiffres sont inférieurs à la décennie précédente : en effet, la transformation du couvent (ancien château) en 27 logements HLM a rééquilibré la mise en chantier de maisons individuelles d'habitation lors de la dernière décennie.

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, les logements vacants auraient augmenté depuis 2008 et concerneraient 10,9% du parc, mais cette hausse, tout comme celle annoncée du nombre de résidences secondaires est fortement sujette à caution et semble davantage issue des modalités techniques d'établissement du recensement que de l'évolution de la réalité effective. Un pointage détaillé, fait à partir de la connaissance du terrain avec l'équipe municipale, amène plutôt à estimer, pour 2015, à quelque 25 unités tant le chiffre des logements vacants que celui des résidences secondaires, soit environ 6 % du parc de logements. Ce taux, pour les logements vacants, s'apparente à un taux de vacance technique quasi incompressible.

Contrairement à d'autres communes de la vallée de Munster, le village de Soultzbach n'a pas souffert des destructions des conflits mondiaux. Ainsi, près de 30 % des logements actuels datent d'avant 1919, 22 % d'entre 1919 et 1970. 24,2 % des logements ont été construits entre 1970 et 1990, une tranche équivalente entre 1990 et 2010 (24,5%).

Cependant, on constate qu'entre 1990 et 2011, le parc de résidences principales s'est accru de 31,6 % uniquement pour répondre à l'impact de la diminution de la taille des ménages puisque la population a augmenté, elle, de 15,3 %.

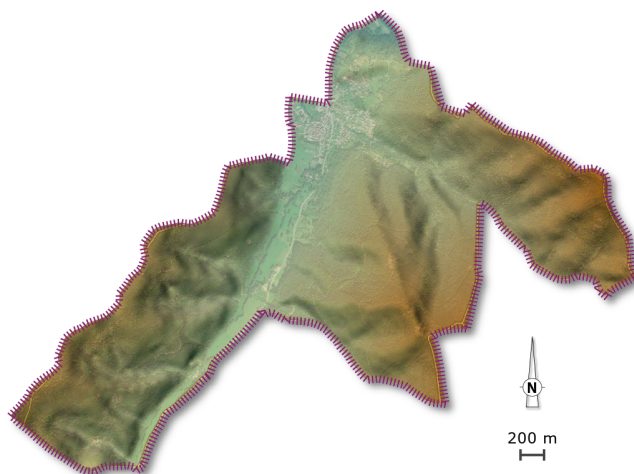
Enfin, les logements sont spacieux (moyenne de 5 pièces pour les maisons et 3,3 pièces pour les appartements) et 97,4% d'entre eux sont dotés d'installations sanitaires confortables. 25,2 % des ménages occupent le même logement depuis plus de 30 ans et 6,8 % depuis moins de deux ans. 60% des habitants occupent leur logement depuis plus de dix ans.

4- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 CONTEXTE PHYSIQUE

La commune de Soultzbach-les-Bains est située à l'entrée d'un vallon latéral de la vallée de Munster, le vallon du Krebsbach, affluent de la vallée vosgienne de la Fecht.

Un **relief** vigoureux caractérise l'ensemble du ban communal. De part et d'autre de la vallée, les pentes relativement soutenues, jusqu'à 50 %, confèrent au site un aspect relativement encaissé. Les versants festonnés aux pentes régulières enserrent le fond de vallée quasi plat, où s'est installé le cœur de village ancien.



Source : Geoportail

D'un point de vue **géologique**, la vallée de la Fecht, large, à fond plat, en pays granitique, a été fortement modelée par les glaciers quaternaires dans sa partie amont. Dans le secteur intermédiaire des collines sous-vosgiennes, de Gunsbach à Ingersheim, le substrat est composé de granites, de gneiss et de grès du Trias sur les sommets. Le contact grès-granite explique la présence des nombreuses sources bien alimentées, et notamment les sources minérales de Soultzbach-les-Bains.

Selon le référentiel **pédologique** (étude des sols) de la région Alsace, Soultzbach-les-Bains se caractérise par des sols de texture, profondeur et hydromorphie variables, localement tourbeux en fond de vallon ; bruns à bruns acides sur granites riches en fer (autour de la source de Gonzenbach, dont l'eau est ferrugineuse) ; bruns acides pauvres en fer sur les versants ; bruns acides en altitude.

Ainsi, les surfaces utilisées par l'agriculture sont relativement peu étendues, de l'ordre de 23 hectares au dernier recensement agricole, et sont constituées essentiellement de prairies permanentes. L'activité agricole, en forte régression, est orientée vers l'élevage bovin (1 exploitation) et l'apiculture (1 exploitation). Il subsiste encore quelques vergers, mais là où autrefois était encore cultivée la vigne, les friches et la forêt ont envahi ces espaces jadis ouverts et entretenus.

Le **climat** tempéré océanique de montagne subit de fortes influences continentales (en aval de Munster) du fait de la proximité de la plaine d'Alsace. Les températures sont partiellement déterminées par l'altitude. Les vents dominants de secteur Sud-Ouest présentent rarement un caractère violent.

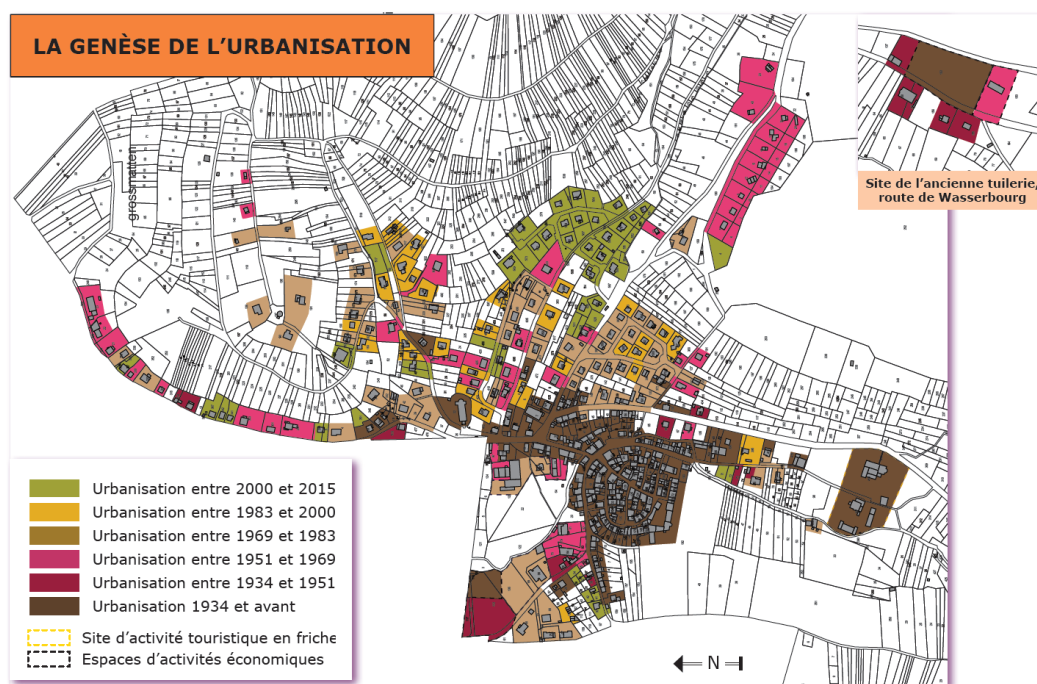
4.2 OCCUPATION DU SOL ET EVOLUTION

Le noyau ancien du village de Soultzbach-les-Bains s'est constitué au sein d'une structure circulaire typique du village moyenâgeux. Jusque vers 1800, le tissu urbain s'est étoffé par densification progressive du noyau historique.

Pendant tout le 19^e siècle et jusqu'à la fin de la dernière guerre, une nouvelle trame de constructions s'implante hors des vieux murs le long des axes de circulation : vers la gare nouvellement créée (sur le ban de Wihr-au-Val), vers Munster et vers Wasserbourg.

Depuis 1945, ce sont les anciens chemins ruraux à l'écart des axes à l'est du village qui fixent la croissance urbaine sur les premières pentes non recouvertes de forêt. Le fond de vallée humide reste le domaine des prairies.

Les écarts sont relativement rares comparativement à d'autres communes de la vallée de Munster. Hormis un lotissement de chalets (type chalets suisses) dominant le Runzbach à la lisière de la forêt, qui date des années 1960, l'on compte très peu d'habitations diffuses, à savoir 3 sites anciens et 6 plus récents.



Genèse de l'urbanisation de Soultzbach-les-Bains

L'empreinte urbaine de Soultzbach-les-Bains couvre aujourd'hui 27,31 hectares, dont 22,93 hectares pour la partie strictement village, contre 8,10 hectares en 1934. La surface urbaine et artificialisée aura donc plus que triplé lors des quatre-vingts dernières années.

Depuis les années 1980 cependant, la consommation foncière moyenne ne dépasse pas 0,2 hectare par an, dont 0,07 hectare pris sur les espaces agricoles, les hectares restants étant issus de la densification du tissu bâti existant. Quant au potentiel de densification futur, il représente entre 10 à 15 logements compte tenu du taux de mobilisation des terrains encore libres au cours des 15 dernières années.

4.3 PATRIMOINE NATUREL

Soultzbach-les-Bains présente une grande variété de milieux naturels. Schématiquement, on peut distinguer différentes grandes entités : le Krebsbach et son lit majeur, le massif du Stauffen – promontoires siliceux, les milieux forestiers, les vergers et les espaces artificialisés.

Le milieu forestier est largement dominant, seuls les bords du Runsbach et le lit majeur du Krebsbach étant ouverts. On peut distinguer différents types de boisements en fonction de l'altitude, de l'exposition, des conditions stationnelles et du traitement sylvicole.

Dans le lit majeur du Krebsbach, à proximité des habitations, mais également le long de la RD43, les vergers sont bien représentés. Il s'agit principalement de vergers haute tige traditionnels, entretenus de manière extensive.

Le Krebsbach est une rivière vosgienne, affluent de la Fecht, qui prend sa source au Petit Ballon. Il est bordé par une ripisylve (bordure végétale) continue. Le lit majeur du Krebsbach, en montant vers Wasserbourg, est principalement occupé par des prairies aux sols hydromorphes (humides).



Prairies en bordure du Krebsbach

Le sommet du Stauffen et son versant sud ainsi que les milieux proches des ruines du Schrankenfels correspondent à un site **Natura 2000**, les « promontoires siliceux ». Ce périmètre souligne la richesse exceptionnelle de cette entité. Il s'agit d'une mosaïque d'habitats naturels composée principalement de dalles et parois rocheuses, de pelouses et d'ourlets steppiques primaires, d'érablaies de pente et de chênaies. Ces milieux particuliers abritent une diversité floristique importante. Ces milieux sont également intéressants pour les reptiles et les insectes.

Concernant la faune, les vergers sont un secteur potentiel pour une avifaune (oiseaux) diversifiée. Les prairies par leur diversité floristique, abritent une entomofaune (insectes) diversifiée. La densité en grands mammifères est forte (Sanglier, Chevreuil et Cerf) en secteur forestier.

Les espaces artificialisés constituent des biotopes refuges pour la flore dite ordinaire. Ce sont également des espaces colonisés par un ensemble d'espèces exotiques envahissantes. Néanmoins, leur valeur pour la faune est relativement marquée : lieu de vie, couloir de passage ou de site d'alimentation pour des espèces animales appartenant à des groupes variés : micro-mammifères, oiseaux granivores, orthoptères, lépidoptères, et en été de nombreux insectes à la recherche de nectar.

4.4 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le PLU 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 principaux risques sont liés à la Fecht (inondation, mouvements de terrain...).

Inondation :

La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques inondables (PPRi) de la Fecht prescrit le 11/04/1997 et approuvé le 14/03/2008. Une cartographie indique les zones inondables. Dans chacune de ces zones, le règlement du PPRi prévoit des prescriptions qui s'appliquent aux constructions et aux activités existantes d'une part, aux constructions et aux activités futures d'autre part.

Coulées de boue et mouvements de terrain :

L'inventaire départemental des mouvements de terrain du Haut-Rhin recense un phénomène d'érosion sur la commune, au lieu-dit Rain, ayant pour origine les eaux de pluie et de fonte des neiges en février 1990. Une cartographie des points d'entrée potentiels de coulée d'eaux boueuses et des sensibilités potentielles à l'érosion des sols a été réalisée à la demande de la DREAL et du Conseil départemental.

Sols argileux :

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles fait état de l'existence des zones d'aléa faible sur la commune. Ces sols argileux gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse. Ces variations sont susceptibles de provoquer des désordres importants et coûteux sur les constructions.

4.5 POLLUTION ET NUISANCES

Pollution des sols :

Deux sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ne sont plus en activité, mais il convient d'en garder la mémoire (ancienne décharge, maintenant résorbée et végétalisée, anciens abattoirs).

Pollution de l'air :

Le réseau de surveillance de la qualité de l'air en Alsace est géré par l'ASPA (*Association pour la Surveillance et l'Étude de la Pollution Atmosphérique en Alsace*). Cet organisme produit des résultats cartographiés par polluant : gaz acidifiant et précurseurs d'ozone, particules, gaz à effet de serre, composés organiques cancérigènes, métaux lourds...

Selon les derniers résultats par commune publiés (2013), les taux enregistrés à Soultzbach-les-Bains sont relativement faibles en ce qui concerne les principaux indicateurs de qualité de l'air, à savoir les émissions de particules et les précurseurs d'ozone. La meilleure qualité de l'air, comparée par exemple à la commune proche de Munster, s'explique par le fait que le village ne se trouve pas sur un axe de circulation important.

4.6 ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET DECHETS

Gestion des déchets :

La gestion des déchets sur le territoire de la commune est une compétence de la Communauté de Communes de la Vallée de Munster (CCVM).

La collecte des ordures ménagères s'effectue une fois par semaine à Soultzbach-les-Bains et le tri sélectif (emballages métalliques, papiers, cartons et flacons plastiques) en porte-à-porte toutes les deux semaines. La CCVM met à disposition des bacs et des sacs plastiques pour organiser le tri. Un point d'apport volontaire est également présent sur la commune (rue de Munster).

Assainissement :

Dans le cadre de sa compétence de protection de l'environnement et du cadre de vie, la Communauté de Communes de la Vallée de Munster a à sa charge la gestion et l'entretien du réseau d'assainissement intercommunal.

Les communes membres conservent leur compétence assainissement collectif et gèrent les réseaux situés sur leurs bans, en percevant la redevance d'assainissement collectif. La commune est dotée d'un zonage d'assainissement, qui englobe toutes les zones urbanisées.

Les efforts de la CCVM sont récompensés par la très bonne qualité des eaux de du Krebsbach, qui est classifié en catégorie 1A dans la majorité des campagnes de mesures réalisées.

4.7 RESSOURCES NATURELLES

Eau potable :

La commune de Soultzbach-les-Bains est alimentée en eau potable à partir d'un réseau communal qu'elle gère et entretient directement depuis 1926.

Pour la partie basse du village, ce réseau est raccordé depuis 1957 aux ouvrages intercommunaux du SIVU des Eaux de Soultzbach/Wihr-au-Val.

La commune de Soultzbach-les-Bains exploite deux sources communales aux lieux-dits Kleinalthal et Groesthal. Elles sont complétées par un forage du Syndicat des Eaux de Soultzbach-les-Bains/Wihr-au-Val au lieu-dit Nouvelle auberge. La commune est également alimentée par un autre forage en rive gauche de la Fecht entre Gunsbach et Wihr-au-Val. Ces ressources disposent de périmètres de protection.

L'eau, très douce, est de bonne qualité microbiologique, bien que ponctuellement les analyses aient révélé la présence de bactéries à des teneurs faibles ne nécessitant pas de restriction d'usage. Des mesures ont alors été prises pour rétablir la qualité de l'eau distribuée.

La couverture des besoins est suffisante, mais la commune souhaite entreprendre un nouveau forage dans un secteur boisé et préservé afin de garantir l'alimentation pour les années futures.

Energie éolienne :

Soultzbach-les-Bains figure sur la liste des communes favorables pour le développement éolien telle qu'établie par le Schéma régional éolien de juin 2012. L'établissement d'une zone de développement éolien (ZDE) doit cependant tenir compte des enjeux identifiés par le schéma et déclinés à l'échelle du projet.

Energie solaire :

Compte tenu du taux d'ensoleillement annuel en Alsace, la puissance moyenne d'ensoleillement par temps ensoleillé est d'environ 700 W/m² dans le Haut-Rhin. L'énergie thermique récupérable par des capteurs thermiques, et dans une moindre mesure par des panneaux photovoltaïques, suffit pour chauffer par exemple les eaux sanitaires et économiser ainsi 10% à 15% de la consommation annuelle d'énergie.

Géothermie :

Si la nappe alluviale rhénane représente un potentiel majeur pour la géothermie très basse énergie, les zones complexes en bordure de la plaine d'Alsace offrent des potentialités variables. Les projets nécessitent un encadrement strict en raison des risques liés aux aquifères captifs. Seules les nappes dans les formations gréseuses du Trias peuvent être propices.

Du point de vue réglementaire, Soultzbach-les-Bains est situé en zone « verte », éligible à la GMI (Géothermie de Minime Importance), selon la carte des zones réglementaires des arrêtés ministériels relatifs à la Géothermie de minime importance parus au journal officiel du 5 juillet 2015. En zone verte, la réalisation d'un forage ne nécessite qu'une simple télé-déclaration.

Biomasse :

La biomasse représente l'ensemble des matières organiques végétales ou animales, exploitables à des fins énergétiques.

Ces potentialités ne sont pas exploitées à l'échelle de la commune, mais les pays et intercommunalités s'intéressent de plus en plus à la valorisation de certains déchets par la méthanisation.

Bois énergie

Le bois, sous forme de bûches, est l'un des moyens de chauffage les moins chers, sous réserve d'utilisation d'appareils bien dimensionnés et performants, qui assurent une bonne combustion, voire une possibilité d'accumulation de la chaleur.

Selon l'ONF, la matière première en bois énergie ne manque pas en Alsace. Et cette évolution représente une réelle opportunité en favorisant la commercialisation de produits de moindre valeur comme les rémanents d'exploitation, les produits de dépressage ou de premières éclaircies sur pied dans les parcelles récemment reboisées...

4.8 PAYSAGE ET CADRE DE VIE

L'accès à Soultzbach-les-Bains depuis Colmar est marqué par une entrée de village particulière où le côté Est de la route fait partie de Soultzbach-les-Bains et le Côté Ouest de Wihr-au-Val.

Le bâti, sans grande cohérence d'alignement et de style, est cependant lâche et entrecoupé par de nombreux espaces verts que forment les jardins ou les arbres d'alignement routier (côté Wihr-au-Val) avant de parvenir, après l'église, au cœur du village historique, qui jusque là est imperceptible.

Le cœur du village autrefois fortifié a conservé son aspect médiéval compact avec des rues étroites et de nombreuses maisons à pans de bois assez bien préservées. Plusieurs maisons ont été restaurées au cours des vingt dernières années, le cœur du village est fleuri et présente un aspect coquet.



Cœur de village



Le village vu des hauteurs

Ce n'est qu'en gagnant les hauteurs par les nombreux chemins ou sentiers forestiers, que le détour d'un versant ou le hasard d'une clairière permet parfois un point de vue sur l'ensemble de la vallée et le village de Soultzbach dans son écrin de verdure. Les extensions extra-muros et lotissements récents, sur les premières pentes, jouissent de cette vue.

La découverte du cœur de village est ainsi à valoriser par la création de cheminement qui le contourne (valorisation du chemin de ronde et des promontoires qui offrent une vue sur le village et les massifs environnants).

Au-delà du village, en progressant dans la vallée, demeure un paysage aux lignes apaisantes et harmonieuses sans aucun élément urbain. Le caractère relativement élargi de cette petite vallée jusqu'à l'ancienne tuilerie évite l'aspect d'enfermement et offre une perspective sur les massifs encadrants.

En rive droite du Krebsbach, le Stauffen et le Schrankenfels forment un massif imposant, profondément entaillé par le Runzbach. Le massif de la rive gauche présente une ligne de crête régulière aux altitudes plus basses.

En rive gauche, la forêt entre directement en contact avec les prairies de fond de vallée, alors qu'en rive droite sur des pentes plus douces des vergers créent une transition.

La préservation de ces espaces ouverts, vergers et prairies, et la mise en valeur des bords du Krebsbach constituent un autre enjeu concernant le paysage.

5 - PRESENTATION DU PROJET PORTE PAR LE PLU

5.1 DEMOGRAPHIE

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.

Historiquement, Soultzbach a moins participé à l'économie rurale traditionnelle ou au développement industriel de la vallée de Munster. Stratégiquement située aux portes de la vallée, ancienne ville thermale, elle bénéficie, comme d'autres villages de la vallée aujourd'hui, d'une attractivité résidentielle de qualité, pleinement intégrée au bassin d'emploi du Grand Colmar.

Dans ce contexte, l'objectif de Soultzbach-les-Bains est de maintenir sa tonicité démographique pour atteindre environ 825 habitants en 2035.

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 cœur 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.

5.2 BESOINS EN LOGEMENTS

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.

Combinée à l'objectif de croissance démographique, la diminution de la taille des ménages implique de permettre la production d'environ 35 logements dans les dix prochaines années et de 75 logements d'ici vingt ans.

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 que la production des quelque 35 logements à l'horizon 10 ans 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 d'environ 20 logements à l'hectare dans les extensions urbaines.

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 d'environ 6 appartements maximum.

Sur la base de ces éléments, et compte tenu du potentiel de densification du tissu bâti existant, le besoin foncier en extension urbaine destiné à l'habitat pourra être limité à 1,5 hectare d'ici 2026 et à 3 hectares à l'horizon 2036.

5.3 ACTIVITE ECONOMIQUE ET SERVICES, EQUIPEMENTS PUBLICS

Le cœur de village regroupe l'essentiel des équipements communaux. Plus de 80 % des habitants résident à moins de 400 mètres de l'ensemble de cette offre de service. Cette situation sera confortée par le PLU, qui privilégie le développement dans ce rayon.

Le PLU veille d'autre part à garantir le dynamisme de l'appareil commercial et artisanal par une réglementation adaptée et en prévoyant de nouvelles possibilités d'implantation par la concrétisation du site d'activités prévu à l'entrée nord du village le long de la voie ferrée. Des mesures paysagères sont préconisées pour rendre le site faiblement visible depuis la route départementale.

Enfin, le PLU prend les mesures afin de permettre :

- la réalisation d'un site d'activité intercommunal « bas de vallée ;
- la réalisation d'un projet touristique ambitieux faisant revivre sous une forme à définir le potentiel thermal de Soultzbach-les-Bains dans le secteur des anciens bains.

6 - LES INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 EN MATIERE DE LIMITATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Evolution par rapport aux tendances passées :

La surface des zones à urbanisées prévues au POS actuellement en vigueur (27,5 hectares) est revue à la baisse dans le nouveau projet de PLU (7,7 hectares), ce qui induit un effet globalement positif sur l'environnement à moyen et long terme. Plusieurs zones urbanisables dans le POS, qui par ailleurs n'ont pas été construites, correspondaient aux prairies recouvrant le lit majeur du Krebsbach ou à des vergers.

Nature, superficie et localisation des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation :

Le projet de zonage de la commune de Soultzbach-les-Bains comprend 4 types de zones, qui sont par ordre décroissant :

- les zones naturelles N qui représentent 90 % du ban communal avec une surface d'environ 633 ha ;
- les zones agricoles A qui occupent une superficie de 36 ha soit environ 5% du territoire de Soultzbach-les-Bains et se concentrent au niveau du lit majeur du Krebsbach ;
- les zones urbanisées U qui représentent 4 % (29 ha) du ban communal et se concentrent dans le fond de la vallée du Krebsbach ;
- les zones à urbaniser AU qui occupent une surface de 6,8 ha soit moins de 1 % du ban communal.

Ces dernières zones sont composées de 5 sites d'extension urbaine :

- 3 sites d'extension urbaine 1AUh à dominante résidentielle (surface globale de 3,15 ha) ;
- 1 site d'extension urbaine à vocation économique 1AUe, d'une surface de 2,3 ha, situé au nord du village à proximité de la gare ;
- 1 site d'équipement touristique de valorisation du patrimoine thermique 2AUt, d'une surface de 1,4 ha.

Les futures extensions urbaines respectent les besoins fonciers nécessaires aux objectifs démographiques et d'habitat ainsi que le quota d'extensions urbaines autorisé par le Schéma de cohérence territoriale Colmar-Rhin-Vosges. Une analyse multi-critères a déterminé leur localisation :

- 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 potentiel d'écomobilité des sites par la prise en compte notamment des distances et des capacités de relation piétonnes au cœur de village.

6.3 EN MATIERE DE PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

Prévention des risques de destruction ou de dégradation des zones humides :

En dehors des zones déjà urbanisées et situées en zones humides (14 ha), l'essentiel des zones humides (77,7 %) sera protégé de l'urbanisation par le classement en zone A (agricole à constructibilité très limitée) ou en zone N (naturelle inconstructible).

5,03 hectares de zones humides (prairies humides, ripisylve, forêts et fourrés humides et terres cultivées) recouvrent cependant les zones prévues à urbaniser (AU). Des mesures de compensation devront être prises. Il s'agit toutefois d'un pourcentage faible (6 %) de la totalité des zones humides cartographiées sur la commune (85,2 ha).

Type zonage	Surface (ha) en zones humides	Proportion
A	28,35	33,28%
AU	5,03	5,91%
N	37,87	44,45%
U	13,95	16,37%
Total	85,1993	100,00%

Surfaces de zones humides et leur type au zonage du PLU

Collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales futures (dispositifs en place ou prévus) :

Les zones AU prévues au projet de PLU sont desservies par les réseaux. De plus, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui fixent des mesures d'aménagement et complètent le règlement) obligent la récupération et le traitement des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans des bandes enherbées ou au niveau de trames arbustives. Elles limitent également les surfaces imperméabilisées par l'infiltration des eaux au niveau des aires de stationnement.

6.4 EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Les OAP jointes au PLU prévoient un aménagement paysager de qualité des zones AU et conforme à l'identité paysagère du village par des limites séparatives douces et constituées d'une haie champêtre, de jardins plantés d'arbres fruitiers hautes tiges.

Le règlement du PLU prévoit également, dans le cœur ancien du village, le respect de l'alignement et de l'aspect des constructions.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) fixe comme orientation stratégique la préservation et la valorisation du cadre de vie de Soultzbach-les-Bains, notamment en :

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

6.5 EN MATIERE DE RISQUES ET NUISANCES

En matière de risque, Soultzbach-les-Bains est principalement concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Fecht. En effet, le fond de vallée, au nord du village ancien, est exposé à un risque d'inondation du Krebsbach, affluent de la Fecht, notamment au printemps en situation de fortes pluies prolongées et de fonte des neiges. Les zones inondables sont dûment prises en compte par le zonage et son règlement. La constructibilité est limitée dans ces zones.

La préservation des espaces de prairie et d'épandage contribue par ailleurs à prévenir les risques de coulées de boue.

6.6 EN MATIERE DE BILAN ENERGETIQUE

Le PLU priorise le développement urbain en continuité du tissu bâti existant. Cette situation garantit l'animation du village, réduit les déplacements. Le PLU prévoit également de faciliter les circulations douces vers le cœur du village en réorganisant les cheminements piétons.

Le règlement du PLU autorise les capteurs ou chauffe-eau solaire afin de renforcer la mobilisation de ressources renouvelables.

Le PADD du PLU encourage la sensibilisation et les actions citoyennes en matière d'économies de l'énergie, de gestion des déchets et de l'eau ainsi que les projets en matière d'énergie renouvelable.

7 - MESURES ENVISAGEES ET PRISES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES CONSEQUENCES

7.1 MESURES D'EVITEMENT

Aucun projet d'urbanisation n'est prévu au sein du périmètre Natura 2000 qui concerne uniquement la partie sommitale sur le versant sud du Stauffen. Ce secteur du ban communal est classé en **zone naturelle Nf**.

Plusieurs projets d'extension d'urbanisation prévus au POS ont fait l'objet d'une suppression pour éviter les incidences négatives sur le milieu naturel :

- Suppression de la zone NA prévue au POS (1,55 ha) au nord du village. Remplacée par une zone naturelle Np d'ouverture paysagère et de reconquête pastorale ;
- Suppression de la zone NA prévue au POS (0,3 ha) à l'ouest du village. Remplacée par une zone naturelle Np d'ouverture paysagère et de reconquête pastorale.

Cette mesure permet d'éviter l'urbanisation de 1,85 ha.

7.2 MESURES DE REDUCTION

La principale mesure de réduction des incidences est la réduction de la surface des zones d'urbanisation future (divisée par 2,5).

Cette mesure concerne deux zones NA :

- celle située en bordure sud-est du village : sa surface a été réduite de 75%, passant de 6,1 ha urbanisables à 1,5 ha (devenue zone 1AUh) ;
- celle située au sud du village : sa surface a été réduite de 95% passant de 5,58 ha urbanisable à 0,3 ha (devenue zone Np).

D'autres mesures permettent également de réduire les incidences notamment sur les déplacements, dérangements de la faune et en faveur du développement durable. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévoient ainsi, par exemple :

- Le recours à des solutions d'éclairage optimales tant en termes de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes ;
- La conception d'espaces de stockage des déchets pour les constructions pluri-logements facilitant la mise en œuvre du tri sélectif ;
- Une orientation et une conception des nouvelles constructions qui devra tirer parti de la bonne exposition au sud.

7.3 MESURES DE COMPENSATION

Dans le cas où des incidences sur l'environnement seraient inévitables, des mesures de compensation seront à mettre en œuvre.

Pour les projets d'urbanisation future qui concernent des zones humides, la loi sur l'eau implique la réalisation d'un dossier de déclaration ou d'autorisation suivant la surface impactée. Par ailleurs, elle exige que les surfaces de zones humides détruites soient compensées. Le ratio de compensation est variable suivant la nature et la fonctionnalité des zones humides détruites et celle des surfaces proposées en compensation.

La règle de compensation est que plus la zone humide impactée a un fort intérêt plus le ratio de compensation sera élevé.

Aussi, avant tout projet d'urbanisation en zone à dominante humide, le maître d'ouvrage devra s'assurer de délimiter et caractériser ces zones humides et trouver des sites de compensation.

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com