



Commission des équipements et de l'aménagement durable

5 - Administration générale

Avis du Conseil Général sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de MARLENHEIM

Rapport n° CP/2014/330

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Département suit l'élaboration de l'ensemble 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 Marlenheim finalise actuellement son projet et arrive en phase de PLU « arrêté ».

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, ces documents sont transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis.

1 - Contexte

La commune dispose d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé en 2002. Elle a prescrit l'élaboration d'un PLU en 2010.

Marlenheim, qui comptait 3 860 habitants en 2011, fait partie du canton de Wasselonne et de la communauté de communes de la Porte du Vignoble.

L'élaboration du PLU avait été prescrite dans un environnement de territoire en pleine évolution : mise en service de la déviation, accueil de population et marché du logement tendu, perspective de l'arrivée du TSPO,... autant d'enjeux à appréhender pour cette commune particulièrement attractive de l'ouest strasbourgeois.

Les dispositions du PLU devront s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS).

Le SCoT a défini une armature urbaine reposant sur des bourgs-centres ayant une fonction d'animation de leur territoire de proximité, compte tenu de leur bon niveau d'équipements et de services et de leur desserte en transports collectifs.

Marlenheim est identifiée à ce titre comme bourg-centre de l'ouest du territoire. Ces pôles sont à privilégier notamment par le développement d'une offre plus appuyée et diversifiée en logements.

Qui plus est, la récente modification du SCoTERS a affiné la notion d'armature urbaine du territoire, et l'a complétée pour permettre de mieux prendre en compte le fonctionnement des bassins de vie et les logiques de proximité aux points de transports en commun structurants et aux commerces et services du quotidien.

2 - Le projet de Plan Local d'Urbanisme - PLU

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU exprime les orientations principales du projet communal, parmi lesquelles on peut citer :

- affirmer le rôle de bourg-centre de Marlenheim ;
- assurer la dynamique économique et commerciale ;
- améliorer le niveau d'équipement et le cadre de vie ;
- préserver l'environnement, les espaces agricoles et les paysages.

3 - Proposition d'avis du Département

La commune envisage un projet de développement urbain en adéquation avec son statut de bourg-centre, souhaitant en ce sens s'inscrire dans l'armature urbaine du SCoT et conforter sa place de polarité principale.

Elle planifie toutefois son développement progressivement, sur une vision de moyen et de long terme. L'accueil de population se fera d'une part par une densification et renouvellement des secteurs déjà urbanisés, et par des secteurs d'extension. Ces zones d'urbanisation future se déclinent en zones 1AU, et une réserve foncière classée 2AU, principalement localisées sur la façade Nord-Est de l'agglomération.

Le projet de PLU fait écho à des enjeux partagés par le Département pour ce territoire :

➤ La prise en compte du projet de Transport en Site Propre Ouest - TSPO :

Le projet de transport en site propre Ouest (TSPO) a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 16 janvier 2012 qui a également porté mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées, en inscrivant des emplacements réservés destinés à assurer la disponibilité future des terrains et les emprises nécessaires à l'aménagement de la RD 1004 pour accueillir le transport, et ses équipements annexes.

Sur Marlenheim, cela s'est traduit par l'inscription au POS, reprise dans le PLU, de deux emplacements réservés au bénéfice du Département :

- emplacement réservé N° A1, à l'Est jusqu'à la limite communale, pour l'aménagement du tronçon Marlenheim/Furdenheim incluant l'aménagement du carrefour RD 1004/RD 720 en giratoire ;
- emplacement réservé N° A5 à l'entrée Est de l'agglomération, pour un bassin de rétention multifonctions, avec rejet dans le Flossgraben.

Il est proposé de supprimer du PLU l'emplacement réservé N° A5, dans la mesure où le bassin est aujourd'hui réalisé et les terrains acquis. L'emplacement réservé N° A1 est par contre à maintenir pour assurer la disponibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'infrastructure.

➤ La démarche prospective d'aménagement et de développement autour du TSPO :

Le projet de TSPO est destiné à améliorer les conditions de déplacements sur les axes congestionnés et d'offrir une alternative réelle à la voiture en termes de temps de trajet, pour ce secteur ne bénéficiant pas d'une offre ferroviaire.

Il laisse présager d'une attractivité accrue pour les secteurs desservis, induisant à terme des demandes et l'arrivée de populations nouvelle potentiellement importante dans ces communes. C'est pourquoi le Département a souhaité lancer, parallèlement à l'infrastructure du TSPO proprement dite, une "Démarche prospective d'aménagement et

de développement autour du TSPO" qui a pour objectif d'anticiper l'articulation entre le TSPO et les territoires traversés, en matière de transports, d'aménagement et d'urbanisme.

Celle-ci a été lancée en 2012 par un premier comité de coordination partenarial à Ittenheim. Le 10 septembre 2013 s'est tenu un nouveau séminaire à Wasselonne, rassemblant de nombreux élus et acteurs du territoire, ainsi que les partenaires institutionnels.

Après cette phase de diagnostic et d'identification des enjeux partagés, le 3^{ème} temps fort de la démarche consiste à lancer des "Ateliers locaux". Ces groupes de travail composés d'élus et de techniciens partenaires, seront chargés d'élaborer des propositions concrètes en matière d'aménagement ou de planification.

L'élaboration du PLU de Marlenheim s'est effectuée parallèlement à ces réflexions, mais n'a cependant pas pu complètement, jusqu'à son "arrêt" en février dernier, s'alimenter de la démarche prospective autour du TSPO, les deux dossiers progressant à un rythme différent et des calendriers propres.

Cela étant, des contacts et échanges ont d'ores et déjà pu se faire entre la commune et le Département pour la préfiguration de ces ateliers, qui témoignent d'une démarche volontariste de la commune pour anticiper et accompagner son développement futur.

C'est pourquoi, le Département appelle à enrichir progressivement la mise en œuvre du PLU, par les orientations et outils opérationnels qui seront issus des Ateliers locaux, notamment sur les aspects suivants :

- le potentiel de renouvellement urbain, le foncier disponible et le bâti mutable ;
- le calibrage et la typologie des logements à produire, pour répondre aux besoins d'habitat identifiés ;
- les circulations, les cheminements et les rabattements participant au système global de mobilité.

A l'échelle du PLU, les zones d'urbanisation future 1AU et 2AU nous paraissent devoir faire l'objet d'une attention particulière, de manière à bien composer le développement à venir de ces secteurs stratégiques qui viendront compléter la façade Est. Les "orientations d'aménagement et de programmation" mériteraient d'être étoffées et davantage figurer le fonctionnement du développement futur, voire phaser son déroulement.

Plus globalement le projet urbain communal traduit dans le PLU gagnerait à être replacé à une échelle intercommunale élargie, du moins à l'échelle des communes les plus proches (Nordheim, Kirchheim, Odratzheim, Wangen...) en confortant la place et le fonctionnement de Marlenheim en tant que bourg centre pour son bassin de vie des villages environnants, s'appuyant sur les solidarités territoriales existantes et à venir.

➤ Le réseau routier :

La commune bénéficie d'une position favorable et d'une bonne desserte en infrastructures de transports, aussi bien du point de vue du réseau routier, que pour les transports en commun par le Réseau 67 et le futur TSPO.

Elle est située à la croisée de l'axe de la RD 1004, et de la RD 422 Molsheim/Marlenheim. La RD 220 complète le réseau des grands axes vers Kirchheim et Nordheim.

Le maillage des itinéraires cyclables se complète, articulé autour des itinéraires cyclables départementaux à longue distance (IC Molsheim/ Marlenheim/ Wasselonne) et du maillage à l'échelle locale (Marlenheim/ Nordheim...).

La traversée du secteur du "Kronthal" par la RD 1004 appelle une attention particulière de la part du Département, sur la question de l'interface entre la RD et les constructions bordant cette voie.

Une urbanisation déjà ancienne s'est en effet progressivement développée le long cet axe qui supporte un trafic important de 23 000 véhicules par jour, générant des flux, accès et débouchés multiples sur la RD.

Les riverains sollicitent de ce fait les collectivités publiques pour améliorer la traversée et les cheminements le long de la route. Une solution qui sécuriserait les circulations piétonnes et cyclistes entre le hameau du "Chemin du Goldbuch" et l'entrée de Marlenheim, l'arrêt du TSPO et la piste cyclable pourra être trouvée le long de l'emprise routière.

Mais au-delà de la réponse qui sera apportée sur la sécurisation du cheminement piétons/ cyclistes, l'élaboration du PLU est précisément le moment de réfléchir à maîtriser l'évolution des constructions le long de cette voie à forte circulation. Le projet de PLU autorise pourtant pour ces secteurs classés en zone naturelle Nh, des adaptations et extensions des constructions à hauteur de 50m² et les changements de destination, ce qui laisserait poursuivre l'installation de populations et d'activités générant des flux et traversées de la route.

Dans ce contexte, le Département pourrait sensibiliser la commune sur ce point et proposer de mieux cadrer les conditions d'urbanisation de la zone Nh du PLU (*constructibilité plus limitée que les 50 m² possibles, ne pas autoriser les changements de destination...*).

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

La commission permanente, 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 Marlenheim qui s'inscrit en cohérence avec les enjeux du Département ;*
- concernant les emplacements réservés, confirme l'inscription au bénéfice du Département de l'emplacement réservé N° A1 pour le TSPO (transport en site propre ouest), et propose de supprimer l'emplacement réservé N° A5 dans la mesure où le bassin de rétention est réalisé et le foncier acquis.*
- concernant les orientations générales du projet urbain exprimées à travers du PLU, appelle la commune à appuyer sa mise en œuvre sur les orientations et outils à constituer dans le cadre de la « Démarche prospective d'aménagement et de développement autour du TSPO » initiée par le Département, notamment au travers des thématiques décrites dans le présent rapport qu'il est proposé d'approfondir ; Elle appelle la commune à porter une attention particulière aux secteurs d'urbanisation future au Nord-Est, et à travailler à des projets de qualité dans la composition de ces futurs quartiers ;*
- considère que le projet de Marlenheim a vocation à s'inscrire plus globalement dans une approche intercommunale élargie, du moins à l'échelle des communes proches (Nordheim, Kirchheim, Odratzheim, Wangen..) en confortant la place et le fonctionnement de Marlenheim en tant que bourg centre pour son bassin de vie s'appuyant sur les solidarités territoriales existantes et à venir.*

- concernant le réseau routier, souhaite sensibiliser la commune à l'urbanisation et son développement potentiel dans le secteur du Kronthal, et propose de mieux cadrer les conditions d'urbanisation de la zone Nh du PLU, tel que précisé dans le présent rapport.

Strasbourg, le 22/04/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Guy-Dominique KENNEL