



Commission des dynamiques territoriales

1351 - Aménagement et urbanisme

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

Rapport n° CP/2015/546

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 sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme. La commune de Marckolsheim a finalisé 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 1998. Elle a prescrit l'élaboration d'un PLU en 2004.

Marckolsheim (canton de Sélestat) comptait 4 195 habitants en 2011. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim.

Les dispositions du PLU devront s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région.

Le SCoT a défini une armature urbaine allant de la ville moyenne de Sélestat aux villages, chaque niveau portant un rôle, et contribuant à réussir et organiser le développement équilibré du territoire.

La commune de Marckolsheim y est identifiée comme « pôle secondaire », avec Villé et le bi-pôle Ste Marie / Ste Croix aux Mines, qui doivent être confortés dans leur rôle.

La commune assure un rôle de relais de la ville centre sur la bordure rhénane et devra jouer pleinement son rôle en termes de services, d'équipements et d'habitat.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme - PLU

En relais de Sélestat, ville centre de la moyenne Alsace, Marckolsheim entend exercer son attractivité et son influence sur l'ensemble de son bassin de vie et d'emploi, pour devenir un pôle d'animation qui fédère et renforce la cohésion des communes du Grand Ried et jouer ainsi un rôle moteur dans la structuration de l'Alsace centrale.

Les équipements actuels et futurs, l'ouverture sur le Rhin et l'Allemagne, les potentialités locales et le dynamisme économique associés à un patrimoine naturel et historique remarquable constituent autant d'atouts qui militent en faveur d'un tel projet au service de la vitalité du territoire Rhin-Ried.

Le projet de Marckolsheim, à travers son PLU, entend répondre à tous ces défis et se fixe comme ambition, en cohérence avec le SCoT, d' « affirmer Marckolsheim en tant que bourg-centre à l'échelle du secteur Ried-Rhin »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU énonce à cette fin 5 orientations :

- Assurer la vitalité démographique en s'appuyant sur un développement urbain équilibré et maîtrisé,
- Associer aménagement urbain et cadre de vie de qualité,
- Renforcer et structurer Marckolsheim dans son rôle de bourg-centre par le développement des services, commerces et équipements à l'échelle de son bassin de vie,
- Dynamiser l'économie et promouvoir le tourisme,
- Renforcer et reconstituer la trame des continuités naturelles et paysagères et faire un usage économe de l'espace et de l'énergie.

2 - Proposition d'avis du Département :

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

Du point de vue du Département du Bas-Rhin, les orientations du projet de PLU de Marckolsheim déclinées dans le PADD rencontrent les enjeux et missions départementales sur ce territoire.

L'enjeu partagé est l'appui aux fonctions de centralité qu'exerce Marckolsheim pour son territoire élargi, et le soutien à la stratégie d'affirmation et de développement du bourg-centre.

Le « Contrat de Territoire » 2015/2017 signé entre le Département, la Communauté de Communes et les communes met précisément l'accent sur des projets concourant à soutenir les fonctions de centralité urbaine, notamment : renforcement et restructuration du complexe sportif (tennis), poursuite du maillage en itinéraires cyclables (liaison Marckolsheim / Ohnenheim...

Le Département rejoint cette ambition de la Ville, d'affirmer un rôle de bourg-centre au sein de son territoire Ried-Rhin, en adéquation également avec son positionnement de « pôle secondaire » dans le SCoT de Sélestat et sa Région.

Il s'agira de consolider sa place en s'appuyant sur la valorisation des atouts qui font son attractivité (bonne accessibilité, pôle d'emploi, parc de logement, présence d'équipements et services...), en accompagnant les dynamiques démographiques à l'œuvre.

A - Les orientations en matière de logement et d'habitat :

L'ambition démographique du PLU de porter la population à 6 000 habitants à l'horizon de 15 ans s'appuie sur une stratégie de création d'une offre en logement.

La Communauté de communes du Ried de Marckolsheim a lancé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat - PLH à l'échelle intercommunale. Il est en phase de définition d'un programme d'action. Celui-ci une fois approuvé, le PLU de Marckolsheim devra être mis en compatibilité.

Au-delà de cette dimension de lien juridique, **le Département, qui est associé à la fois à l'élaboration du SCoT, des PLU et PLH du territoire, porte une attention particulière à ces démarches en cohérence avec le Plan Départemental de l'Habitat - PDH.**

Il souhaite être présent pour :

- appuyer la prise en compte des priorités de la politique départementale de l'habitat
- et accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des orientations partagées avec elles en matière de logement, et notamment leur traduction aux documents d'urbanisme.

A ce titre, nous partageons les enjeux identifiés au titre du PLH :

- un développement démographique à accompagner : à maîtriser sur certains villages et à redynamiser sur certains pôles ;

- maintenir une offre aidée importante, diversifiée et équilibrée (accession sociale, logement HLM, réhabilitation du parc privé à loyer encadré) ;
- mieux maîtriser les ressources foncières et les opérations d'habitat ;
- accompagner l'amélioration du parc ancien et lutter contre la précarité énergétique ;
- accompagner le vieillissement sur le territoire et permettre le maintien à domicile des personnes âgées autonomes.

Ils s'inscrivent en adéquation avec les enjeux de la politique de l'habitat du Conseil Départemental du Bas-Rhin qui se déploie depuis 2013 par une territorialisation, déclinée à l'échelle des Schémas de cohérence territoriale - SCoTs.

Cette territorialisation vise à prioriser les interventions départementales et à mettre en place des modalités adaptées spécifiques au territoire.

Sur le SCoT de Sélestat et sa Région, les échanges ont permis de définir des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat : *« priorité vers le développement d'un habitat diversifié, notamment par la mise en œuvre d'une politique d'accompagnement des communes et l'aide à l'élaboration des PLH de Sélestat et de Marckolsheim »* (délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin de décembre 2012)

A ce titre le Département a par ailleurs proposé d'accompagner les collectivités et les opérateurs :

- grâce à ses ressources et outils de conseil, d'ingénierie ou de financement ;
- et en proposant de conclure une « Convention post-PLH » avec la Communauté de Communes, ce qui permettra d'identifier un budget et un programme d'action sur 6 ans, et d'en contractualiser les moyens alloués.

De plus, dans le cadre du nouveau PDH à l'étude, une focale géographique est prévue sur le marché du logement dans le secteur de Marckolsheim. Elle pourra constituer un outil de mise en œuvre du PLH et du PLU, ajuster les besoins pour développer les futures opérations d'habitat en réponse aux besoins de la population, par une offre mixte et diversifiée en terme de typologie des logements, d'habitat aidé et de taille de logement.

Par ailleurs, le Plan Départemental de l'Habitat a défini comme l'une des orientations majeures le maintien des personnes vieillissantes dans un domicile adapté. Un projet de « Résidence senior » est d'ores et déjà en cours de déploiement sur Marckolsheim.

En définitive, l'actualité concomitante des projets en cours (mise en œuvre du SCoT, révision du PDH, élaboration du PLH et du PLU...) permet d'assurer la bonne coordination des documents de planification en urbanisme et en habitat.

C'est pourquoi le Département confirme son appui et sa disponibilité auprès de la commune pour accompagner les projets, et concrétiser les objectifs urbains inscrits au PLU, pour tenir sa place dans l'accueil de populations au regard de son rôle de « pôle secondaire » du SCoT.

B - La zone de développement à vocation d'activité du Kohlholz – IIAUXp :

Dans un contexte d'une économie mondialisée qui met les territoires en concurrence, il est impératif de préserver les possibilités de développement au sein de cet ensemble foncier qui bénéficie d'une situation stratégique du fait de sa bonne accessibilité routière avec la RD 424, sans traversée d'agglomération, qui solidarise en se prolongeant côté allemand le double axe rhénan A35/HAFRABA.

La desserte ferroviaire, associée à la voie fluviale, à la fibre optique et à la présence de l'énergie électrique et du gaz, conforte également le potentiel rare de ce site pour l'accueil d'entreprise à rayonnement étendu, source d'emploi et de richesse.

L'accès au fleuve est un argument d'attractivité économique supplémentaire pour l'Alsace qui a un vrai positionnement à développer à ce niveau. Cette possibilité d'équipement

portuaire aura un impact non seulement positif pour le secteur de Marckolsheim, mais également pour tout un tissu d'entreprises régionales exportatrices.

Il s'agit là d'une opportunité unique et d'une contribution fondamentale de Marckolsheim à la vitalité de l'économie départementale et régionale. En ce sens, le principe d'inscription de la zone IIAUxp relève de l'utilité publique.

Le PLU vise à concilier la valorisation économique de ce site avec la préservation des milieux naturels remarquables qui l'entourent.

Les expertises écologiques approfondies qui ont été menées ont conduit à configurer le périmètre de cette zone en évitant toutes les zones sensibles. De ce fait la vitalité et l'équilibre des espaces naturels et écosystèmes rhénans n'est pas compromise, ni leur rôle en tant qu'élément de la trame des continuités naturelles qui structurent le territoire au plan écologique.

Les milieux présentant un intérêt écologique majeur (massifs boisés, tillaie, pelouses et milieux secs...) se voient confirmés dans leur rôle d'espaces à vocation exclusivement naturelle, maintenus hors du périmètre aménageable, qui porte majoritairement sur des terres labourées

Ces terrains classés IIAUxp pourront évoluer par voie de modification du PLU à moyen ou long terme, sur la base d'un projet économique intégrant tous les aspects de composition urbaine et d'environnement.

Le Département appuie l'inscription au PLU de cette zone, qui permet d'anticiper les besoins en foncier économique, et de garantir pour l'avenir une des dernières possibilités de développement d'un site d'activités avec accès au Rhin en Alsace.

L'organisation de la zone et sa desserte à partir du réseau routier départemental :

Bien que prévue en réserve foncière, mais compte tenu de la situation stratégique des terrains, le dossier présente déjà un certain nombre de principes d'organisation de la zone dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Elle est localisée dans un quadrant Sud-Est formé par les RD 424 et RD 20 qui se joignent au carrefour giratoire d'accès à la centrale hydroélectrique et au passage vers l'Allemagne. Deux alternatives d'accès sont évoquées dans les OAP.

Les services du Département, gestionnaires du réseau des routes départementales, ont examiné ces possibilités du point de vue de leur impact sur le réseau.

A ce titre, un certain nombre d'éléments peuvent être apportés, pour aider à éclairer le choix :

- L'accès serait possible depuis le giratoire RD 424 – RD 20 avec la création d'une 5^{ème} branche, mais avec des caractéristiques géométriques à analyser finement, notamment du fait de la présence de zone à enjeux environnementaux (pelouses sèches).
- Un autre accès plus au Sud au niveau du carrefour existant avec la RD 10 serait également une autre alternative pour desservir la zone, mais pour celui-ci une modification des « Espaces boisés classés » serait à envisager pour faciliter le tracé en entrée de zone.

Dans les deux cas, un partenariat avec le Département sera à mettre en œuvre pour esquisser le meilleur parti d'aménagement et finaliser le montage juridique et financier.

Le moment venu, les services du Département se tiennent à disposition pour étudier et conseiller plus précisément sur les conditions de desserte de la zone lors de son ouverture à l'urbanisation.

C – L'itinéraire cyclable du canal du Rhône au Rhin en secteur IAUp du PLU :

Le canal du Rhône au Rhin longe l'agglomération à l'Ouest. Il est bordé par un itinéraire cyclable aménagé en 2012, qui s'inscrit dans le cadre des itinéraires structurants du Plan Vélo 2020 du Département du Bas-Rhin. Il s'intègre également dans la « Véloroute Rhin », reliant Andermatt en Suisse à Rotterdam aux Pays-Bas.

Cet aménagement cyclable emprunte l'ancien chemin de service nécessaire à l'exploitation du canal, en cohérence avec les itinéraires déjà réalisés le long d'autres voies d'eau.

Par ailleurs, un projet de remise en navigation du canal lui-même reste envisagé. Ce projet répond à un objectif touristique et de développement local, en sus de la fonction hydraulique et de la continuité de la trame verte et bleue.

La commune de Marckolsheim a souhaité anticiper et accompagner le projet, en prévoyant un secteur pour un futur port de plaisance. Une zone IAUp est ainsi prévue au document d'urbanisme au Sud-ouest du bourg, à proximité de la route d'Elsenheim.

L'itinéraire cyclable contourne actuellement ce secteur, du fait de la présence de terrains privés localisés en bordure du canal, qui n'a pas permis d'aménager ici la voie cyclable le long de l'eau comme ailleurs.

Afin de permettre à terme de réaliser le tronçon cyclable manquant, **il serait souhaitable que le PLU préserve la disponibilité des terrains nécessaires, et prévoie par exemple à cet endroit un emplacement réservé.**

Cet outil permettrait d'une part de localiser et de visualiser le besoin au plan de zonage, et d'éviter d'autre part que ce foncier fasse l'objet d'une utilisation contraire à la possibilité ultérieure de réaliser la continuité cyclable.

Cette proposition est cohérente, et fait écho au document des OAP qui prévoit page 20 pour la zone IAUp de « *préserver les continuités cyclables et piétonnes le long des berges du canal* »

A toutes fins utiles, il est rappelé que le présent avis est rendu sur la base de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président,

Après avoir pris connaissance des dispositions du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Marckolsheim, émet un avis favorable sur ce projet.

Le Département partage et soutient la stratégie d'affirmation et de développement du bourg-centre de Marckolsheim au sein de son territoire Rhin-Ried en tant que « pôle secondaire » du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région, dans ses différentes composantes (habitat et offre en logement, consolidation en tant que pôle économique, présence d'équipements et de services...).

Concernant le logement et l'habitat :

Soutient les orientations du PLU en matière d'habitat, qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique départementale de l'habitat. Le Département confirme son appui et sa disponibilité auprès de la commune pour accompagner les démarches

et projets (définition des besoins en logement, conseil et ingénierie sur les projets, résidence senior...)

Concernant la zone à vocation économique IIAUxp « Kohlholz » :

La commission permanente appuie l'inscription au PLU de cette zone, qui permet d'anticiper les besoins en foncier économique, et de garantir pour l'avenir une des dernières possibilités de développement d'un site d'activités avec accès au Rhin en Alsace.

Sur les deux options possibles de desserte de la zone, le Département souhaite contribuer par des éléments d'analyse technique précisés dans le présent rapport, et ainsi aider à éclairer le choix. Il se tient à disposition pour étudier et conseiller plus précisément sur les conditions de desserte de la zone, lors de son ouverture à l'urbanisation.

Concernant l'itinéraire cyclable du canal du Rhône au Rhin :

Le Département suggère de préserver la possibilité d'assurer sa continuité au niveau de la zone IAUp, au besoin par l'inscription au PLU d'un emplacement réservé.

Strasbourg, le 16/11/15

Le Président,



Frédéric BIERRY