Sélestat Alsace Centrale
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

Décision du Bureau

(Séance du 03/02/2025)

— Membres ayant voix délibérative : 16 — Absents/excusés : 8
— Présents/remplacés : 8 — Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SOUS-PREFECTURE
07 FEV. 2025
67 SELESTAT-ERSTEIN

N°01 : Avis relatif au projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marckolsheim

Rapport présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Par courrier, en date 19 décembre 2024, le maire de la commune de Marckolsheim a notifié au PETR son projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Marckolsheim.

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, le maire de la commune de Marckolsheim a notifié le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de sa commune au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, en tant que personne publique associée. Il est demandé au PETR de transmettre ses observations éventuelles avant fin février 2025.

Objet de la modification

Le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marckolsheim (4 309 habitants, INSEE 2021) porte principalement sur l'ouverture à l'urbanisation partielle d'un secteur actuellement classé en zone IIAU, et concerne des zones classées IAUc et UC, sur une surface d'environ 9 ha. Il porte également sur l'inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel et sur la correction d'une incohérence dans la dénomination des deux secteurs d'extension issue de la précédente procédure.

Les changements apportés au document d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification du P.L.U. concernent ainsi le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Point 1 : aménagement de la 2ème tranche du quartier Schlettstadterfeld

Le secteur du « Schlettestadterfeld » se situe au Nord-Ouest du ban communal ; il est contigu au Canal du Rhône au Rhin à l'Ouest, à la RD608 au Sud, à un Parc d'activités intercommunal en cours d'aménagement au Nord (zone IAUxa), et à une zone à vocation résidentielle à l'Est.

La modification a pour objet l'implantation :

- d'un nouvel EHPAD (l'actuel ne répondant plus aux normes de sécurité), pour un établissement d'une capacité d'environ 120 lits ;
- d'une structure multi-accueil d'une capacité de 50 enfants de 0 à 3 ans ;
- d'une opération d'habitat de 150 logements environ associant habitat collectif et habitat intermédiaire.

Ce projet s'inscrit dans un programme plus global, prévoyant également l'aménagement d'un parc urbain, d'un verger conservatoire et de jardins partagés.

La 2ème tranche du quartier Schlettstadterfeld (8.9ha) se répartie ainsi :

- Une partie des terrains qui reste inscrite en secteur IAUc (0.8ha)
- Le secteur UCb (3.4ha) qui regroupe les terrains destinés à l'implantation de l'EHPAD et de la structure multi accueil et les terrains à vocation d'habitat se distribuant le long de la rue d'Ohnenheim.
- Le secteur IAUd (1.6ha) qui est issu du reclassement partiel de la zone IIAU et du secteur IAUc.
- Le secteur Nf (2.5ha) qui correspond à l'îlot de nature englobant le verger relictuel appelé à être conservé et conforté et le futur parc urbain.
- Le secteur Nj, (0,6 ha) qui correspond à l'espace destiné aux jardins partagés communaux.

Les deux secteurs, UCb et IAUd, sont délimités pour, notamment, permettre l'accueil de constructions à usage d'habitation présentant 4 niveaux, en augmentant la hauteur maximale autorisée dans ces zones.

A noter, le PLU approuvé en 2016 comportait déjà des OAP sur le secteur du Schlettstardterfeld. La première phase du secteur ayant été aménagée, les orientations du document des OAP de la présente procédure de modification ont vocation à se substituer celles existantes sur la phase restante.

Point 2 : Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel

Un des objectifs de l'ouverture du secteur du Schlettstadterfeld est de permettre l'implantation d'un nouvel EHPAD, en remplacement de l'existant. Le potentiel libéré par le déplacement de ce dernier est stratégique pour la commune du fait de sa surface importante – de plus de 1,3 ha – et de sa localisation, à moins de 150 mètres du centre-ville de Marckolsheim, de ses services et de ses équipements. Au regard de ses caractéristiques, le devenir du site de l'ancien EHPAD soulève de nombreux enjeux, son classement en zone UB dans le document d'urbanisme actuel offrant un éventail large de possibilités de renouvellement urbain.

En l'absence de véritable lisibilité sur le devenir de ce secteur, que ce soit par rapport au projet ou par rapport au calendrier, la commune de Marckolsheim a décidé de mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L. 151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme. Afin d'instaurer le PAPAG, le règlement graphique de la zone UB est complété par l'ajout d'une trame spécifique.

Point 3 : Correction d'une incohérence dans la dénomination des deux secteurs d'extension issue de la précédente procédure

La procédure de modification n°2 a instauré deux secteurs dédiés à des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat route d'Elsenheim et rue Maginot. Ces deux secteurs ont été reclassés en zone 1AUc pour le premier et en 1AUa pour le second. Dans le PLU de Marckolsheim approuvé en 2016, la commune avait adopté les chiffres romains (IAU, IIAU...) – et non la graphie occidentale – pour désigner les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation. Cette dénomination n'a pas été reprise dans la procédure de modification n°2 et le PLU compte désormais deux types d'intitulés différents. La commune a souhaité profiter de la modification n°3 pour renommer les secteurs créés avec des chiffres romains pour des questions de cohérence et de clarification.

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-40 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « *l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical* »

VU le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Marckolsheim.

II. DECISIONS

Le Bureau Syndical,

Sur la proposition du Président,

EXPRIME les observations suivantes sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Marckolsheim :

- **Le point n°1** comporte plusieurs dispositions en cohérence avec les orientations définies par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT en vigueur. Parmi ces éléments, il convient de souligner :

  - **La maitrise de l'étalement urbain par la densification et la diversification de l'offre de logements,** avec une place accrue pour l'habitat collectif. A travers cette modification, la commune crée dans son règlement les conditions autorisant l'optimisation du potentiel foncier, en augmentant la hauteur maximale dans les secteurs UCb et IAUd, permettant ainsi la construction de bâtiments de quatre niveaux au total au maximum, tout en demeurant dans un gabarit raisonnable et un rapport d'échelle acceptable avec l'environnement bâti voisin. L'habitat pavillonnaire traditionnel étant suffisamment présent dans la commune, les O.A.P. visent la création d'une offre tournée vers l'habitat collectif et intermédiaire avec une densité minimale de 30 logements/ha et une part minimale de 20% de logements aidés. De plus, la procédure propose de réduire la zone d'extension résidentielle initialement prévue dans le PLU approuvé. Ainsi, sur les 9 hectares identifiés pour l'urbanisation, 3,15 hectares sont reclassés en zones Nf et Nj.

- **La prise en compte renforcée de la biodiversité et de la trame verte et bleue (TVB)** dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : bande plantée inconstructible par rapport au canal ; clôtures évitant de faire barrage aux flux de la faune des insectes et petits mammifères ; ilot de nature ; arbres à conserver et à planter ; transition végétale ; préservation du verger ; parking végétalisé ; introduction du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), etc. Des choix qui ont également un impact positif sur l'intégration paysagère du site. Le SCoT est particulièrement attentif à cet aspect, le quartier du Schlettstadterfeld étant situé en entrée de ville et visible depuis un axe considéré comme structurant.

- **La gestion durable des eaux pluviales,** à travers l'obligation d'infiltration des eaux pluviales.

- **Le développement des modes doux pour limiter l'utilisation de la voiture,** en traitant le sujet des mobilités douces dans l'OAP et en favorisant une présence discrète de la voiture dans ce nouveau quartier, notamment en privilégiant le stationnement en sous-sol ou en demandant d'étudier l'opportunité de mutualiser le stationnement entre l'EHPAD et la structure multi-accueil.

- **La maitrise des besoins en énergie** avec l'ajout d'orientations sur la conception bioclimatique des bâtiments et des recommandations visant à promouvoir une sobriété, voire une exemplarité, énergétique. L'OAP incite notamment au recours aux matériaux biosourcés et à la production énergétique issue d'énergies renouvelables.

Le premier point de la procédure de modification présente de nombreuses qualités, mais soulève également certaines interrogations :

- **Consommation d'ENAF :** La procédure réduit la zone d'extension résidentielle par rapport au PLU approuvé : sur les 9 ha prévus à l'urbanisation, 3,15 ha sont classés en zones Nf et Nj. Néanmoins, bien qu'elles présentent un degré d'artificialisation bien inférieur à celui d'une zone urbaine, ces zones seront considérées comme consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) selon la méthodologie nationale. Ainsi, la consommation d'ENAF que ce projet implique, estimée à 9 hectares, aura un impact significatif sur le territoire, particulièrement au regard des discussions en cours dans le cadre de la révision du SCoT et des exigences accrues en matière de sobriété foncière. Les élus du bureau du PETR attirent l'attention de la commune sur ce point. L'urbanisation envisagée reste toutefois compatible avec le DOO du SCoT approuvé en 2013, qui prévoyait environ 28 hectares d'extensions urbaines hors enveloppes bâties pour la commune de Marckolsheim et le projet, qui comprend notamment la réalisation d'équipements, semble adapté à la position stratégique de la commune au sein de l'armature urbaine.

- **Ouverture d'une zone de réserve foncière (IIAU)** : L'ouverture d'une zone IIAU (zone de réserve foncière) interpelle sur la problématique de la consommation foncière, d'autant que d'autres secteurs d'extension identifiés à court terme restent non urbanisés. Cependant, les explications fournies par la commune sont compréhensibles : cette zone se situe dans la continuité d'une extension récente, elle permet l'installation d'un EHPAD dans un environnement favorable et sur des parcelles communales. Par ailleurs les autres zones prévues pour une urbanisation prioritaire ne sont pas mobilisables en raison de la rétention foncière, limitant ainsi la capacité de réponse aux besoins résidentiels.

En conclusion, le bureau invite la commune à poursuivre ses efforts pour **limiter significativement la consommation foncière à destination de l'habitat**, en favorisant des alternatives telles que la densification du tissu urbain existant ; la mobilisation des logements vacants (la vacance est en progression sur la commune) ; la poursuite des actions de réhabilitation et de reconversion de friches, comme cela a déjà été engagé sur d'autres sites. Le dossier de modification mentionne par ailleurs que « la surface de zones IAU restant à urbaniser tous usages confondus (hors zone concernée par la modification, parcelles vacantes en zones U et zones IIAU) s'élève à environ 42 hectares ». À cet égard, un effort conséquent est attendu pour réduire ces zones et, par conséquent, la consommation foncière future. C'est par de telles mesures que le territoire pourra répondre aux objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience.

- **Le point n°2** qui introduit un PAPAG sur l'EHPAD actuel permet de contenir l'évolution du site dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global et cohérent. Ce choix contribue à promouvoir un urbanisme qualitatif et durable, en cohérence avec les orientations fixées par le DOO du SCoT.

- **Le point n°3** n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de la commune de Marckolsheim avec le SCoT de Sélestat et sa Région.

EMET un avis favorable au projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Marckolsheim

CHARGE M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

À SELESTAT, le – 7 FEV. 2025

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d.le Directeur général des services
Philippe STEEGER

SCTR Sélestat-Alsace Centrale

Transmis au représentant de l'Etat
dans le département :

SOUS-PREFECTURE
07 FEV. 2025
67 SELESTAT-ERSTEIN

Publiée le : – 7 FEV. 2025

La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.