



REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



P.L.U. approuvé
Vu pour être annexé à la délibération du 15 décembre 2014

Le Maire
Marcel LUTTMANN



AFFIRMER LE ROLE DE BOURG CENTRE DE MARLENHEIM

ORIENTATIONS	MOYENS MIS EN ŒUVRE - ACTIONS
<p>Dégager une offre en logements compatible avec les orientations du SCOTERS</p> <p>Assurer une gestion économe de l'espace</p> <p>Offrir une diversification de l'habitat</p> <p>Affirmer les principes de mixité urbaine</p> <p>Composer avec les risques</p>	<p>Localiser des potentiels d'accueil de nouveaux logements</p> <p>Maîtriser l'étalement urbain en posant les limites de l'urbanisation et en répondant au besoin en logement à la fois en exploitant le potentiel de densification , de renouvellement « de la ville sur la ville », et en proposant une offre foncière nouvelle (extension ex-nihilo).</p> <p>Veiller à autoriser des formes, implantations et volumes variés répondant à tous les besoins (notamment des jeunes et des personnes âgées)</p> <p>A travers un droit des sols adapté</p> <p>Rappeler ces risques dans les documents de planification afin d'adapter les orientations et les projets qui en découlent aux différentes contraintes naturelles qui pèsent sur le sud du ban communal.</p>

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Strasbourg (SCOTERS) place Marlenheim au rang de bourg centre. Ce statut implique de s'appuyer sur son attractivité pour notamment développer son parc résidentiel.

C'est pourquoi, un des objectifs du PADD consiste à repenser l'évolution des tissus à dominante résidentielle.

Marlenheim apparait comme un bourg dont les contours des quartiers sont globalement clairement définis ; sa constitution morphologique ainsi que la prise en compte des contraintes et des risques naturels aboutissent à des perspectives de développement urbain répondant à différents objectifs :

- Privilégier le renouvellement urbain en offrant suffisamment de marge de manœuvre au droit des sols ;
- Opter pour une extension du tissu sur les franges Sud, Est et Nord-Est du bourg ;
- Rechercher une densité adaptée à la localisation géographique des programmes, notamment par rapport au tracé du futur Transport en Site Propre Ouest (TSPO) ;
- Inciter la mixité des fonctions urbaines en particulier pour l'accueil de commerces et services de proximité ;
- Offrir une diversité de logements afin de rééquilibrer la structure du parc et répondre au besoin des jeunes ménages et des personnes âgées ;
- Pérenniser les secteurs pavillonnaires tout en permettant les adaptations nécessaires sur le bâti existant.

Les perspectives d'évolution de l'habitat tiennent compte à la fois des risques qui touchent le ban communal (notamment les coulées de boues et le risque d'inondation) et ses contraintes physiques (captage d'eau potable, zone AOC, topographie, ...).

ASSURER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

ORIENTATIONS	MOYENS MIS EN ŒUVRE - ACTIONS
<p>Conforter la zone d'activités existante en optimisant l'utilisation foncière</p> <p>Permettre dans le tissu existant et les projets d'extension, l'intégration d'activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat</p> <p>Favoriser le maintien des commerces et services au sein du tissu urbain</p> <p>Développer l'offre touristique notamment en matière d'hébergement</p> <p>Pérenniser l'activité agricole</p>	<p>Offrir des règles favorables à l'utilisation optimale des zones d'activités.</p> <p>Adapter le droit des sols</p> <p>Utiliser les outils réglementaires pour maintenir le commerce et les services, si nécessaire</p> <p>Adapter le droit des sols</p> <p>Garantir l'utilisation agricole des terres, notamment en éliminant toute concurrence avec l'habitat.</p>

La commune souhaite également assoir son attractivité au niveau économique et commercial.

Le projet de Transport en Site Propre Ouest (TSPO) représente une opportunité pour renforcer l'accessibilité des entreprises et ainsi encourager le report modal d'une partie des salariés.

Marlenheim joue un rôle prépondérant à l'échelle intercommunale et offre un niveau de services et de commerces qu'il s'agit de préserver, et même de redéployer en recherchant une certaine mixité des activités et dans un esprit de complémentarité avec les zones d'activités

existantes. Le PLU traite avec une attention particulière les commerces et services de proximité, en privilégiant leur implantation en centre bourg plutôt qu'en périphérie Est, et ce, en définissant des seuils de superficie au sol.

Des entreprises sont présentes dans différentes parties du territoire communal, mais la majorité du tissu économique se concentre dans la zone d'activités implantée au Sud-Est du bourg. Ce parc d'activités bénéficie d'une position favorable au carrefour de la RD1004 et de la RD220 qui le relie respectivement à Strasbourg et Molsheim. La qualité de l'accessibilité routière de cet espace constitue un critère déterminant dans les stratégies de développement des entreprises existantes ou susceptibles de venir s'y implanter, en particulier celles dont l'activité est fortement dépendante de la performance des flux d'approvisionnement et d'expédition de leurs marchandises.

Dans ce contexte, et parallèlement à une recherche de mixité des fonctions avec la possibilité, pour les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat de s'implanter à l'intérieur des zones urbaines existantes, la commune souhaite conforter cette zone d'activités Est. Ce site offre encore du potentiel d'accueil soit sous forme de réutilisation de bâtiments non occupés, soit sous forme d'une meilleure gestion du foncier, en offrant des terrains de taille variée.


Précisons que les aménagements hydrauliques réalisés conjointement à la déviation de la RD1004 ont permis de lever le risque inondation dans cette zone. Afin de compléter cette offre à terme, une extension du parc d'activités est prévue vers l'Est.

Un manque d'offre en hébergement touristique a été constaté à l'échelle locale. Aussi, la municipalité entend faciliter tout projet dans ce domaine.

Enfin, les exploitations agricoles et surtout viticoles sont bien représentées à Marlenheim. Le présent projet permettra de pérenniser cette activité et le cas échéant offrir des possibilités d'extension ou de relocalisation sur le ban communal dans une recherche d'équilibre avec les autres enjeux du PLU et en concertation avec les acteurs concernés.

**AFFIRMER LE ROLE DE BOURG CENTRE
ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE**



 Répondre aux préconisations du SCOTERS en matière de production de logement et garantir la mixité urbaine

 Offrir une diversification de l'habitat

 Conforter la zone d'activités économiques


Maîtriser l'étalement urbain en :

 Exploitant le potentiel de renouvellement/densification du tissu existant

 Posant les limites de l'extension ex-nihilo

Composer avec les risques et contraintes du territoire :

 Zone inondable
 Périmètre de protection des captages d'eau

 Points d'entrée potentiels de coulées boueuses

AMELIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LE CADRE DE VIE

ORIENTATIONS	MOYENS MIS EN ŒUVRE - ACTIONS
<p>Apaiser la traversée du bourg sans compromettre la fluidité du trafic.</p> <p>Intégrer des modes de déplacements alternatifs à la voiture et les aménagements connexes</p> <p>Optimiser les parcours résidentiels</p> <p>Prendre en compte les objectifs du développement durable dans les évolutions du bâti et les nouveaux programmes</p> <p>Développer les communications numériques</p> <p>Répondre à des besoins ponctuels en équipements collectifs</p>	<p>Réaménager la rue du Général de Gaulle pour lui redonner une fonction urbaine qualitative</p> <p>Intégrer le projet de TSPO dans l'aménagement de la traverse Rechercher la continuité des itinéraires piétons-cycles, au besoin par des emplacements réservés</p> <p>Favoriser la densité à proximité des axes concernés par les transport en commun</p> <p>Assurer la prise en compte des objectifs réglementaires notamment en matière énergétique. Favoriser l'organisation du tissu bâti permettant une part de biodiversité en ville Inciter l'aménagement durable (ex : respect des principes de l'architecture bioclimatique)</p> <p>Desservir le maximum d'habitants d'un système numérique haut débit et supprimer progressivement les zones d'ombre des réseaux de télécommunication</p> <p>Privilégier l'implantation d'équipements collectifs dans la frange Sud du bourg</p>

La mise en œuvre de la déviation de la RD1004 a modifié le statut de la traverse de Marlenheim qui n'est plus vouée à supporter l'ensemble du trafic de transit. Afin de redonner à cet axe une fonction urbaine qualitative, une étude de restructuration est en cours.

Le projet de Marlenheim ambitionne de renforcer la qualité urbaine et le cadre de vie dans le respect de son organisation naturelle et se veut conforme aux enjeux d'un aménagement durable :

- Intégrer un mode alternatif à la voiture (TSPO et aménagement connexes, notamment un parking relais) ;
- Faciliter les liaisons douces ;
- Impulser des actions en faveur de l'intégration des énergies renouvelables ;
- Accompagner par des prescriptions, les programmes urbains ;
- Permettre le maintien d'une biodiversité en zone urbaine en veillant à l'équilibre entre espace bâti et espace non bâti.

La mise en service de la déviation de Marlenheim et le futur passage du TSPO rue du Général de Gaulle constitue une opportunité pour restructurer cet axe et en faire un véritable lieu de vie et d'attractivité. Ces aménagements et notamment les trois points d'arrêts du TSPO (cf. rapport de présentation) ont été pris en compte et ont orienté le projet urbain.

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES ESPACES AGRICOLES ET LES PAYSAGES

ORIENTATIONS	MOYENS MIS EN ŒUVRE - ACTIONS
Protéger les milieux présentant un intérêt écologique et leurs continuités	Identifier et au besoin restaurer les corridors écologiques Identifier la trame verte régionale Protéger la qualité des eaux (gestion des effluents) et les cortèges végétaux (marges de recul appropriées). Limiter les ruptures de connexions nécessaires au maintien d'une population viable du grand hamster sur le ban communal.
Préserver les éléments paysagers identitaires (coteau viticole, vallée de la Mossig, espaces boisés, vergers, espaces agricoles,...)	Donner une planification graphique et un droit des sols adaptés à leur préservation
Prendre en compte le paysage bâti et ses richesses patrimoniales	Identifier et protéger le patrimoine bâti et les éléments qui en font sa richesse.
Assurer la transition entre espace bâti et espace naturel	Intégrer ce principe dans les programmes d'aménagement

Le PLU intègre la volonté de préserver au maximum les zones naturelles d'intérêt écologique ; il s'agit :

- de la vallée de la Mossig et son cortège végétal quasi continu d'un bout à l'autre des limites communales ;
- du massif forestier du Kronthal ;
- des haies, alignements d'arbres et bosquets qui ponctuent l'espace agricole et viticole ;
- des quelques vergers.

La trame verte sera également prise en compte en stoppant toute nouvelle construction dans son emprise située à l'Est du bourg selon un axe Nord Sud.

L'impact du présent PLU sur la présence potentielle du grand hamster, espèce protégée, a été pris en compte par le biais d'une étude spécifique.

La silhouette architecturale d'une commune en fait son identité. Les principes du PADD visent à conforter la situation actuelle avec la volonté de :

- préserver le caractère du bâti ancien tout en permettant sa réhabilitation et/ou sa mutation sous forme encadrée ;
- offrir une marge de manœuvre aux tissus plus récents, compatible avec les nouvelles techniques de construction.

Les futurs quartiers se situant en limite Est du bourg, leur mise en œuvre entrainera la création de nouveaux fronts urbains dont certains seront visibles depuis la RD1004. Afin d'assurer leur insertion paysagère, une attention particulière devra être portée à ces espaces de transition, notamment par le biais de mesures d'accompagnement paysager.

**AMELIORER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LE CADRE DE VIE
PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, LES ESPACES AGRICOLES ET LES PAYSAGES**



-  Répondre aux besoins en équipements
-  Respecter la trame verte
-  Intégrer le TSPO et ses stations d'arrêt
-  Aménager de la rue du Général de Gaulle
-  Prendre en compte le patrimoine bâti

Préserver les éléments naturels et paysages identitaires :

-  le coteau viticole et les espaces boisés
-  le fond de vallée de la Mossig
-  les espaces agricoles

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'objectif de modération de la consommation foncière pour le PLU de Marlenheim est appréhendé à l'échelle communautaire. En effet, le SCOTERS a identifié Marlenheim en bourg centre et a fixé des objectifs de production de logements en adéquation avec ce statut. Si aucun « quota » n'est clairement fixé, au vu des prévisions annoncées, le document de planification règlementaire de la commune se doit de permettre la production d'au moins 40 logements par an.

Ainsi, ce rythme de développement urbain affiché à Marlenheim permet de préserver des territoires voisins moins propices à ce dernier en raison de leurs caractéristiques plus « rurales » et/ou d'un niveau d'équipement moindre.

Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

A l'horizon 12 ans, la commune de Marlenheim prévoit d'urbaniser moins de 20 hectares, dont environ 20% touchent des secteurs déjà situés en milieu urbain.

Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune de Marlenheim a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- rechercher une densité minimale pour certaines opérations en fonction de leur localisation géographique (notamment par rapport au tracé du futur TSPO) ;
- permettre une densification des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes comportant un minimum de logements intermédiaires, économes en consommation foncière.

Objectifs de préservation du Grand hamster

Source : étude spécifique Hamster –Eco Aménagement août 2012

Les zones rendues potentiellement constructibles par le présent PLU (zones AU et certaines zones Ac) couvrent des milieux favorables au hamster. Elles sont éloignées des zones de présence récente du hamster (à 5 km) et par ailleurs elles n'entraînent aucune fragmentation d'aire vitale. Une seule zone (secteur Ac Est) est implantée sur un site pouvant jouer un rôle de connexion au sein d'une aire vitale potentielle ; il est recommandé, lors de l'aménagement futur de cette zone, de maintenir un passage naturel franchissable par la petite faune et notamment le hamster, pour préserver cette connexion.