



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MARLENHEIM

NOTICE EXPLICATIVE

(A annexer au rapport de présentation)

Approbation du PLU le 15/12/2014
Approbation Modification
n°1 du PLU le 01/04/2019
Approbation Modification
n°2 du PLU le 01/04/2019

MODIFICATION N°3

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/11/2022,



A Marlenheim

le Maire,
Daniel FISCHER



atip

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	2
2.	INTRODUCTION	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGÉE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	4
3.2.	Déroulement de la procédure.....	4
4.	POINT N°1 : EXTENSION DE LA ZONE UXC.....	6
4.1.	Objet et motivation	6
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Règlement écrit	8
4.2.2.	Plans de règlement.....	8
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	9
4.3.1.	Incidence sur le paysage.....	11
4.3.2.	Incidence sur le patrimoine architectural	12
4.3.3.	Risques naturels	13
4.4.	Articulation avec le PADD	14
5.	POINT N°2 : OAP N°2 et N°3- RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE ET EVOLUTION DU CONTENU	15
5.1.	Objet et motivation	15
5.1.1.	OAP n°2 et 3 - Correction des orientations écrites suite à la modification n°1 du PLU	15
5.1.2.	OAP n°2 - Correction de la localisation du sentier.....	15
5.1.3.	OAP n°2 - Correction des orientations écrites.....	16
5.2.	Pièces du PLU modifiées	16
5.2.1.	OAP.....	16
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	18
5.4.	Articulation avec le PADD	18
6.	POINT N°3 : ZONAGE-REPORT d'UN POINT DE LA MODIFICATION N°2	19
6.1.	Objet et motivation	19
6.2.	Pièces du PLU modifiées	19
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	20
6.4.	Articulation avec le PADD	20
7.	POINT N°4 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVÉS n°a1 et n°a4.....	21
7.1.	Objet et motivation	21
7.2.	Pièces du PLU modifiées	21
8.	POINT N°5 : ZONE UX - PRECISION DE LA REGLE RELATIVE AUX LOGEMENTS DE FONCTION À L'ARTICLE 2 UX	23
8.1.	Objet et motivation	23
8.2.	Pièces du PLU modifiées	23
8.3.	Incidences sur l'environnement.....	24
8.4.	Articulation avec le PADD	24
9.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	25
10.	ANNEXES	27

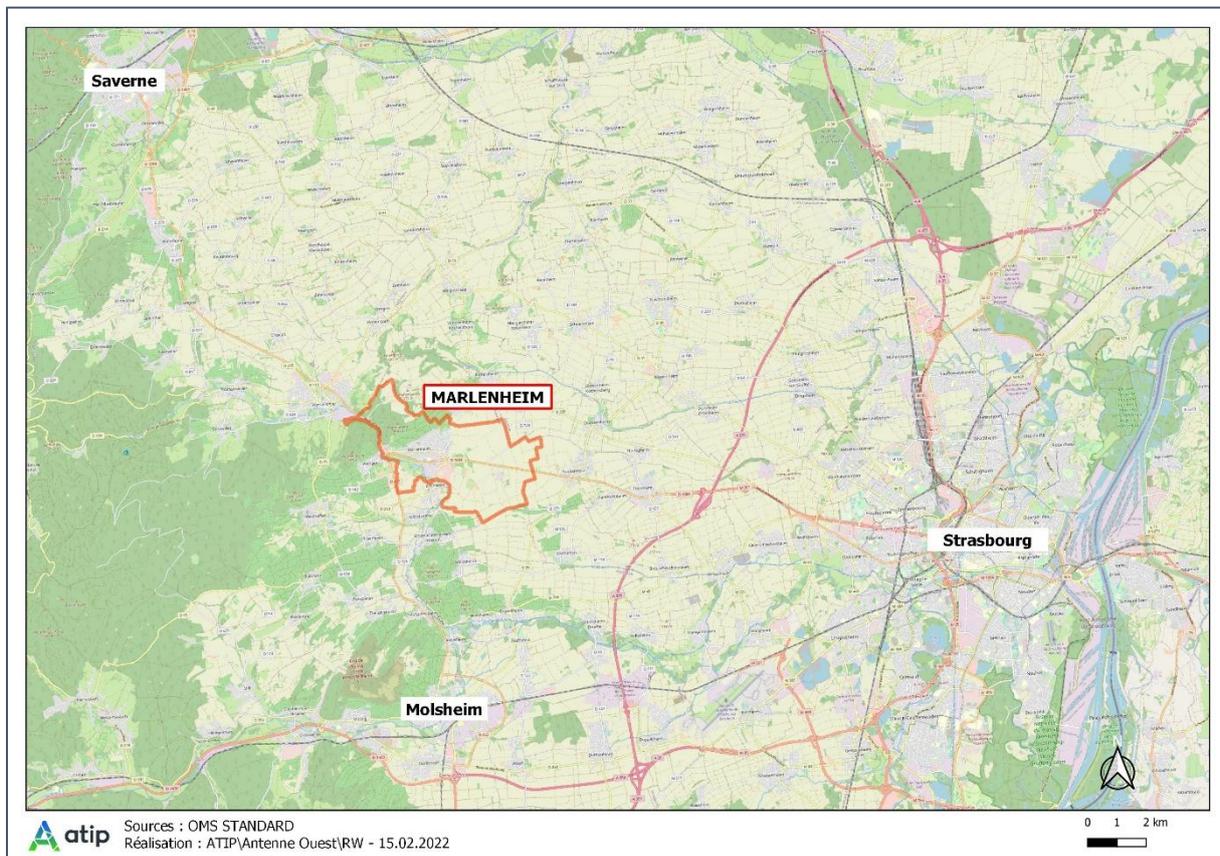
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Marlenheim dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie
1, Place du Maréchal Leclerc
67520 Marlenheim
Téléphone : 03.88.59.29.59
Télécopie : 03.88.59.29.50
Courriel : mairie@marlenheim.fr

2. INTRODUCTION

Carte de localisation de la commune :



La commune de Marlenheim est membre de la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble. La collectivité appartient au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Bruche Mossig, structure porteuse du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Bruche-Mossig, approuvé en date du 8 décembre 2021. Au niveau du SCoT Bruche-Mossig, la commune de Marlenheim est définie dans l'armature urbaine comme étant un pôle urbain.

Le PLU de Marlenheim a été approuvé en date du 15 décembre 2014 puis modifié par le biais de deux procédures de modifications distinctes (M1 et M2) approuvées en date du 01/04/2019.

La commune souhaite modifier une nouvelle fois son PLU pour :

- Reclasser des parcelles actuellement situées zone UB en zone UXc pour permettre l'extension d'une zone d'activité existante et enrichir l'article 6UX dans le secteur UXc uniquement ;
- Adapter le contenu de l'OAP n°2 pour ne pas imposer la création d'hébergement pour séniors et rectifier une erreur matérielle sur les OAP n°2 et n°3 ;
- Rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique ;
- Supprimer les emplacements réservés n°A1 et n°A4 ;
- Préciser la règle relative au logement de fonction en zone UX.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLU de Marlenheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGÉE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Marlenheim.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal.

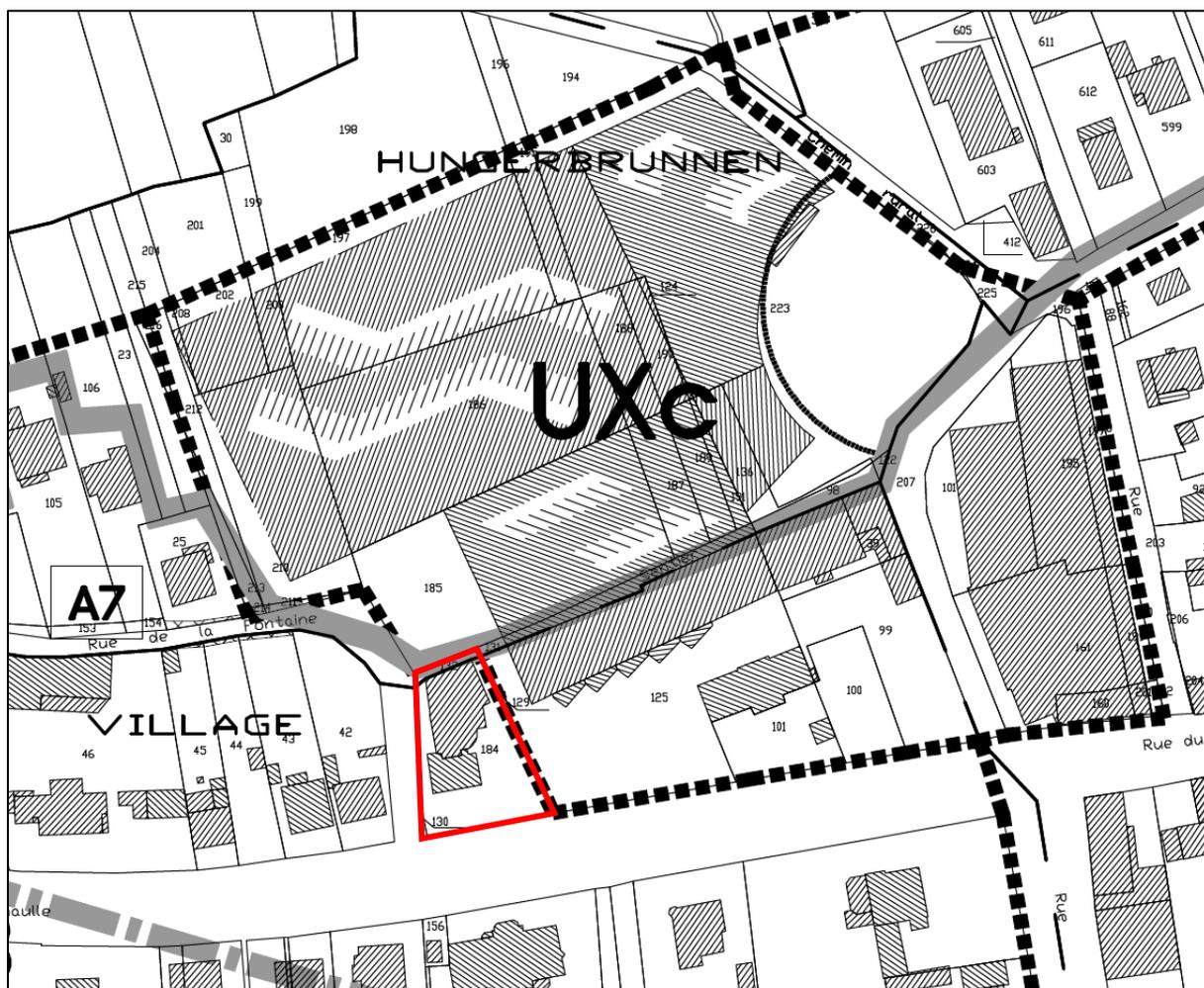
4. POINT N°1 : EXTENSION DE LA ZONE UXC

4.1. Objet et motivation

La zone UXc située au Nord-Ouest de l'agglomération de Marlenheim est une zone d'activité occupée entièrement par une même société, un acteur important de la vie économique locale à Marlenheim, implantée en cœur de village et se mêlant au tissu bâti.

La société a pour projet d'étendre son entreprise avec la création d'un nouveau hall de stockage en extension des bâtiments existants et entend ainsi maintenir au maximum ses locaux au sein d'un site unique. En regroupant ses unités de production et de stockage au sein d'un même site, la société souhaite optimiser son fonctionnement et diminuer une partie du trafic de poids lourds desservant l'entreprise.

Parmi les parcelles concernées par ce projet d'extension, les parcelles 7/184, 7/132 et 7/130, dont la société a la propriété, se situent en zone UB sur le plan de règlement du PLU, en limite avec la zone UXc. Elles sont actuellement bâties (maison d'habitation vouée à être démolie) et situées en abord d'un Monument Historique. La rue du Général de Gaulle (axe structurant dans la commune RD 2004) et l'impasse de la Fontaine délimitent les terrains au sud et à l'ouest.



Localisation des parcelles concernées - Source : Extrait PLU de Marlenheim en vigueur (19/04/2019)

Au regard du règlement de la zone UB, les bâtiments d'activité sont autorisés, mais les règles relatives à l'implantation, aux hauteurs, et aux critères architecturaux pourraient être un frein à la réalisation du nouveau local projeté.

Ainsi, pour garantir une harmonie architecturale et paysagère entre les bâtiments existants et le nouveau bâtiment projeté et pour permettre de conforter cet acteur économique local majeur, il conviendrait de reclasser ces parcelles en zone UXc. La commune qui soutient ce projet souhaite modifier le PLU en ce sens.



Localisation des parcelles concernées - Sources : DGFIP 2021 et GOOGLEMATP

L'article 6 du secteur UX, qui règlemente l'implantation des installations et des constructions le long des voies et emprises publiques dans le règlement du PLU, impose que toutes constructions ou installations doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et places publiques existantes (à modifier ou à créer) ; soit suivant la ligne des constructions existantes ; soit suivant un recul minimum de 3 mètres. Aucune construction ou installation ne pourrait donc s'implanter dans un espace entre l'alignement et 3 mètres de recul.

Pour permettre à l'entreprise d'optimiser son site contraint (cf. illustrations ci-dessus) et de faciliter l'implantation d'un nouveau bâtiment tout en lui permettant de conserver une forme simple, il conviendrait de diminuer le recul obligatoire de 3 mètres à 0,20 mètres.

La commune qui soutient ce projet d'extension souhaite modifier le règlement à l'article 6UX du PLU uniquement dans le secteur UXc.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/5000^{ème}

Remarque : le PLU a fait l'objet d'une numérisation conformément au standard imposé par la Commission Nationale de l'Information géographique en vue de la publication du PLU sur le site du Géoportail de l'Urbanisme. A ce titre la commune a souhaité profiter de la modification du PLU pour rééditer les plans de règlement à l'échelle du 1/2000^{ème} et du 1/5000^{ème} sur un fond cadastral à jour. Les extraits montrant l'impact de la modification sur les plans de règlement sont donc issus de la nouvelle version de ces plans ;

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

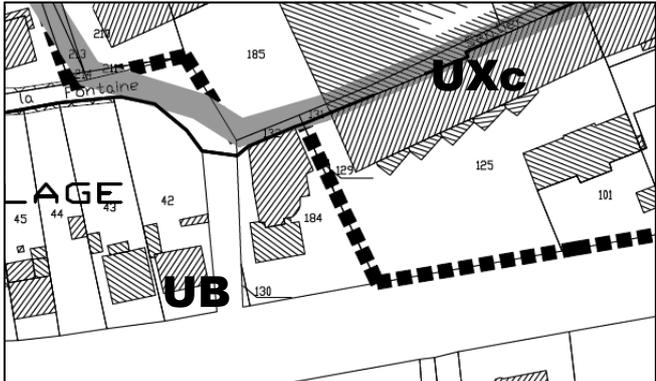
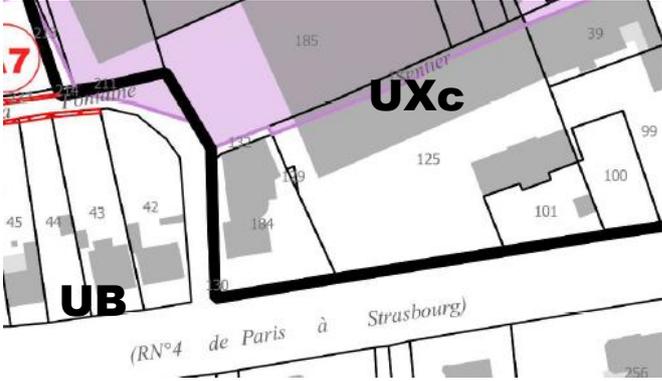
4.2.1. Règlement écrit

L'article 6 UX du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade la plus proche de la voie.</p> <p>I. CAS DES VOIES ROUTIERES</p> <p>Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation doit être édifée conformément à l'un des cas de figure suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, - suivant la ligne des constructions existantes, - suivant un recul minimum de 3 mètres. 	<p>ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade la plus proche de la voie.</p> <p>I. CAS DES VOIES ROUTIERES</p> <p>Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation doit être édifée conformément à l'un des cas de figure suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, - suivant la ligne des constructions existantes, - suivant un recul minimum de 3 mètres. <p>Dans le secteur UXc : Sauf dispositions contraires figurant aux plans de règlement, toute construction ou installation doit être édifée conformément à l'un des cas de figure suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, - suivant la ligne des constructions existantes, - suivant un recul minimum de 0,20 mètres.

4.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
	

4.3. Incidences sur l'environnement

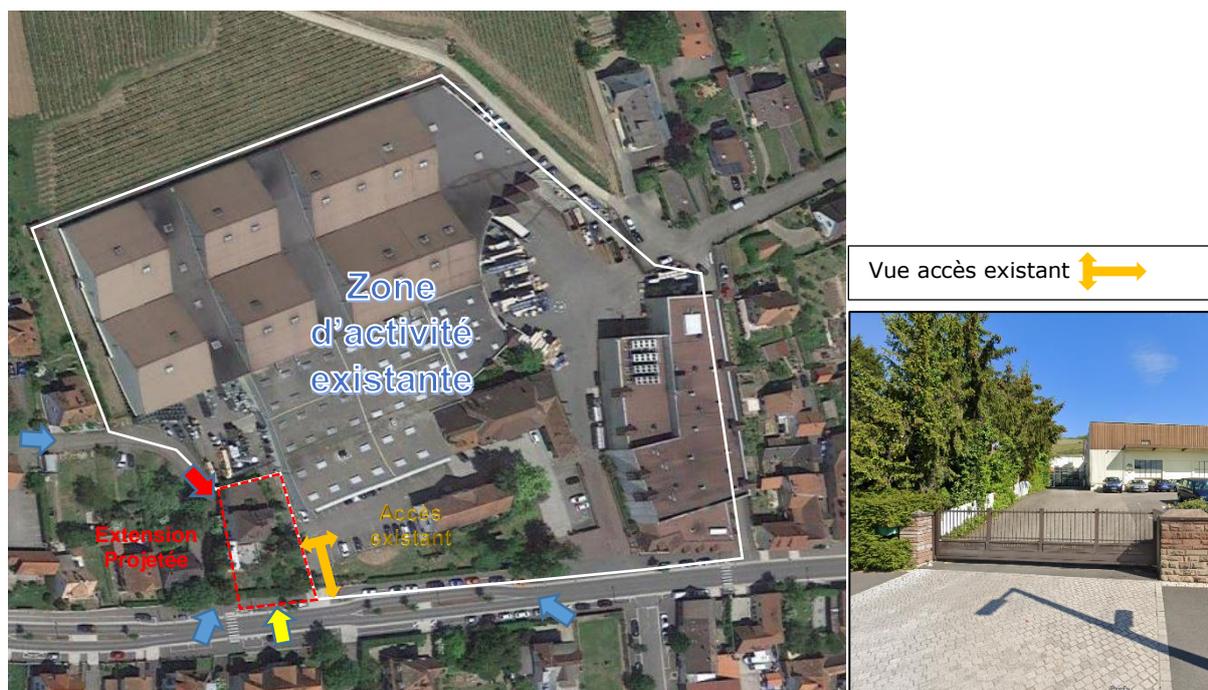
Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification du PLU
Faune, flore et diversité biologique		
Natura 2000	La commune se situe à 3,8km du Site Natura 2000 du massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann (cf. carte en annexe)	Non concerné
ZNIEFF type 1	Le projet est situé à proximité de la ZNIEFF relative aux collines calcaires du Goetberg, de l'Altenberg et du Stephanberg, à Wasselonne, Hohengoeft et Norheim (cf. carte en annexe)	Le site concerné par le projet est localisé en milieu déjà urbanisé.
ZNIEFF type 2	Le projet est situé à proximité de la ZNIEFF relative collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers de Saverne à Mutzig (cf. carte en annexe)	Le site concerné par le projet est localisé en milieu déjà urbanisé.
Espèces protégées	Pas d'espèces PNA identifiées au niveau du projet	Non concerné
Zones humides		Non concerné
Forêt		Non concerné
Réserve naturelle		Non concerné
Arrêté de protection de biotope		Non concerné
Continuités écologiques		Non concerné
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		Le site concerné par le projet est localisé en milieu déjà urbanisé.
Artificialisation des sols		En permettant d'optimiser un site existant, la modification du PLU

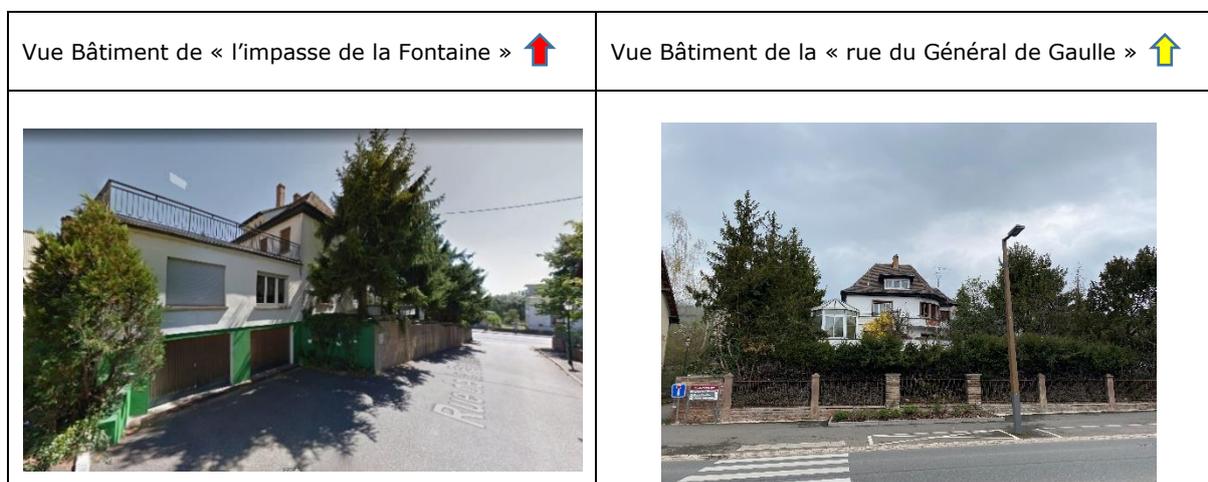
		évite une artificialisation en extension urbaine.
Agriculture		Non concerné
Ressources du sous-sol		Non concerné
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Incidence du projet sur le paysage urbain	Cf. § 4.3.1
Patrimoine architectural	Monuments historiques	Cf. § 4.3.2
Patrimoine archéologique	Cf. carte zonages archéo en annexe	Site localisé en dehors du zonage archéologique.
Risques		
Risques naturels	coulées de boue	Cf. § 4.3.2
Risques technologiques	ICPE	L'extension de la zone UXc est projetée pour répondre au besoin d'extension d'une ICPE classée non SEVESO ne générant pas de périmètre de réciprocité (régime en vigueur : enregistrement).
Risques miniers	PPRM, PAC	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Proximité d'une source de pollution	Le projet a pour finalité de regrouper les locaux de l'entreprise sur un site unique. La conséquence directe de ce regroupement sera la diminution du trafic de poids lourds en centre de village, entraînant une amélioration de la qualité de l'air.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	BASIAS, BASOL, SIS, friche	Non concerné
Bruit	Proximité infrastructure bruyante, bruit du trafic routier...	Le projet a pour finalité de regrouper les locaux de l'entreprise sur un site unique. La conséquence directe de ce regroupement sera la diminution du trafic de poids lourds en centre de village.
Qualité de l'eau	Captage AEP, sensibilité nappe, insuffisance connue de la ressource en eau...	Non concerné
Ligne à haute tension		Non concerné

4.3.1. Incidence sur le paysage

La zone d'activité UXc est entièrement occupée à ce jour. La surface des terrains concernés par cette extension et situés actuellement hors de la zone d'activité est minimale (814 m²). La maison d'habitation existante située sur ce terrains et vouée à être démolie, n'est plus habitée et son architecture ne présente pas un intérêt patrimonial particulier (cf. photos ci-dessous). La zone d'activité se confond déjà dans le paysage urbain.



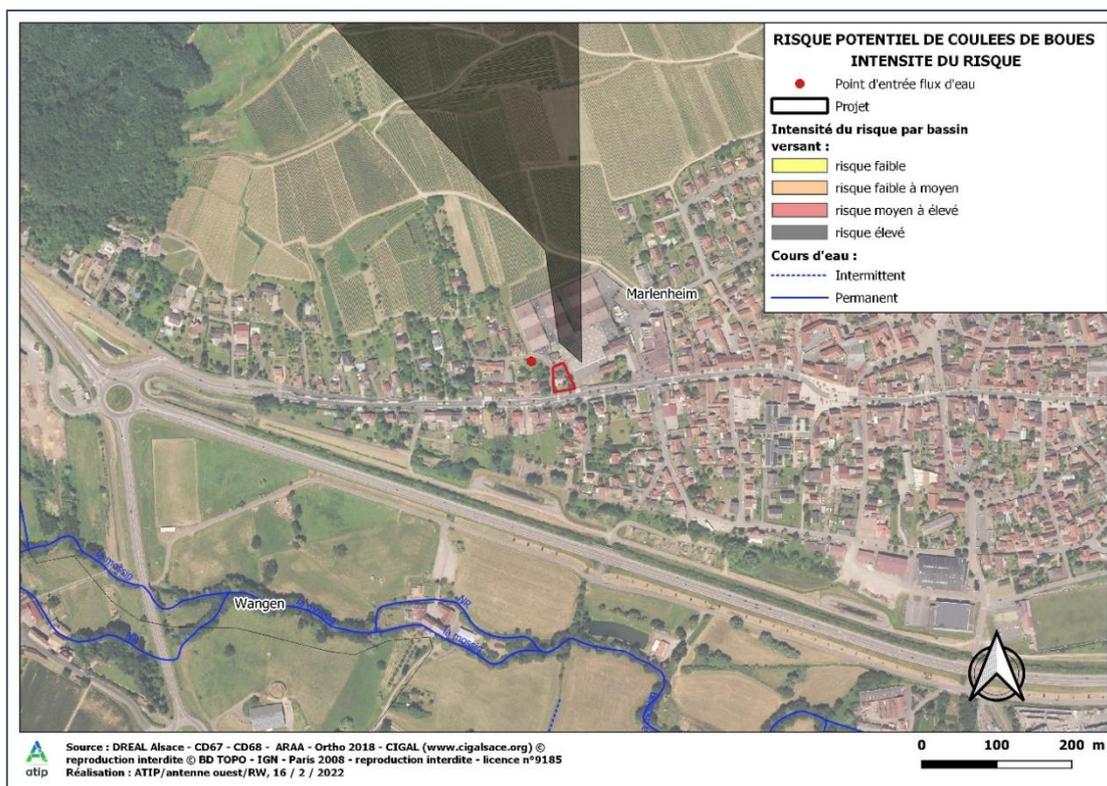
En reclassant les terrains, la commune entend maintenir une harmonie architecturale et paysagère entre les bâtiments existants et le nouveau bâtiment projeté. En outre, la modification des règles de recul par rapport aux voies n'aura qu'un impact minime dans le paysage urbain : les bâtiments existants sur le site sont déjà largement implantés sur limites et, à l'extérieur de la zone UXc, l'implantation à l'alignement des voies est déjà prédominante sur la rue du Général de Gaulle à l'Est du site.



Vue Alignement « impasse de la fontaine » 	Vue Alignement « impasse de la fontaine » de la « rue du Général de Gaulle » 
	
Vue Alignement de la « rue du Général de Gaulle » 	
	

4.3.2. **Incidence sur le patrimoine architectural**

La zone d'activité se situe dans le périmètre des abords d'un monument historique inscrit par arrêté du 11 Mai 1932. Aussi les règles du PLU se rapportant à la zone UXc ont été élaborées dès l'origine du PLU en tenant compte de sa proximité avec le monument historique et donc calibrées pour assurer une bonne insertion d'un bâtiment d'activité dans le paysage urbain situé dans le périmètre de protection.



Pour diminuer le risque, la commune a entrepris depuis les années 1980 un grand programme d'aménagements hydrauliques sur le bassin versant du vignoble (création de bassins de retenu et de décantation, création de chemins d'exploitation dirigeant les eaux vers les bassins de retenue, etc.).

Le projet s'inscrit dans des volumes encadrés par les emprises bâties déjà existantes au Nord. Le projet ne vient donc pas s'étendre vers les secteurs soumis au risque, et n'aggrave pas ce risque pour les riverains. Par ailleurs, le point d'entrée du potentiel ruissellement se situe en dehors de l'emprise du projet.

4.4. Articulation avec le PADD

Un des objectifs du PADD est d'assurer la dynamique économique et commerciale de la commune :

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>Offrir des règles favorables à l'utilisation optimale des zones d'activités.</p> <p>Adapter le droit des sols</p>

L'objet de la modification du PLU est cohérent avec les orientations prévues par le PADD.

5. POINT N°2 : OAP N°2 et N°3- RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE ET EVOLUTION DU CONTENU

5.1. Objet et motivation

5.1.1. OAP n°2 et 3 - Correction des orientations écrites suite à la modification n°1 du PLU

La modification n°1 du PLU, approuvée en date 01/04/2019, modifiait le contenu des orientations des OAP n°1 et n°3 afin que les typologies de logements et les densités minimales attendues soient précisées davantage.

Cependant, le document des OAP figurant dans le dossier d'approbation n'a pas été totalement mis en conformité avec les arguments figurant dans la notice explicative :

- Le contenu de l'OAP n°2, qui concerne la zone 1AU située entre la rue du Collège et la rue de l'Industrie, a malheureusement été substitué par erreur avec les nouvelles orientations redéfinies alors pour l'OAP n°3 ;
- Les nouvelles orientations apportées au contenu de l'OAP n°3 n'ont pas été reportées dans le document approuvé.

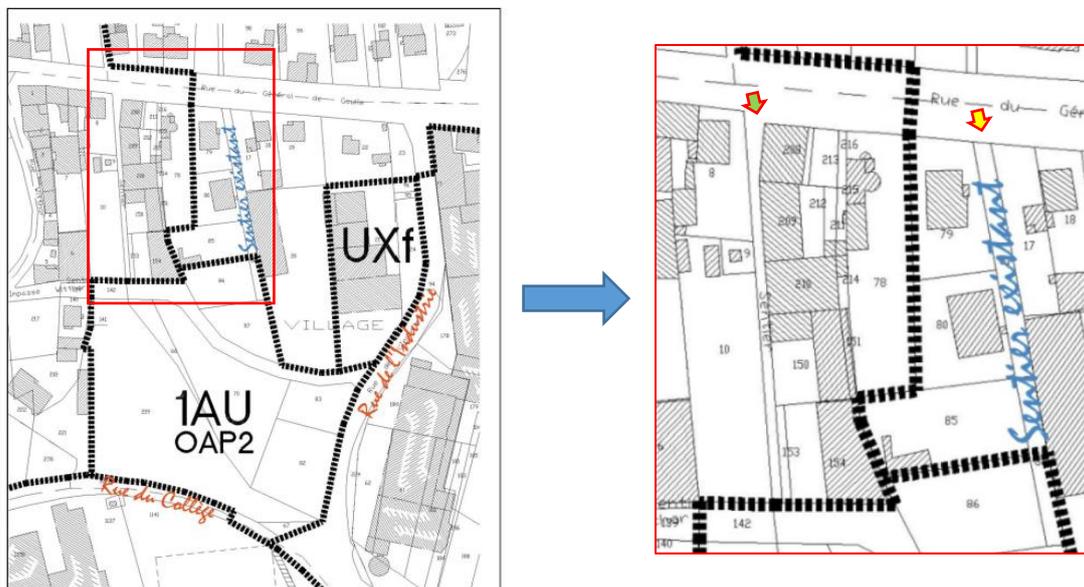
La commune souhaite par le biais de la présente modification corriger cette erreur matérielle :

- Réintroduire le contenu de l'OAP n°2 tel qu'il avait été approuvé à l'approbation de la révision du POS en PLU en date du 15 décembre 2014 ;
- Mettre en conformité le contenu de l'OAP n°3 avec celui figurant dans la notice explicative de la modification n°1 approuvée en date du 01/04/2019.

5.1.2. OAP n°2 - Correction de la localisation du sentier

L'OAP n°2 repère un sentier existant dont l'extension doit être envisagée en cas d'urbanisation de la zone 1AU, pour créer un lien de mobilité douce entre la rue du Général de Gaulle et le nouveau lotissement.

Cependant, à l'élaboration du PLU, le sentier a été localisé au mauvais endroit, sur une parcelle privée. Il existe bien un sentier repéré sur le plan cadastral et faisant le lien entre la rue du Général de Gaulle et les terrains concernés par la zone 1AU, mais il est situé plus à l'Ouest.





La commune souhaite par le biais de la présente modification corriger cette erreur matérielle et localiser le sentier existant sur l'OAP n°2 conformément à la réalité.

5.1.3. **OAP n°2 - Correction des orientations écrites**

L'OAP n°2 prévoit que dans la zone 1AU de 1,1 ha soit projetée une structure d'hébergement pour les séniors dans le cadre d'une future opération d'aménagement.

Dans le rapport de présentation, le site de la zone 1AU a été décrit comme le plus opportun à l'implantation d'une résidence « sénior », du fait qu'il répondait à lui seul à l'ensemble des critères demandés. Aussi, à l'élaboration du PLU la commune a souhaité réserver une partie de cette zone d'extension à ce projet.

Or la commune pense aujourd'hui que la localisation envisagée de cette résidence « séniors », à proximité immédiate du collège Grégoire de Tours, est finalement trop excentrée : elle réfléchit et étudie une nouvelle localisation en centre de village.

C'est pourquoi la commune souhaite faire évoluer l'OAP n°2 dans son contenu afin que l'obligation de prévoir une structure d'hébergement pour les séniors devienne une simple possibilité.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Les OAP n°2 et n°3

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. **OAP**

L'OAP n°2 est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur (erreur matérielle)

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément :

- au moins 25% de logements intermédiaires* (cf. définition en NB)
- au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements

NB : l'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

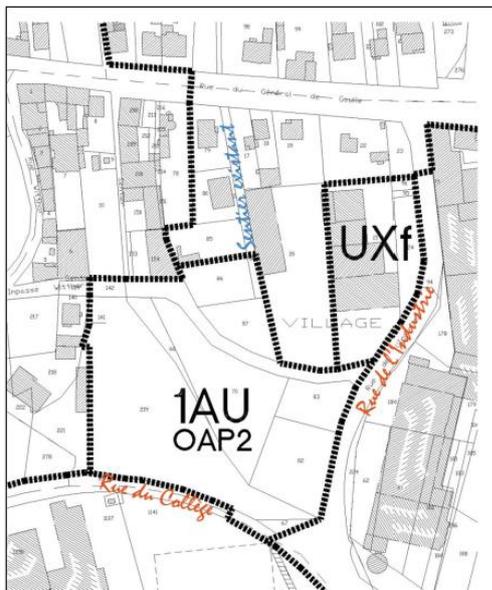
- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la reconstruction de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie (notamment une hauteur maximum de 8m à l'acrotère et 12m au faitage), maisons de ville ou villas urbaines

Extrait de l'OAP après correction de l'erreur de matérielle du PLU et modification

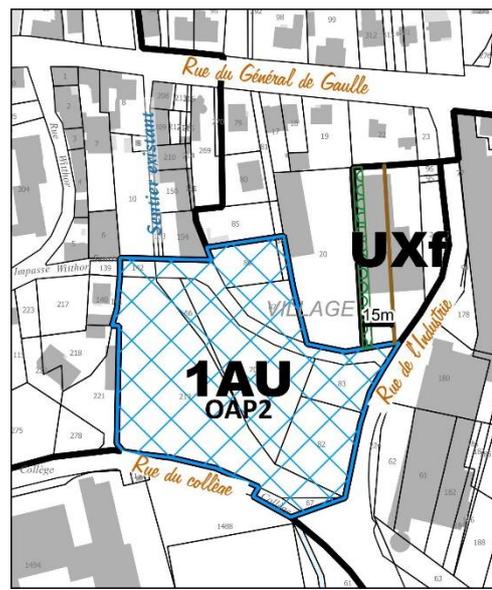
Le programme d'aménagement de cette zone d'extension ~~devra obligatoirement~~ pourra comporter une structure d'hébergement pour les séniors.

En outre, un cheminement doux devra être créé et relier le sentier existant (au Nord de la zone) à la rue du Collège plus au Sud, sans emprunter la rue de l'Industrie.

Dessin en vigueur OAP n°2



Dessin OAP n°2 après correction de l'erreur de matérielle



L'OAP n°3 est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP n°3 en vigueur (erreur matérielle)

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.

Extrait de l'OAP n°3 après correction de l'erreur de matérielle du PLU

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément :

- au moins 25% de logements intermédiaires* (cf. définition en NB)
- au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements

NB : l'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie (notamment une hauteur maximum de 8m à l'acrotère et 12m au faitage), maisons de ville ou villas urbaines

5.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a pas d'incidences sur l'environnement.

5.4. Articulation avec le PADD

Le PADD prévoit de développer une offre de logements répondant aux besoins des personnes âgées, sans flécher pour autant une « résidence seniors » avec une localisation précise.

Aussi, la réécriture du contenu de l'OAP rendant possible mais non obligatoire la réalisation d'une « résidence seniors » dans le cadre d'une opération d'aménagement de la zone 1AU, ne remet pas cause les orientations du PADD.

Enfin, la correction des erreurs matérielles est sans incidences sur la cohérence des OAP avec le PADD.

6. POINT N°3 : ZONAGE-REPORT D'UN POINT DE LA MODIFICATION N°2

6.1. Objet et motivation

Un des objectifs de la modification n°2 du PLU approuvée en date 01/04/2019, était d'assortir aux immeubles de l'hostellerie Reeb et de l'hôtel restaurant du Cerf des dispositions réglementaires visant à maintenir leur destination initiale, à savoir l'hébergement hôtelier et la restauration. Pour ce faire, ces dispositions devaient être reportées dans le règlement écrit mais les constructions concernées devaient aussi être repérées sur le plan de zonage du PLU.

A l'approbation de la modification n°2, seul un extrait du plan de zonage modifié figurait dans le dossier ; le plan entier n'avait pas été actualisé.

La commune souhaite par le biais de la modification corriger cette omission.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement actualisé suite à la modification n°2 du PLU



Constructions faisant l'objet d'une réglementation particulière de leur destination

6.3. Incidences sur l'environnement

La consolidation du plan de zonage n'a pas d'incidences sur l'environnement

6.4. Articulation avec le PADD

L'articulation avec le PADD avait été justifiée dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

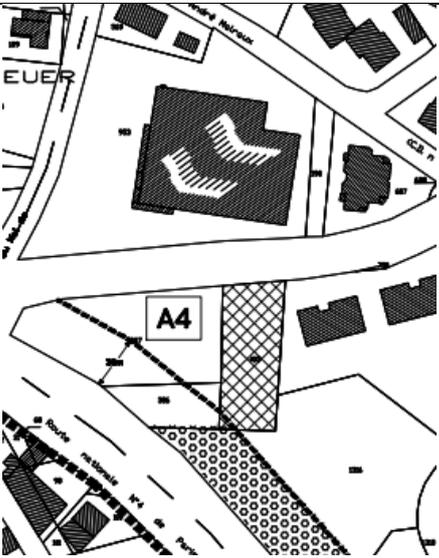
7. POINT N°4 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°A1 ET N°A4

7.1. Objet et motivation

Il est proposé de supprimer les emplacements réservés n°1 et 4, les travaux/projets justifiant ces emplacements réservés ayant été réalisés par la Collectivité européenne d'Alsace, anciennement Conseil Général 67 (A1), et par la commune (A4).

L'emplacement réservé n°A1 portait sur les aménagements liés au TSPO. Les terrains concernés par l'emplacement réservé ont été acquis par la Collectivité européenne d'Alsace et les aménagements ont été achevés.

L'emplacement réservé n°A4 portait sur l'aménagement d'un parking relais pour le TSPO. Le parking a été réalisé par la commune.

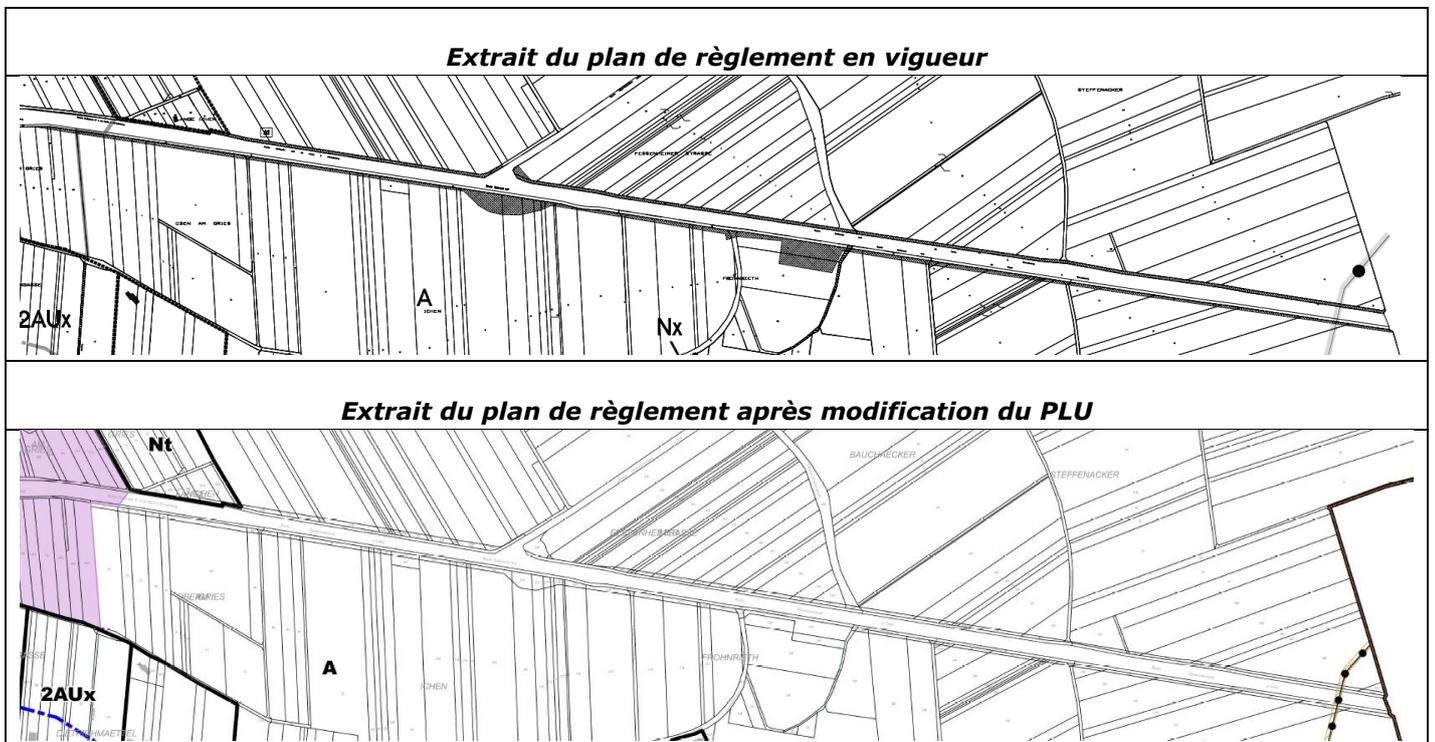
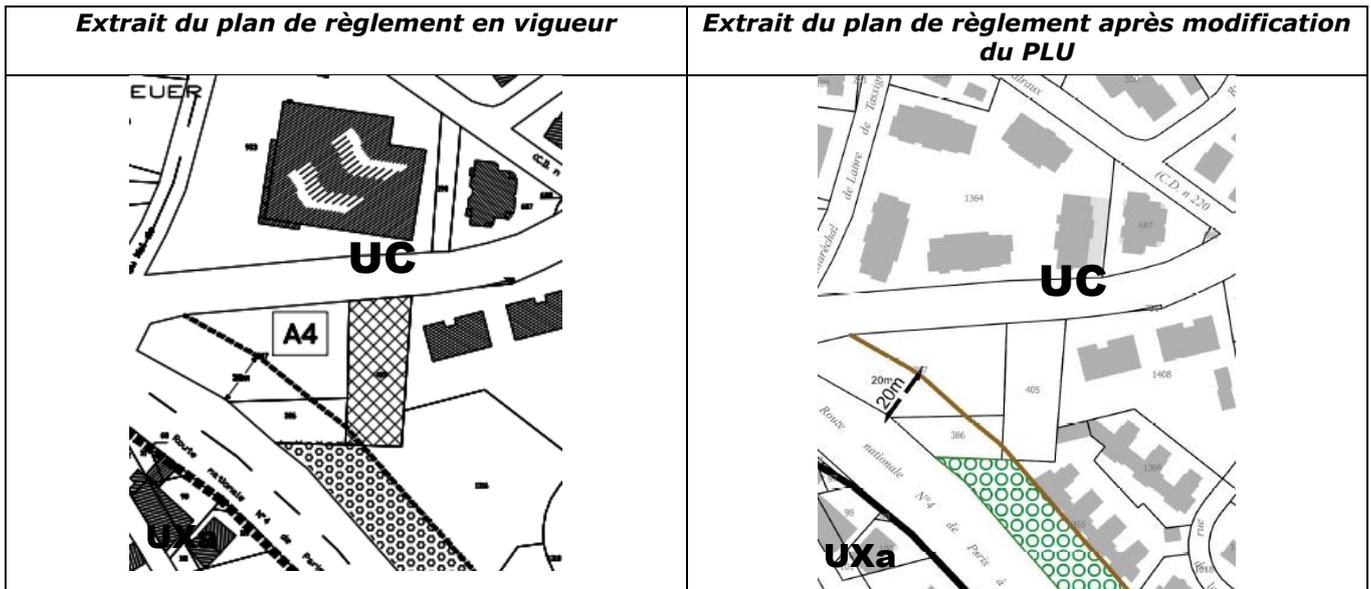
Localisation plan de zonage	Photographie aérienne (extrait google map)
 Le plan de zonage illustre la situation avant la suppression. L'emplacement réservé A1 est représenté par une zone hachurée en diagonale, et l'emplacement réservé A4 par une zone à motifs de points. Des zones résidentielles sont également indiquées par des hachures horizontales et verticales.	 La photographie aérienne montre le terrain réel correspondant au plan de zonage. On y voit des bâtiments résidentiels, des routes et un espace qui correspondait à l'emplacement réservé A4.

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Les plans de règlement

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.



- La liste des emplacements réservés figurant sur les plans de règlement

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Destination	Bénéficiaire
A1	Aménagement TSPS	CCPF
A2	Déviations RD220	Commune
A3	Élargissement de la rue des Prés	Commune
A4	Aménagement d'un parking relais TSPS	Commune
A5	Création d'un parcours de loisirs	Commune
A6	Aménagement carrefour rue du Collège	Commune
A7	Élargissement de la rue de la Fontaine	Commune

8. POINT N°5 : ZONE UX - PRECISION DE LA REGLE RELATIVE AUX LOGEMENTS DE FONCTION À L'ARTICLE 2 UX

8.1. Objet et motivation

La commune souhaite renforcer les règles du PLU en zone UX en autorisant les logements de fonction dans les secteurs dédiés à l'activité.

Le PLU autorise la construction de logement sous conditions dans les secteurs de zone UXa, UXb, UXc, UXe, UXf de la façon suivante :

« Les nouvelles constructions à usage d'habitation (changement de vocation vers de l'habitat exclu) et leurs dépendances sont autorisées, à raison d'un seul logement par établissement et à condition

- qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
- que ce logement soit réalisé au moment ou après la construction du bâtiment à usage d'activités,
- que ce logement et ses dépendances soient intégrés au volume du bâtiment d'activités lorsque la sécurité le permet. »

Pour préserver la vocation première des secteurs d'activité et éviter qu'ils ne deviennent à terme des zones résidentielles, la commune souhaite inscrire de nouvelles dispositions réglementaires à l'article 2UX du règlement du PLU : limiter le nombre de logement à un logement par unité foncière ; interdire les piscines ; limiter le nombre d'annexes à la construction principale ; limiter la surface de plancher de l'habitation principale et de son annexe.

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit dans les secteurs UXa, UXb, UXc, UXe, UXf.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Dans les secteurs UXa, UXb, UXc, UXe, UXf, remplacement de la mention suivante :</p> <p>ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (...) 2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation (changement de vocation vers de l'habitat exclu) et leurs dépendances, à raison d'un seul logement par établissement et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">. qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,. que ce logement soit réalisé au moment ou après la construction du bâtiment à usage d'activités,	<p>Dans les secteurs UXa, UXb, UXc, UXe, UXf, nouvelles conditions autorisant les logements de fonction :</p> <p>ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (...) 2. les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">. Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;. Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité ;

. que ce logement et ses dépendances soient intégrés au volume du bâtiment d'activités lorsque la sécurité le permet.

. Que le logement autorisé soit intégré au volume du bâtiment principal d'activité ;
. Que la surface de plancher du logement n'excède pas 110 m², extensions et annexes comprises. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.

8.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a pas d'incidences sur l'environnement et sur le paysage urbain.

8.4. Articulation avec le PADD

Ce point ne va pas à l'encontre du PADD, puisqu'il porte sur le renforcement d'une règle déjà existante à l'élaboration du PLU pour laquelle l'articulation avec le PADD avait été justifiée.

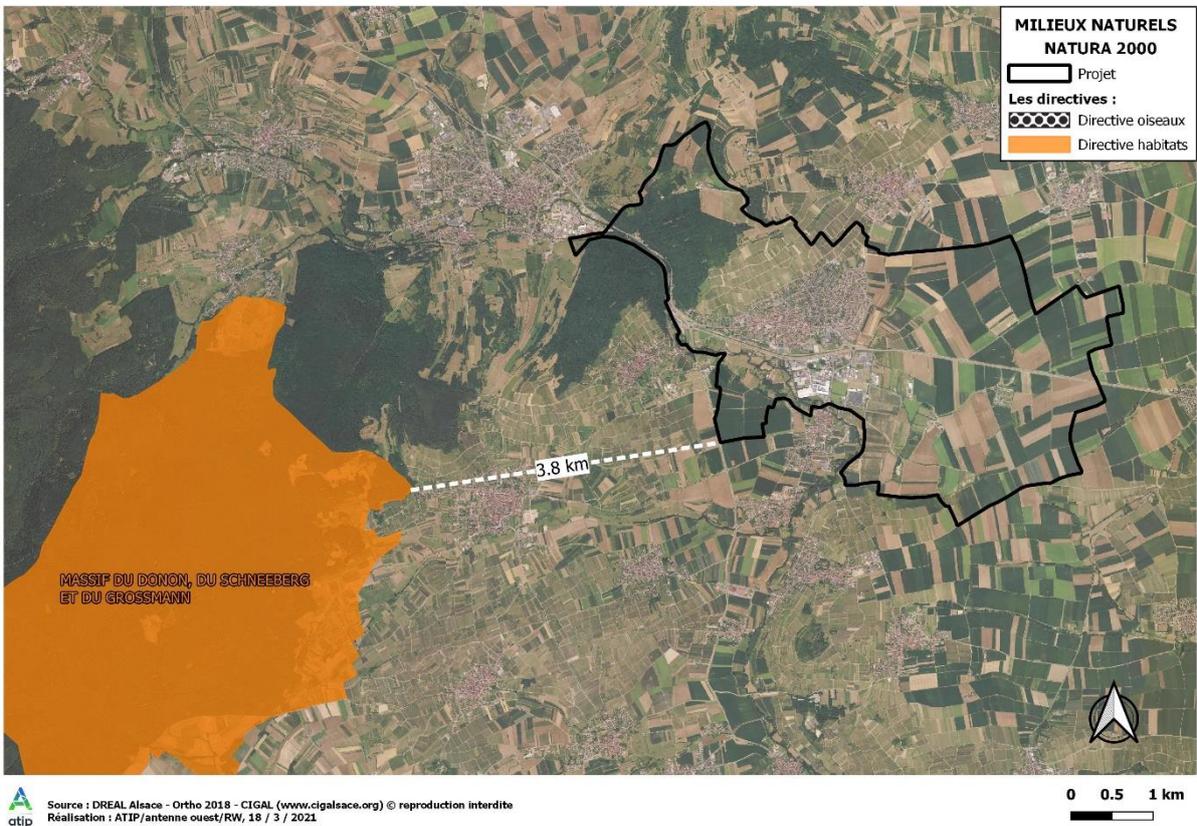
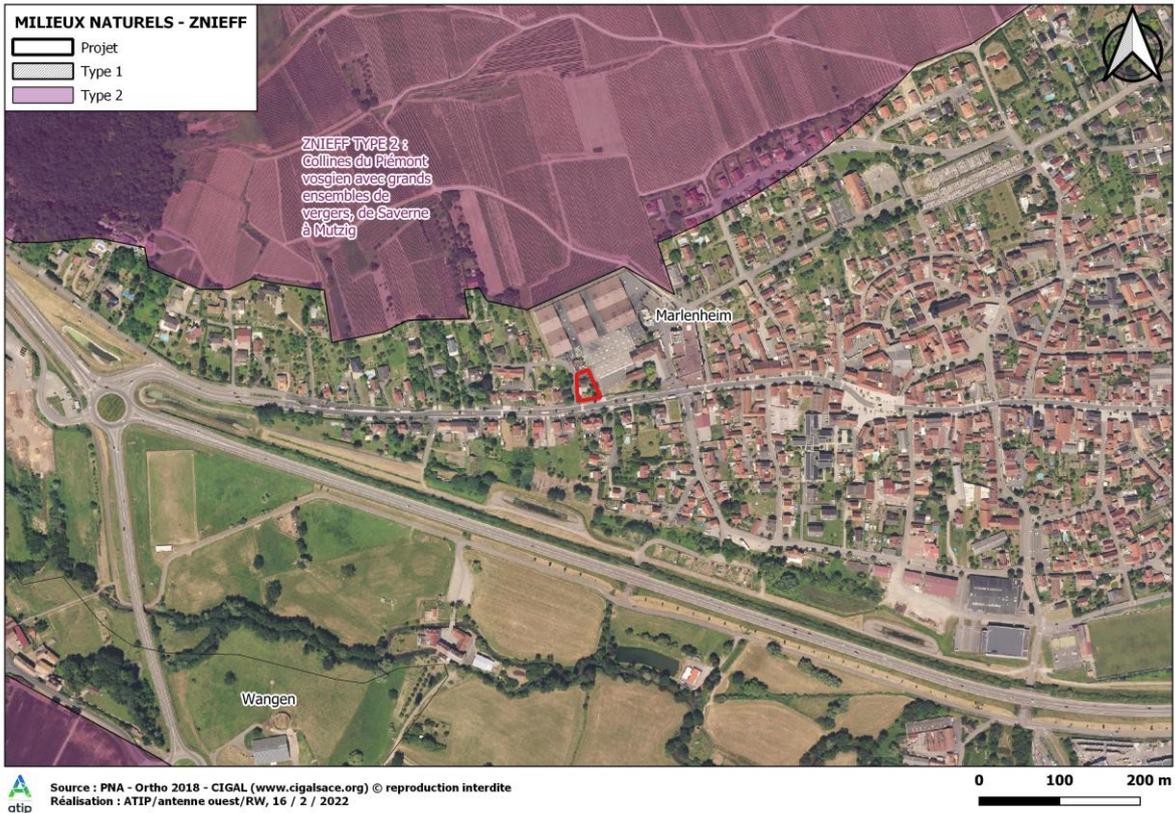
9. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

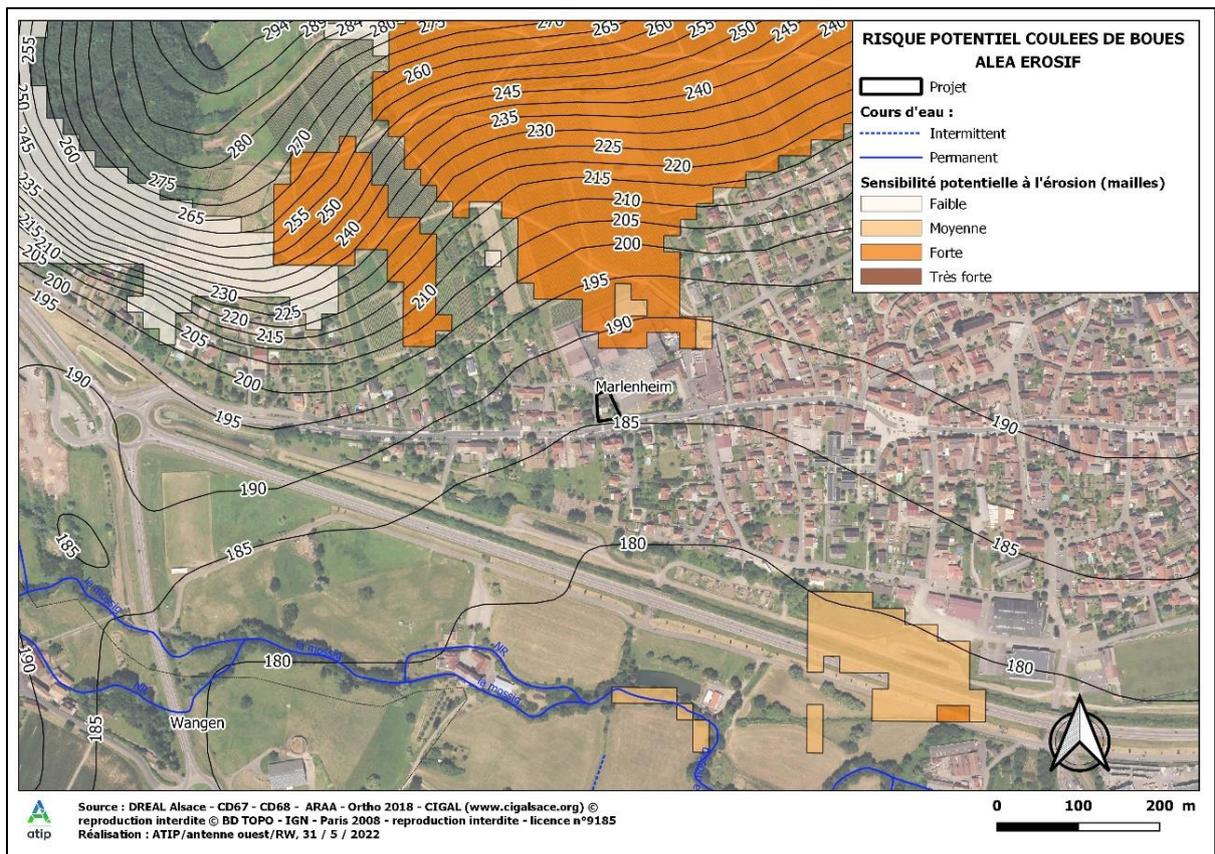
Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Dénomination des zones	Superficie en ha	En % / au ban communal
UA	32.7	2.3
UB	19.8	1.4
UC	68.8	4.9
UL	8.7	0.6
UXa	72.8	5.2
UXb	3.6	0.3
UXc	2.4	0.2
UXd	4.1	0.3
UXe	4.1	0.3
UXf	0.3	0.02
TOTAL UX	87,3	6.2
TOTAL DES ZONES URBAINES	217.3	15.6
1AU	8.1	0.6
2AU	2.9	
2AUx	5.9	0.2
TOTAL 2AU	8.8	
TOTAL DES ZONES A URBANISER	16.9	1.2
A	833.9	59.8
Ac	41.6	3
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	875.5	62.8
N	269.9	19.3
Nd	3.1	0.2
Nh	2.8	0.2
Nh1	0.6	0.1

Nt Nx	8.6 0.3	0.6 0.02
TOTAL DES ZONES NATURELLES	285.3	20.4

10. ANNEXES







PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MARLENHEIM

LISTE DES PIECES MODIFIEES

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- **REGLEMENT ECRIT**

MODIFICATION N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 01/04/2019,



A Marlenheim,
le 01/04/2019

Le Maire,
Marcel LUTTMANN

LISTE DES EVOLUTIONS

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1.1. Ajustements/compléments OAP 1
- 1.2. Ajustements/compléments OAP 3

2. DOCUMENT REGLEMENTAIRE ECRIT (REGLEMENT)

- Ajustements de rédaction de l'article 7 des zones UA, UB, UC et 1AU

1.1. AJUSTEMENT/COMPLEMENTS

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

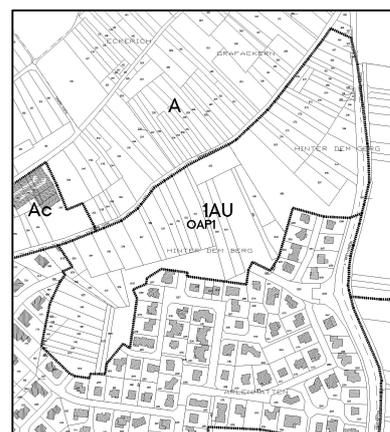
(OAP1)

OAP n°1 AVANT Modification

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.

Le programme d'aménagement devra présenter, au final, une densité bâtie minimale de 30 logements par hectare.

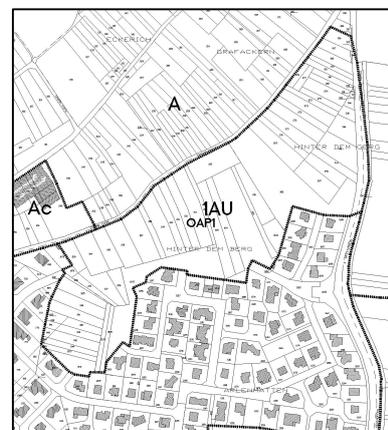


OAP n°1 APRES Modification

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément :

- au moins 25% de logements intermédiaires* (cf. définition en NB)
- au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements



Le programme d'aménagement devra présenter, au final, une densité nette bâtie minimale de 30 logements par hectare.

NB : l'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie (notamment une hauteur maximum de 8m à l'acrotère et 12m au faitage), maisons de ville ou villas urbaines.

1.2. AJUSTEMENT/COMPLEMENTS L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 (OAP3)

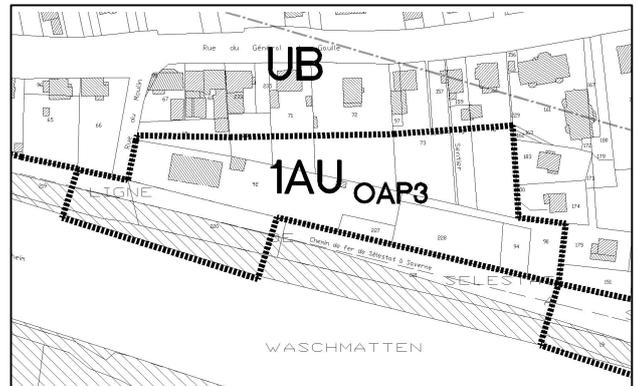
OAP n°3 AVANT Modification

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.



OAP n°3 APRES Modification

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément :

- au moins 25% de logements intermédiaires* (cf. définition en NB)
- au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements

NB : l'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

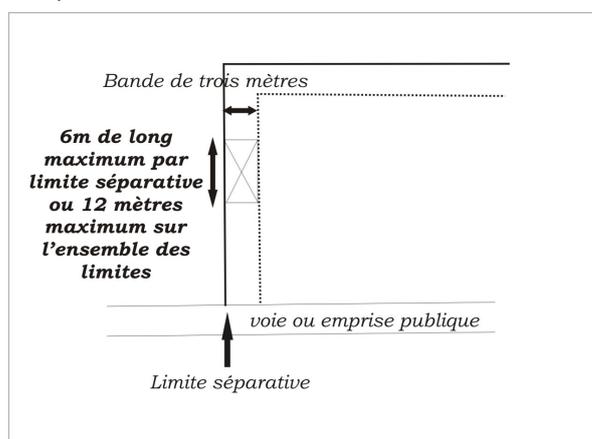
- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie (notamment une hauteur maximum de 8m à l'acrotère et 12m au faitage), maisons de ville ou villas urbaines.

2. AJUSTEMENT DE LA RDACTION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UA, UB, UC ET 1AU

Extraits Article 7 AVANT Modification

Zones UA et UB - alinéa 2.2 / Zones UC et 1AU - alinéa 2

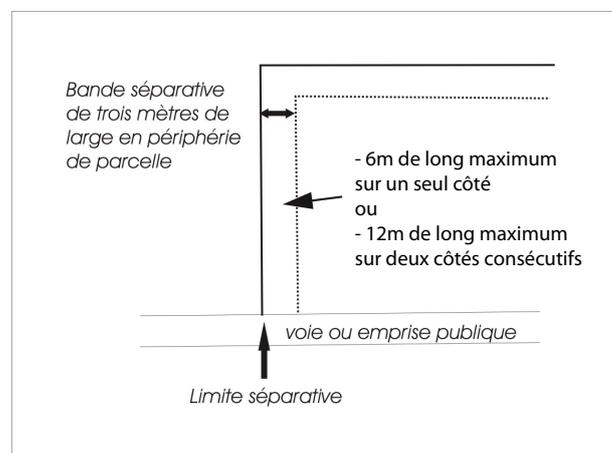
Dans une bande de 3 mètres de large le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée si la longueur cumulée des constructions sur celle-ci ne dépasse pas 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux limites consécutives (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :

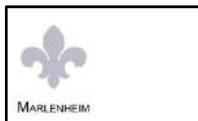


Extraits Article 7 APRES Modification

Zones UA et UB - alinéa 2.2 / Zones UC et 1AU - alinéa 2

Pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions sur celle-ci ne dépasse pas 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :





PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MARLENHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION
QU'ELLE COMPLETE ET MODIFIE

MODIFICATION N°1 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 01/04/2019,



A Marlenheim,
le 01/04/2019

Le Maire,
Marcel LUTTMANN

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	p.3
CHAPITRE 1 : Evolutions projetées	p.4
CHAPITRE 2 : Mise en oeuvre des évolutions et justifications	p.6
CHAPITRE 3 : Impacts des modifications	p.10
CHAPITRE 4 : Compatibilité avec les prescriptions supra-communales	p.11

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marlenheim a été approuvé le 15 décembre 2014.

Conformément à ses compétences en urbanisme, la municipalité a décidé d'apporter une première modification à ce PLU.

Les évolutions envisagées par cette modification ne portent pas atteinte à l'économie générale de la commune, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La présente procédure de modification porte sur :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - . ajustements et compléments de rédaction des OAP n° 1 et 3 existantes

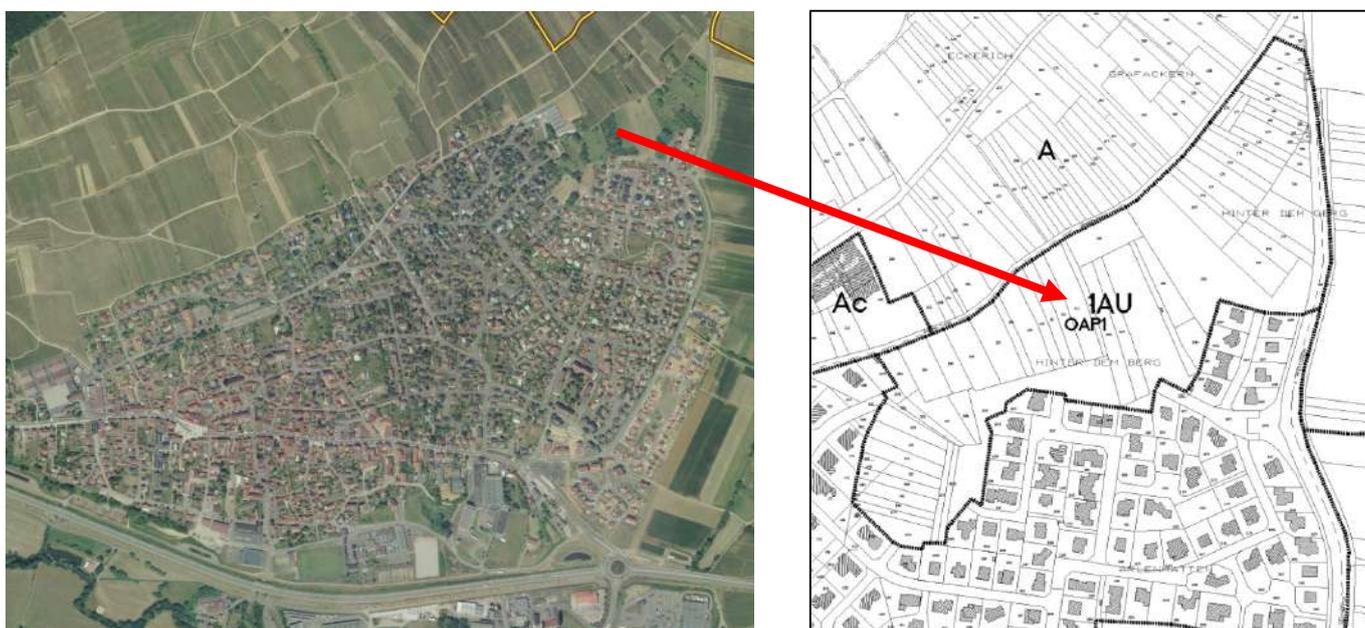
- des ajustements de rédaction de l'article 7 des zones UA, UB, UC et 1AU

CHAPITRE 1 : EVOLUTIONS PROJETEES

1.1. ETAT INITIAL ET OBJECTIFS

1.1.1. Compléments de rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1

L'OAP n°1 concerne la zone d'extension 1AU située au Nord-Est du tissu urbain et qui représente la fin de l'opération résidentielle « La Peupleraie » :

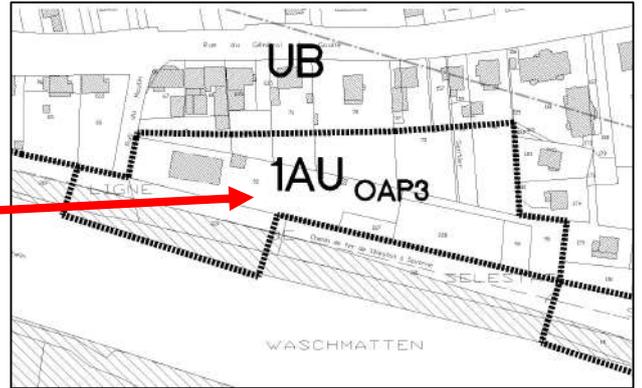
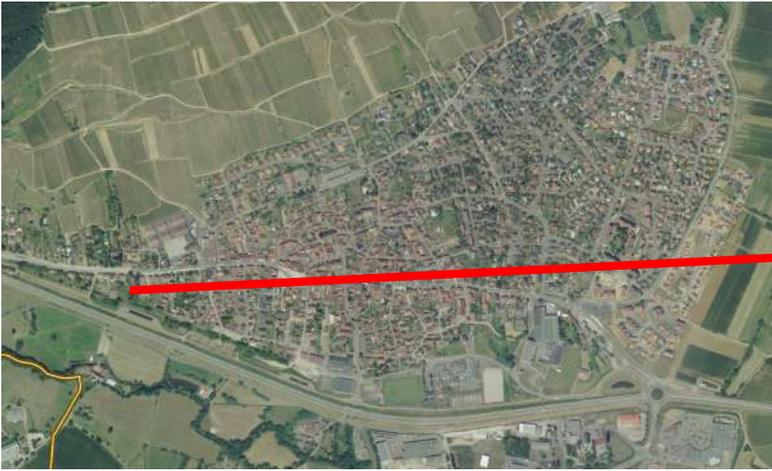


Le contenu de cette OAP porte notamment sur la typologie de logements et la densité minimale attendues. Or, ces deux points méritent d'être ajustés et précisés afin de gommer toute interprétation qui irait à l'encontre des objectifs de départ.

1.1.2. Compléments de rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3

L'OAP n°3 concerne la zone d'extension 1AU située au Sud-Ouest du tissu urbain :

Le contenu de cette OAP porte notamment sur la typologie de logements attendue. Or, ce point mérite, tout comme l'OAP n°1 d'être ajusté et précisé afin de gommer toute interprétation qui irait à l'encontre des objectifs de départ.



1.1.3. Ajustement de rédaction de l'article 7 des zones UA, UB, UC et 1AU

L'article 7 offre une marge de densification du tissu existant, à la fois par rapport aux limites séparatives que sous forme d'implantation en seconde ligne.

Ces possibilités sont notamment encadrées par le biais d'un gabarit mais aussi la gestion du droit à construire en pourtour de parcelle (dans une bande de 3 mètres de large), et ce afin de respecter les espaces de vie voisins.

Or, c'est le droit à construire dans cet espace qui mérite d'être éclairci afin de lever toute confusion.

CHAPITRE 2 : MISE EN ŒUVRE DES EVOLUTIONS ET JUSTIFICATION

2.1. AJUSTEMENT/COMPLEMENTS DE REDACTION DE L'OAP N°1

Il convient tout d'abord de rectifier une erreur matérielle concernant la typologie de logement attendue, même si le contexte supra-communal a évolué depuis l'approbation du document.

En effet, au moment de l'approbation du PLU en 2014, Marlenheim s'inscrivait dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial de Strasbourg (SCOTERS). Or, ce dernier fixait un objectif de 20% de logements aidés (pour toute opération de plus de 12 logements) et non 25%. La commune souhaite donc rectifier ce pourcentage qui répond mieux aux attentes et au marché local.

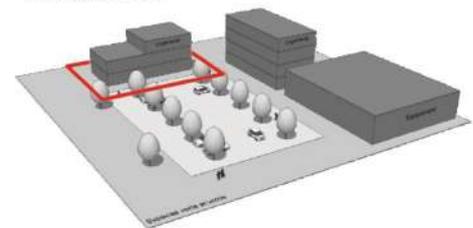
Par ailleurs, si la recherche d'une diversité de logements reste un objectif fort de la municipalité, il convient de préciser l'orientation concernant les logements intermédiaires, et plus précisément le type de logement qu'englobe cette typologie. Là encore, le PLU ayant été rédigé alors que Marlenheim s'inscrivait dans le périmètre du SCOTERS, afin de maintenir l'objectif poursuivi et assurer une continuité du PLU applicable depuis 2014, il semble nécessaire d'y ajouter la définition.

Enfin, l'objectif de densité minimale de 30 logements par hectare est une donnée de densité nette et non brute. Il convient également d'ajouter cette distinction.

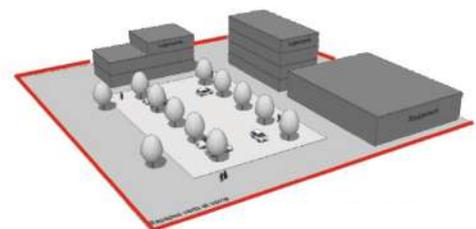
NB : définitions

La densité nette est mesurée à l'échelle de l'îlot ; les espaces publics sont écartés de ce calcul

Densité nette



Densité brute



La densité brute prend en compte la surface utilisée par les espaces et équipements publics.

OAP n°1 AVANT la modification

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.

Le programme d'aménagement devra présenter, au final, une densité bâtie minimale de 30 logements par hectare.

OAP n°1 APRES la modification

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément :

- au moins 25% de logements intermédiaires* (cf. définition en NB)
- au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements

Le programme d'aménagement devra présenter, au final, une densité nette bâtie minimale de 30 logements par hectare.

NB : l'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie (notamment une hauteur maximum de 8m à l'acrotère et 12m au faitage), maisons de ville ou villas urbaines.

2.2. AJUSTEMENT/COMPLEMENT DE REDACTION DE L'OAP N°3

Les évolutions projetées pour l'OAP n°3 rejoignent en partie celles déjà abordées ci-dessus pour l'OAP1, avec les justifications identiques :

- rectifier l'erreur matérielle concernant le pourcentage de logements aidés en le ramenant à 20%, contre 25% actuellement.
- donner une définition du terme « logements intermédiaires ».

OAP n°3 AVANT la modification

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.

OAP n°3 APRES la modification

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément :

- au moins 25% de logements intermédiaires* (cf. définition en NB)
- au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements

NB : l'habitat intermédiaire peut être regroupé en trois grands types :

- les maisons individuelles : accolées, jumelées ou en bande ;
- les petits collectifs : issus de la requalification ou de la restructuration de certains bâtiments : fermes ou granges rénovées par exemple ;
- les petits collectifs : collectifs à faible volumétrie (notamment une hauteur maximum de 8m à l'acrotère et 12m au faitage), maisons de ville ou villas urbaines.

2.3. AJUSTEMENT DE LA REDACTION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UA, UB, UC ET 1AU

L'évolution projetée touche uniquement à la forme de la rédaction de cette règle d'implantation, sans modifier le fond.

Précisons que la réglementation de l'article 7 est accompagnée de la définition d'un gabarit, qui lui, n'évolue pas.

Seules les dispositions s'appliquant en pourtour de parcelle (dans une bande de 3m de large) sont à éclaircir, à savoir : l'alinéa 2.2 pour les zones UA et UB et l'alinéa 2 pour les zones UC et 1AU.

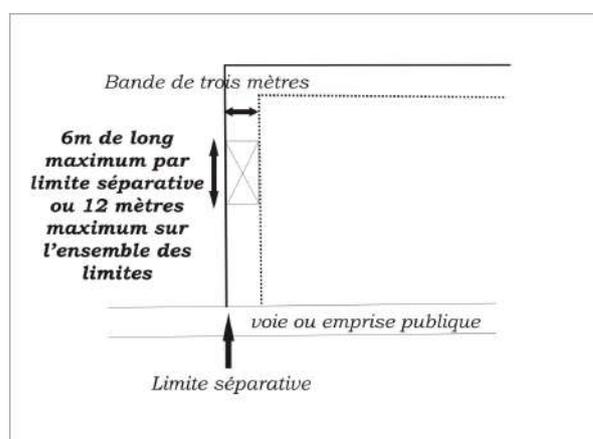
En effet, la limitation de la longueur de façade de l'éventuelle construction implantée dans une bande de 3m de large en pourtour de parcelle ne touche pas uniquement l'implantation sur limite séparative mais s'applique bien dans toute cette bande de 3m.

Article 7 – Zones UA et UB - alinéa 2.2 - AVANT modification

Article 7 – Zones UC et 1AU - alinéa 2 - AVANT modification

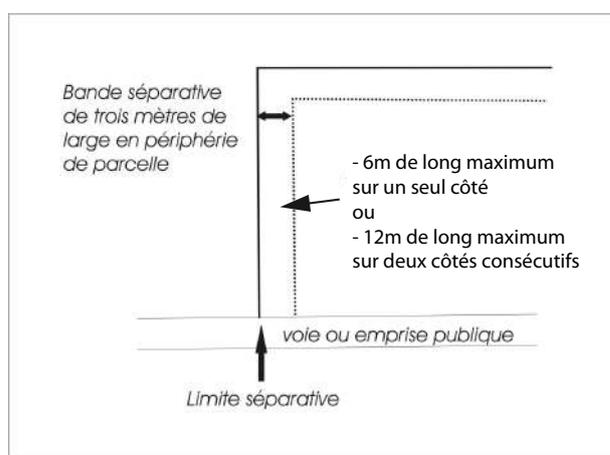
Dispositions générales

Dans une bande de 3 mètres de large le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée si la longueur cumulée des constructions sur celle-ci ne dépasse pas 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux limites consécutives (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Dispositions générales

Pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions sur celle-ci ne dépasse pas 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



CHAPITRE 3 : IMPACTS DES EVOLUTIONS PROJETEES

3.1. AJUSTEMENTS ET COMPLEMENTS APPORTES AUX OAP N°1 ET N°3

La seule incidence des évolutions des OAP est la légère diminution (qui passe de 25 à 20%) de la part de logements aidés dans la future opération.

Cette rectification ne remet en cause l'objectif de diversification de logements et n'est que la rectification d'une erreur matérielle puisque l'idée de départ était de reprendre les préconisations du SCOTERS (qui stipule bien 20% pour toute opération de plus de 12 logements).

Les autres évolutions de rédaction ne viennent que préciser les attentes déjà exprimées par l'OAP et n'auront donc aucun impact.

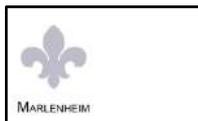
3.2. AJUSTEMENT DE LA REDACTION DE L'ARTICLE 7 DES ZONES UA, UB, UC ET 1AU

Ces ajustements de rédaction n'ont d'autre incidence qu'une meilleure compréhension de la règle qui sur le fond ne subit aucun changement.

CHAPITRE 4 : COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

La nature des évolutions (ne touchant que des aspects réglementaires) n'entraîne aucune incompatibilité avec les autres documents supra-communaux touchant le territoire communal (SDAGE, SAGE, PPRI, SRCE, PRQA,...).

Les évolutions projetées ne présentent pas non plus d'incompatibilité avec les servitudes ou contraintes supra communales.



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MARLENHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION
QU'ELLE COMPLETE ET MODIFIE

MODIFICATION N°2 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 01/04/2019,



A Marlenheim,
le 01/04/2019

Le Maire,
Marcel LUTTMANN

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	p.3
CHAPITRE 1 : Evolutions projetées	p.3
CHAPITRE 2 : Mise en oeuvre des évolutions et justifications	p.4
CHAPITRE 3 : Impacts des modifications	p.7
CHAPITRE 4 : Compatibilité avec les prescriptions supra-communales	p.8
CHAPITRE 5 : Evolution des superficies	p.8

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marlenheim a été approuvé le 15 décembre 2014.

Conformément à ses compétences en urbanisme, la municipalité a décidé d'apporter une deuxième modification à ce PLU.

Les évolutions envisagées par cette modification ne portent pas atteinte à l'économie générale de la commune, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La présente procédure de modification porte sur un complément apporté aux documents règlementaires (règlement écrit et graphique)

CHAPITRE 1 : EVOLUTIONS PROJETEES

1.1. ETAT INITIAL ET OBJECTIFS

Le diagnostic territorial ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ont pointé un manque d'offre en hébergement touristique à l'échelle locale.

En effet, si Marlenheim confirme son statut de bourg centre à travers son dynamisme démographique, économique et son très bon niveau d'équipements collectifs, le secteur de l'hébergement touristique accuse un certain manque, à la fois à l'échelle communale mais également locale. Ce constat avait déjà été identifié lors d'une étude de la structure commerciale et artisanale réalisée en 2013 à l'échelle communautaire.

Précisons que l'offre hôtelière locale s'est encore amoindrie ces dernières années avec d'une part l'abandon du projet d'installation du « Roi Soleil » à Marlenheim et d'autre part la fermeture de l'activité hôtelière de l'établissement « Le Saumon » à Wasselonne.

Aujourd'hui, seuls deux établissements hôteliers sont installés dans la commune, offrant au total une quarantaine de chambres.

Notons que ces deux établissements sont idéalement localisés à proximité du centre, le long de la rue du Général de Gaulle.



Il apparaît donc important de maintenir cette offre déjà limitée mais bénéficiant d'une bonne localisation géographique.

CHAPITRE 2 : MISE EN ŒUVRE DES EVOLUTIONS ET JUSTIFICATION

2.1. CREATION D'UNE DISPOSITION GRAPHIQUE

L'hostellerie Reeb et l'hôtel restaurant du Cerf représentent l'offre en hébergement touristique de la commune. Or, ces établissements pourraient faire l'objet de transactions immobilières. Leurs vocations actuelles d'hôtel pourraient ainsi être menacées et leurs éventuelles disparitions aggraverait encore plus la rareté de l'offre touristique locale et surtout impacteraient très négativement l'attractivité du bourg de Marlenheim.

L'objectif de la commune est donc d'identifier graphiquement, sous forme d'une trame (sur le plan de règlement) les constructions concernées et d'assortir cette identification à une disposition réglementaire écrite demandant de maintenir la vocation existante d'hébergement hôtelier, qui pourra, le cas échéant, être accompagnée d'une activité de restauration.

Plan de règlement AVANT Modification n°2



Plan de règlement APRES Modification n°2



 Constructions faisant l'objet d'une réglementation particulière de leur destination

2.2. COMPLEMENT DE LA REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES UA ET UC

La mise en oeuvre de l'évolution projetée nécessite un complément de rédaction des articles 1 et 2 des zones UA et UC (la rédaction de ces articles est identique pour les deux zones).

NB : les évolutions apparaissent en grisés dans le paragraphe « après » modification »

Règlement Zones UA et UC - AVANT Modification n°2

ARTICLE 1 UA et UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. *Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.*
2. *Les constructions et installations à usage agricole qui aggravent des distances d'éloignement (à l'exception des aménagements de mise aux normes),*
3. *Les carrières*
4. *Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage*
5. *Le camping*
6. *L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés*
7. *Les parcs d'attraction*
8. *Les chenils à caractère d'élevage*
9. *Les commerces dont la superficie de vente dépasse 1000m².*

ARTICLE 2 UA et UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. *L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.*
2. *Les constructions et installations à usage de :*
 - *industrie,*
 - *artisanat,*
 - *agricole (sauf élevage),*
 - *élevage de type familial,**à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.*
3. *Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.*
4. *Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.*
5. *Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.*

Règlement Zones UA et UC - APRES Modification n°2

ARTICLE 1 UA et UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. *Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.*
2. *Les constructions et installations à usage agricole qui aggravent des distances d'éloignement (à l'exception des aménagements de mise aux normes),*

3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage
9. Les commerces dont la superficie de vente dépasse 1000m².
10. Pour les constructions identifiées par une trame noire sur le plan de règlement : tout changement de destination sauf ceux autorisés à l'article 2 ci-dessous

ARTICLE 2 UA et UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
 - industrie,
 - artisanat,
 - agricole (sauf élevage),
 - élevage de type familial,à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
6. Pour les constructions identifiées par une trame noire sur le plan de règlement : la destination d'hébergement hôtelier doit être maintenue et pourra être accompagnée d'un usage de restauration

CHAPITRE 3 : IMPACTS DES EVOLUTIONS PROJETEES

La présence d'établissements hôteliers participe intimement à l'attractivité d'un bourg. Les évolutions projetées auront pour principal et seul effet d'essayer de maintenir, voire développer une offre d'hébergement sous-représentée pour une commune au dynamisme touristique telle que Marlenheim.

Ces établissements pourront être couplés, le cas échéant, à un restaurant.

L'impact de ces évolutions peut ainsi être qualifié de neutre, puisqu'elles n'ont pour seul objectif que le maintien de la situation actuelle.

CHAPITRE 4 : COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

La nature des évolutions (ne touchant que des aspects règlementaires) n'entraîne aucune incompatibilité avec les autres documents supra-communaux touchant le territoire communal (SDAGE, SAGE, PPRI, SRCE, PRQA,...).

Les évolutions projetées ne présentent pas non plus d'incompatibilité avec les servitudes ou contraintes supra communales.

CHAPITRE 5 : EVOLUTION DES SUPERFICIES

La nature des évolutions n'entraîne aucune évolution du tableau des superficies.



REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU



Rapport de présentation

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

Le Maire
Marcel LUTTMANN



SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	5
1. Carte d'identité	6
2. Historique	9
II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	10
1. Accessibilité et desserte	11
2. Milieu physique	12
3. Risques naturels	18
4. Environnement naturel	26
5. Structure paysagère	43
6. Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	59
7. Environnement bâti	61
8. Réseaux	74
9. Démographie	82
10. Logements	87
11. Activités	90
12. Equipements	95
III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	99
1. Besoins et perspectives d'évolution	100
2. Compatibilité du PLU avec les principes du développement durable	106
IV. DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION	108
1. Caractères généraux des zones	109
2. Programme d'équipement	122
3. Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme	123

V. DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES A PRENDRE EN COMPTE **124**

1. Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme 125
2. Respect des SUP 126
3. Autres informations 127

VI. IMPACTS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU **134**

1. Impacts sur l'environnement naturel et les paysages 135
2. Impacts sur l'environnement bâti 136
3. Impacts sur le réchauffement climatique 137
4. Impacts sur le grand hamster 138

VII. INDICATEURS DE SUIVI **140**

VIII. TABLEAUX DE SUPERFICIES **142**

1. Superficies du PLU 143
2. Evolution des superficies entre le POS et le PLU 144

I. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

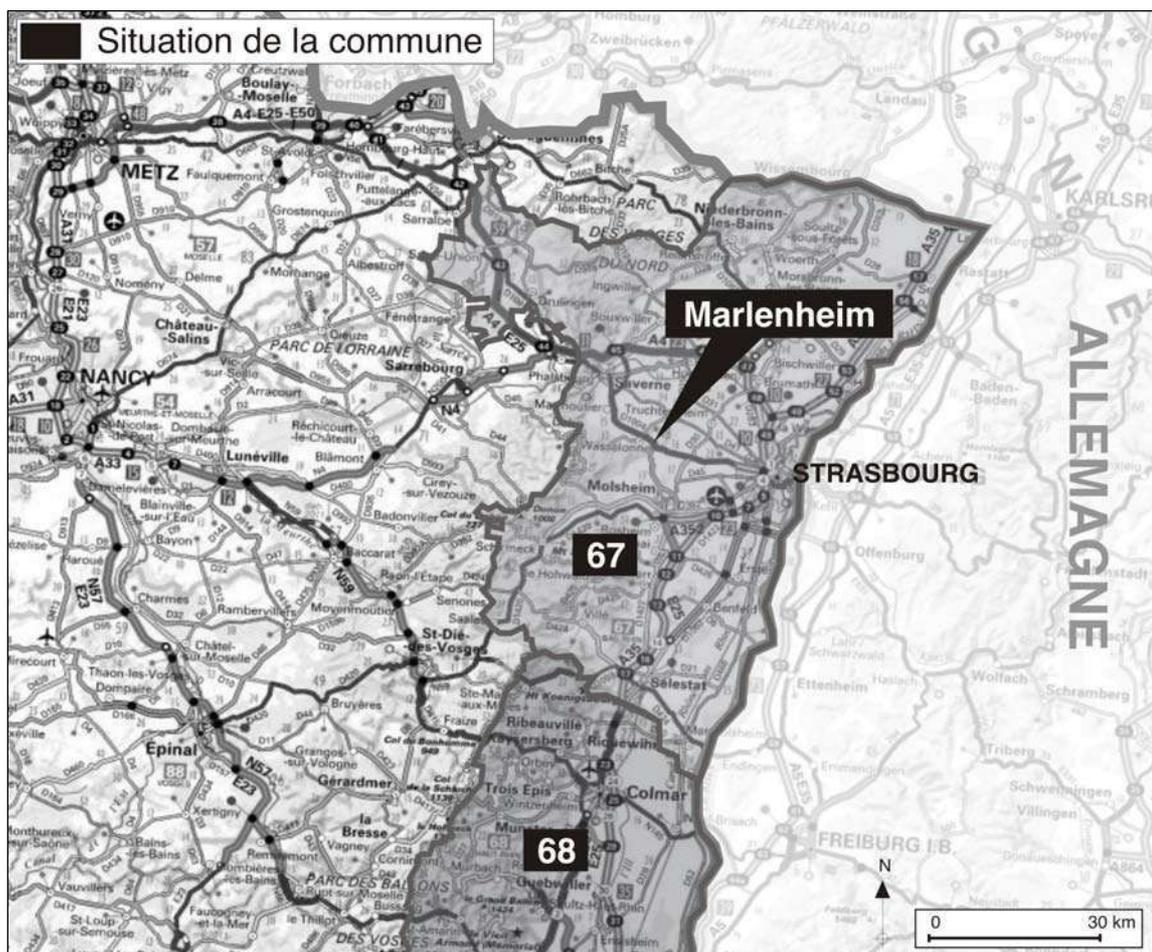
1. CARTE D'IDENTITE

Commune bas-rhinoise, Marlenheim fait partie du canton de Wasselonne et de l'arrondissement de Molsheim. Elle est située à 20 km à l'Ouest de Strasbourg, sur l'axe routier reliant Strasbourg à Paris, via Saverne (RN 4 reclassée en RD 1004 au niveau de la commune).

Marlenheim, bourg viticole typique, se localise au pied du Marlenberg (culminant à 369 m d'altitude) ; l'Est du ban communal est typique des paysages du Kochersberg alors que l'Ouest est plus accidenté et correspond aux collines sous-vosgiennes.

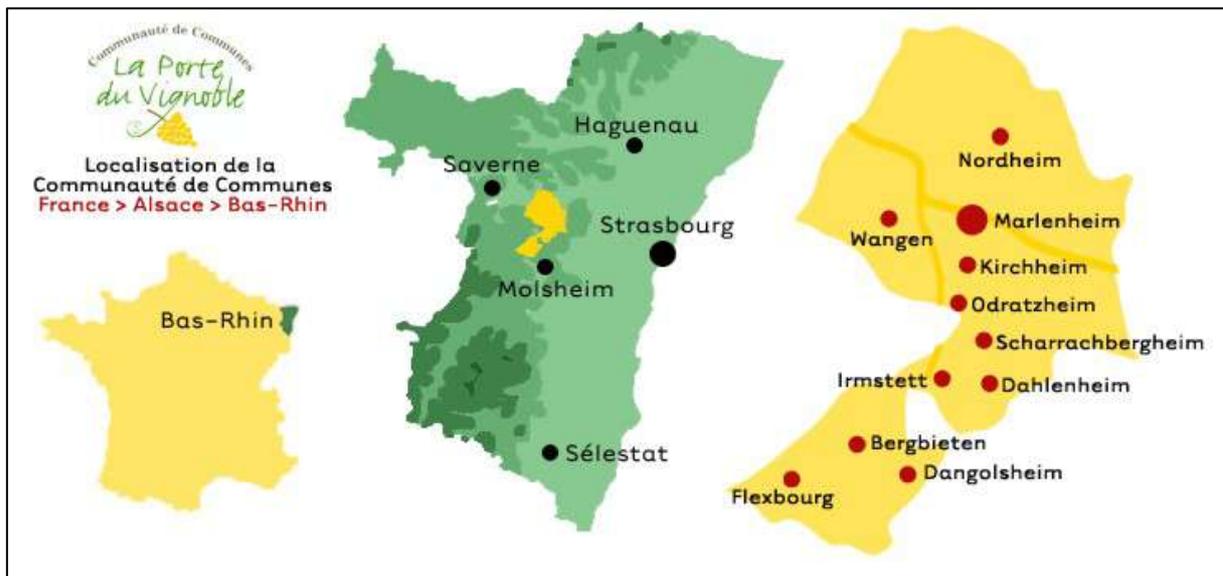
Les communes limitrophes sont : Nordheim, Wasselonne, Wangen, Kirchheim, Dalhenheim, Furdenheim et Fessenheim-le-Bas.

La commune couvre une superficie de 1391 ha et compte au dernier recensement de 2006, 3 493 habitants.



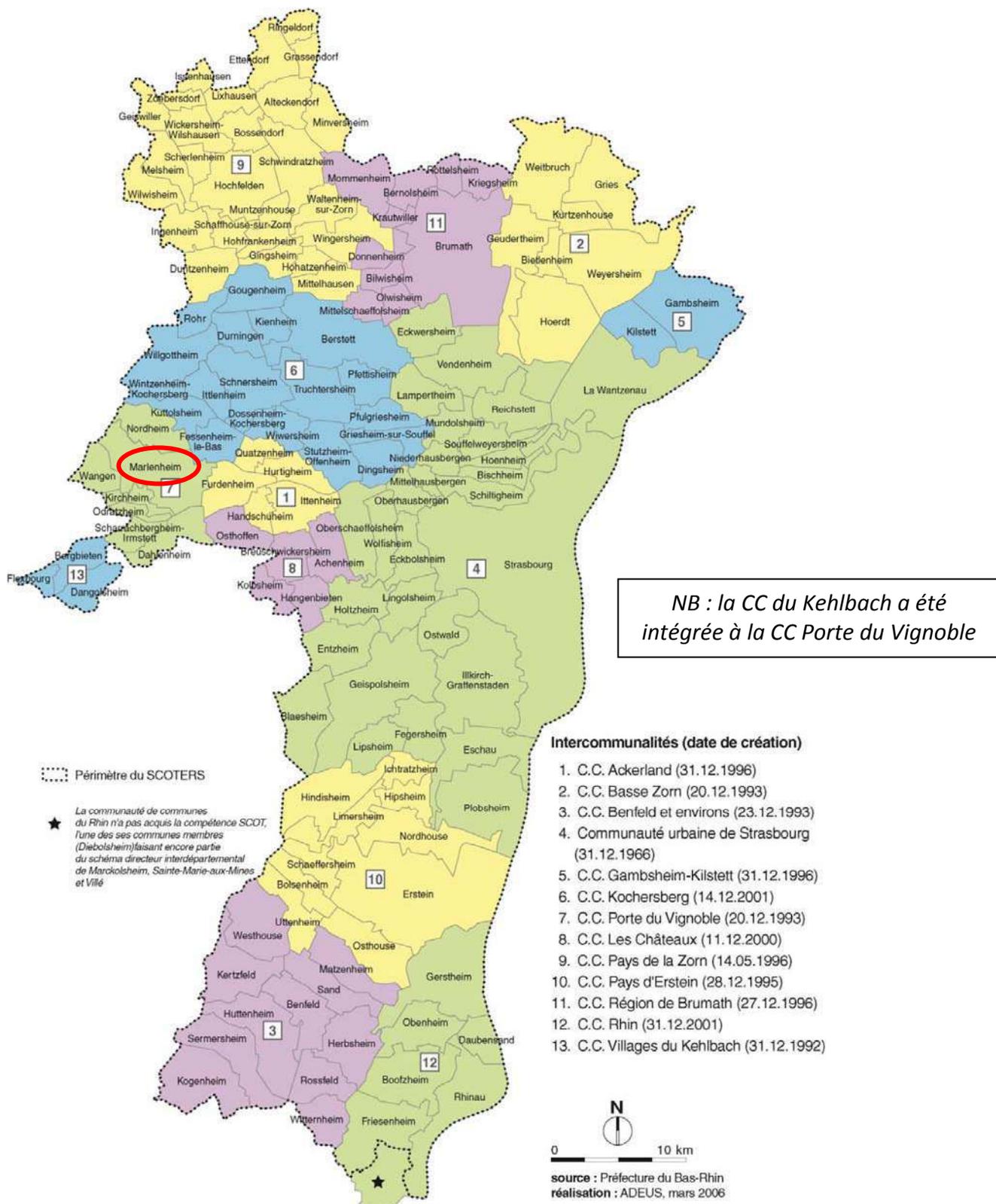
Marlenheim participe aux structures communales suivantes :

- La commune est le siège de la Communauté de Communes La Porte du Vignoble qui regroupe 10 communes (10 275 habitants en 2013) : Marlenheim, Bergbieten, Dalhenheim, Dangolsheim, Flexbourg, Kirchheim, Nordheim, Odratzheim, Scharrachbergheim-Irmstett et Wangen. Ses compétences obligatoires sont l'aménagement de l'espace et les actions de développement économique et communautaire. Les compétences optionnelles concernent la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie, la création, l'aménagement et l'entretien des voiries et la construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels, sportifs et de loisir.
- Marlenheim adhère également :
 - . au Syndicat des Eaux et de l'Assainissement,
 - . au Syndicat Mixte du bassin de la Mossig (compétence hydraulique),
 - . au SICTOMME, en charge de la collecte et du traitement des ordures ménagères.



Le ban communal s'inscrit dans le périmètre du SCOTERS couvrant 139 communes. Il s'agit d'un document supra-communal approuvé le 1^{er} juin 2006, qui fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et de planification urbaine.

Le présent PLU doit être compatible avec ce document.



2. HISTORIQUE

Source : *encyclopédie d'Alsace*

Marlenheim est un ancien siège de royaume mérovingien. Son appartenance au palatinat est mentionnée au V^{ème} siècle par Childebert II. Le village se trouvait à l'intersection de voies celtiques, l'une de Barr à Reichshoffen, l'autre de Strasbourg à Sarrebourg.

D'après Grégoire de Tours, il y avait également un domaine royal. Marlenheim fut le centre d'un ensemble complexe de domaines impériaux qui, à ses débuts, était très vaste ; plus tard, néanmoins, il ne comprenait plus en dehors de Marlenheim que les villages de Kirchheim, Nordheim, Dann, Romansweiler et Rossweiler. Avec cette domination, le village échut, après maintes mises en gage, à la ville de Strasbourg dont il resta la propriété jusqu'à la Révolution.

De nombreuses abbayes possédaient des domaines à Marlenheim : l'abbaye de Wissembourg en 742, l'abbaye de Marmoutier en 1120, le cloître de Steigen en 1221. Les domaines et privilèges les plus importants à Marlenheim appartenaient à l'abbaye d'Andlau, et cela du fait d'une donation de sa fondatrice, l'impératrice Richardis (aux environs de 886). L'abbaye possédait au village le Stadelhof, qui était allié avec le tribunal et nommait le maire. En 1510, l'abbaye loua le Stadelhof pour 5000 florins à la ville de Strasbourg qui le garda bien que l'abbesse (1573-1581) essaya de le racheter.

Marlenheim fut occupée en 1444 par les Armagnacs – reprise par les Strasbourgeois, elle fut incendiée. En octobre 1674, Turenne campait dans le village. Sur le plan ecclésiastique, la commune était rattachée au chapitre de Molsheim. La réforme y est introduite fin XVI^{ème} - début XVII^{ème} siècle.

Depuis 1681, le village est à nouveau catholique et son presbytère autonome en 1756. Sur la montagne située au Nord, une chapelle fut construite au XVI^{ème} siècle, en l'honneur de la Vierge. En 1683, une nouvelle chapelle fut édifée et rénovée en 1772.

Les mouvements de population ont été nombreux au cours du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Ainsi, entre 1800 et 1825, la croissance démographique atteint 30% (1555 habitants en 1801, 2015 en 1826). Jusqu'en 1836, le chiffre moyen de population est de 2000 habitants et oscille de 1900 à 1700 entre 1841 et 1866. Au moment de la guerre franco-allemande de 1870 et jusqu'après la première Guerre mondiale, la population régresse de 1640 habitants en 1871 à 1279 habitants en 1921. La seconde moitié du XX^{ème} siècle est une période d'essor démographique (cf. chapitre démographie)

Marlenheim possédait en 1867 un hôpital de 21 lits. Le commerce du vin était déjà important au XIX^{ème} siècle. Cette activité était complétée par des moulins (6 au total), des carrières de pierres (c'est des carrières de grès du Kronthal que furent tirées les pierres de la cathédrale de Strasbourg), des fabriques de plâtre.

II. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

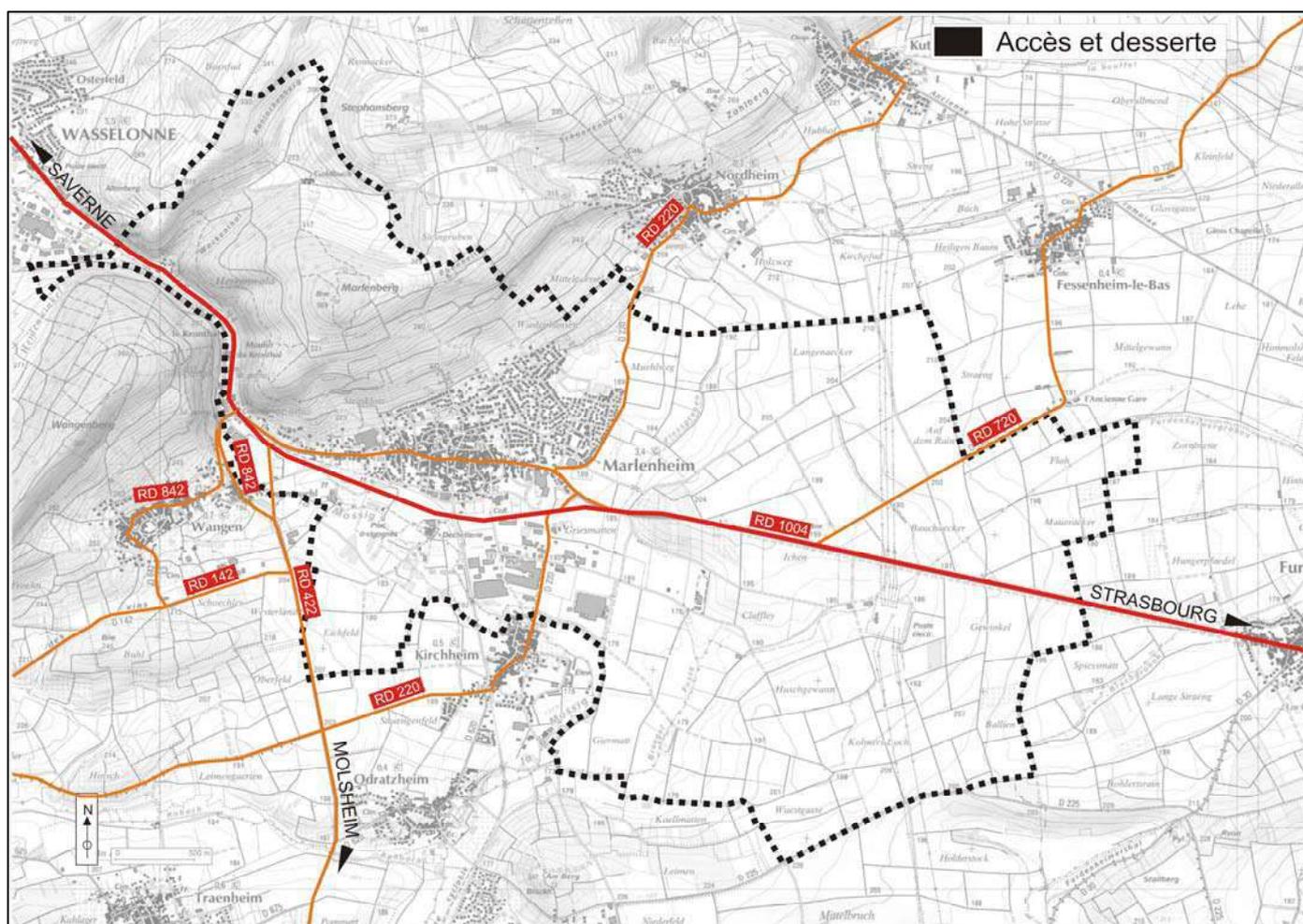
1. ACCESSIBILITE ET DESERTE

Marlenheim n'est accessible que par voie routière : la ligne ferroviaire datant du 19ème siècle, reliant Molsheim et Saverne a été fermée à la circulation dans les années 80. Une piste cyclable reprend aujourd'hui son tracé.

Marlenheim est située au carrefour de la RD 1004 (axe Strasbourg-Saverne) et la RD 422 (axe Molsheim-Saverne). La première traversait la commune jusqu'à fin 2009 et l'ouverture du contournement.

Plusieurs autres routes départementales relient la commune aux localités voisines : la RD 842 vers Wangen, la RD 220 vers Kirchheim au Sud et Nordheim au Nord et la RD 720 vers Fessenheim-le-Bas.

Ainsi, la commune se situe au cœur d'un triangle constitué par trois pôles centraux bas-rhinois : Strasbourg, Molsheim et Saverne. L'éloignement de ces différentes agglomérations n'excède pas 20km et les temps de trajets sont limités (20 minutes maximum).



■ Les transports en commun

La desserte par les transports en commun est constituée par 4 lignes de bus du réseau 67, mises en place par le Conseil Général :

- Ligne 230 : Strasbourg/Wasselonne
- Ligne 233 : Cosswiller/Nordheim
- Ligne 234 : Wasselonne/Molsheim via Kirchheim
- Ligne 235 : Marlenheim/Molsheim via Westhoffen

La fréquence des lignes est relativement importante : La ligne Strasbourg / Wasselonne passe une trentaine de fois par jour dans chaque sens en période scolaire. Pour les trois autres lignes, les fréquences sont comprises entre 9 et 13 bus chaque jour et dans chaque sens.

Le Conseil Général du Bas-Rhin projette la mise en place du TSPO (Transport en Site Propre de l'Ouest strasbourgeois), afin d'améliorer les conditions de déplacement et proposer une alternative crédible à la voiture (pour plus d'informations, voir le paragraphe sur les réseaux).

2. MILIEU PHYSIQUE

Source : geoportail

■ Topographie

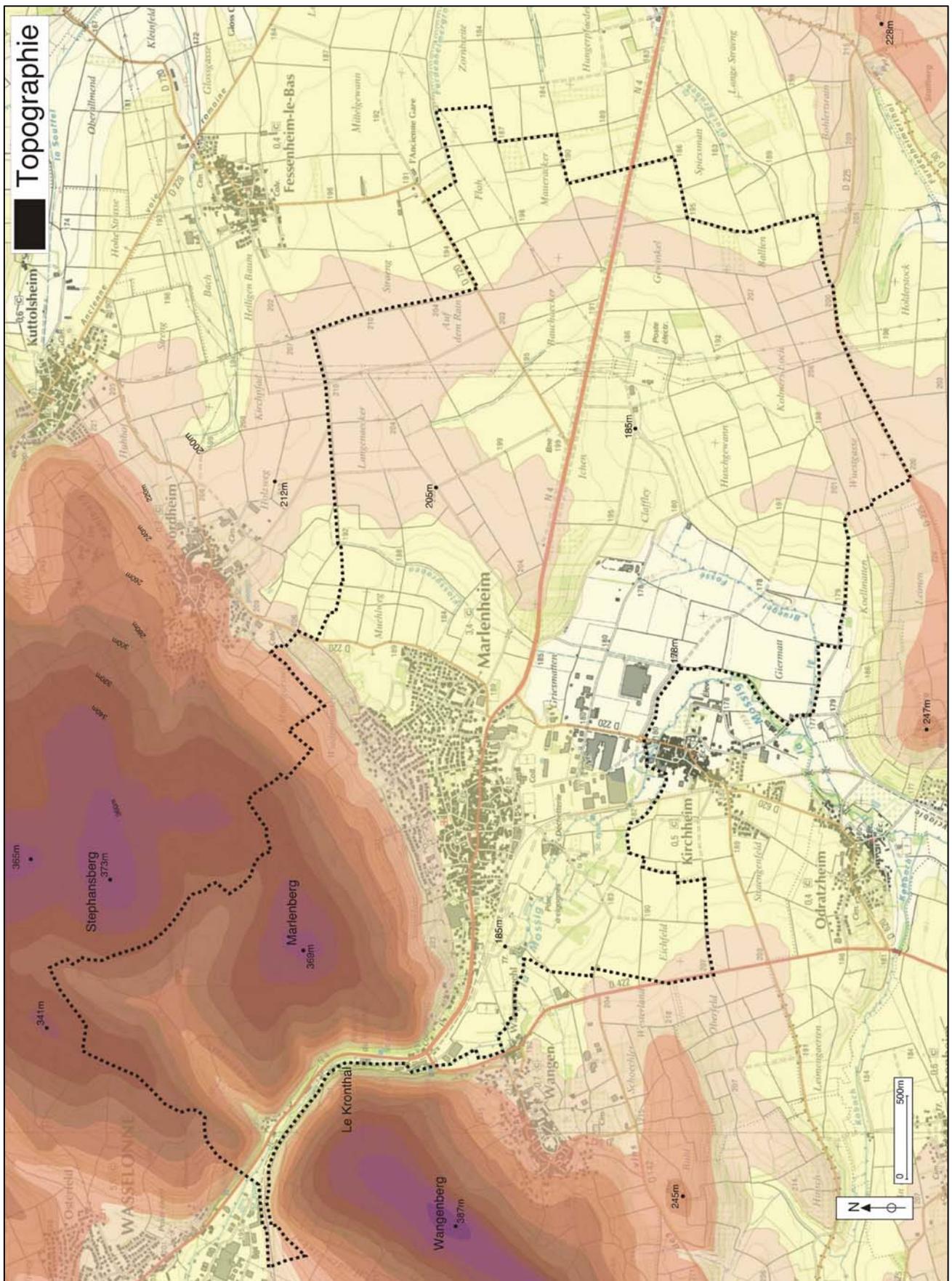
Marlenheim se situe au pied des premiers contreforts gréseux des Vosges, en bordure occidentale de la plaine d'Alsace.

Deux entités topographiques bien distinctes se dégagent :

- **au Nord-Ouest**, un relief accidenté avec les collines gréseuses et les contreforts vosgiens : les collines du Marlenberg (369m d'altitude) et du Wangenberg (387m d'altitude) sont séparées par le Kronthal ; les pentes sont abruptes, de l'ordre de 30% pour les premiers contreforts vosgiens et s'adoucissent sur les collines (environ 16%) occupées par les vergers et vignes.

- **au Sud-Est**, au-delà des collines, le défilé du Kronthal s'ouvre vers un relief de plaine à vocation agricole.

L'altitude du ban communal varie ainsi entre 369m au sommet du Marlenberg et 178m, pour le point le plus bas, à l'Est des établissements Steelcase.



■ Géologie

La région de Marlenheim appartient à l'extrémité est du champ de fractures de Saverne dont les nombreuses failles compartimentent la région en de multiples entités géologiques.

Deux formations principales se distinguent :

■ les formations récentes du Quaternaire :

Ces formations constituent la vallée de la Mossig et la plaine à l'est du ban communal. Au niveau du fond de vallée, entre le Kronthal et jusqu'au sud de Kirchheim se trouvent des formations alluviales de la Mossig (essentiellement des alluvions holocènes sablo-limoneuses).

Les replats qui bordent la vallée au sud du ban communal sont recouverts par des limons plus ou moins soliflués, généralement décalsifiés et assez argileux en profondeur, du complexe loessique typique du champ de fractures de Saverne.

A l'Est, l'extrémité occidentale du Bas-Kochersberg correspond au complexe loessique du Bas-Kochersberg, formé de la succession variable de loess calcaires et de loess décalcifié (lehm).

Les formations colluviales essentiellement limoneuses d'âge Würm à Holocène, se sont déposées au pied des pentes est du Marlenberg.

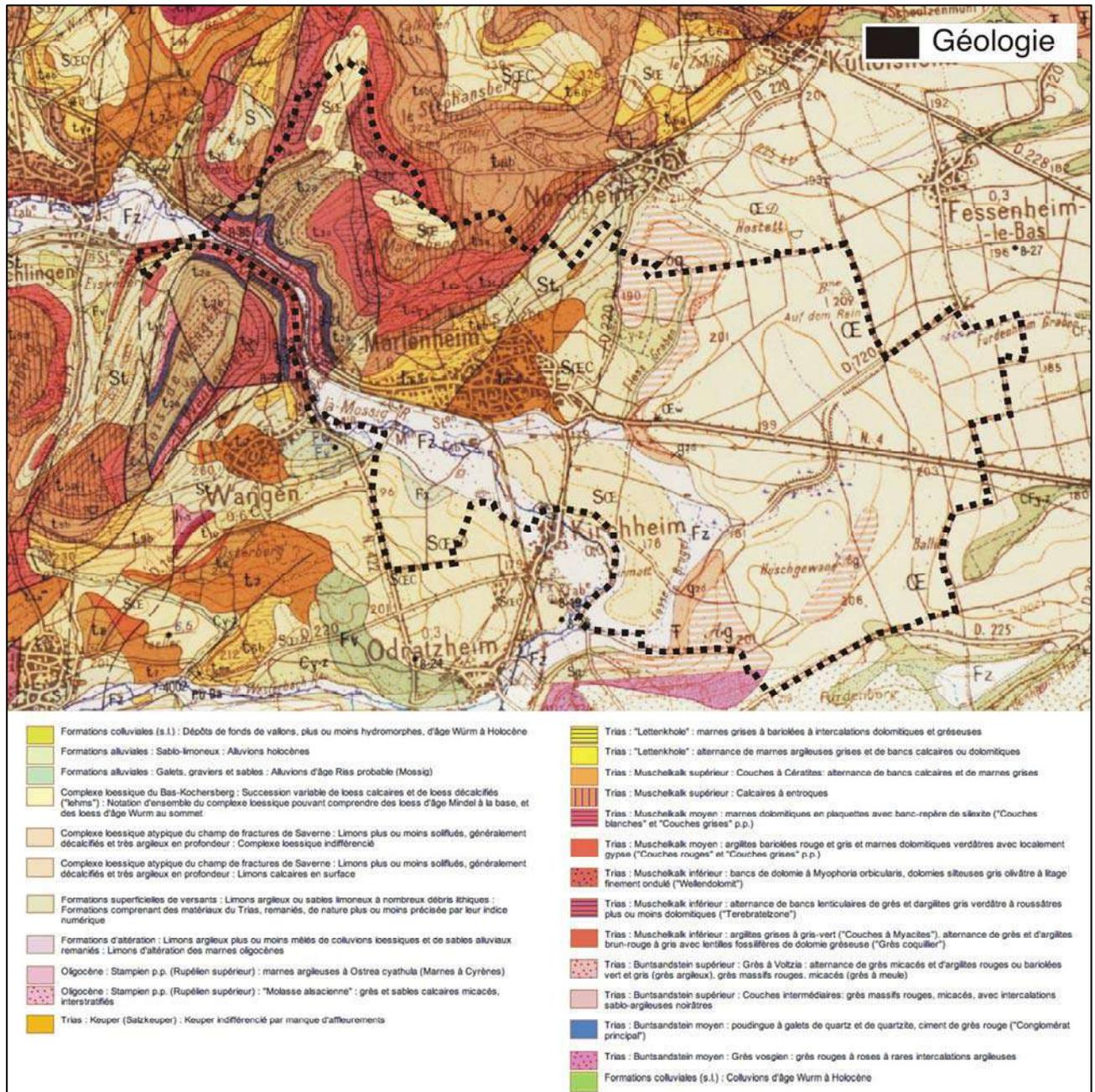
Les formations superficielles des versants du champ de fractures de Saverne, de nature limoneuse à sablo-limoneuse sont localisées sur les pentes du Marlenberg. Elles comprennent des matériaux du Trias remaniés.

■ les formations anciennes du Secondaire :

Les formations triasiques composent le relief du Wangenberg et du Marlenberg. Du fait de l'existence de nombreuses failles dans ce secteur liées au champ de fractures de Saverne, des séries se succèdent offrant une mosaïque de substrats très variés.

Dans le défilé du Kronthal, le substrat gréseux du Buntsandstein (grès vosgien) affleure en falaises roses caractéristiques des Vosges. Au-dessus, les séries à grès dominant se succèdent et forment les pentes raides qui dominent le Kronthal.

La colline du Marlenberg, au sommet arrondi, présente au Sud et à l'Est des pentes plus douces. Elle est constituée par la série du Muschelkalk, de nature marno-calcaire, qui surplombe des terrains marneux du Keuper inférieur. Cette dernière série, plus récente, apparaît ici du fait d'une faille SO/NE, au niveau du bourg de Marlenheim, séparant les deux zones.



■ Hydrologie

Le réseau hydrographique est constitué principalement par un affluent de la Bruche : la Mossig qui draine un ensemble d'émissaires secondaires, fossés agricoles pour la majorité. Le bassin versant de la Mossig couvre une surface totale de 168 km².

Le débouché du défilé du Kronthal a subi une intervention anthropique. Son fonctionnement a été modifié : la construction d'une scierie a réduit la surface de dépôt alluvionnaire et en aval le cours d'eau se sépare en deux. L'utilisation de la force hydraulique au XIX^{ème} siècle a eu pour conséquence la création de bras de décharge (biefs, canal usinier) : « Wangenmuehl », « Thomanns Muehle ».

Un PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de la Mossig a été approuvé le 29 janvier 2007 et révisé en 2012. Il définit une zone à préserver et une zone où les constructions sont autorisées sous conditions. (cf. § les risques naturels).

■ la qualité des eaux de la Mossig :

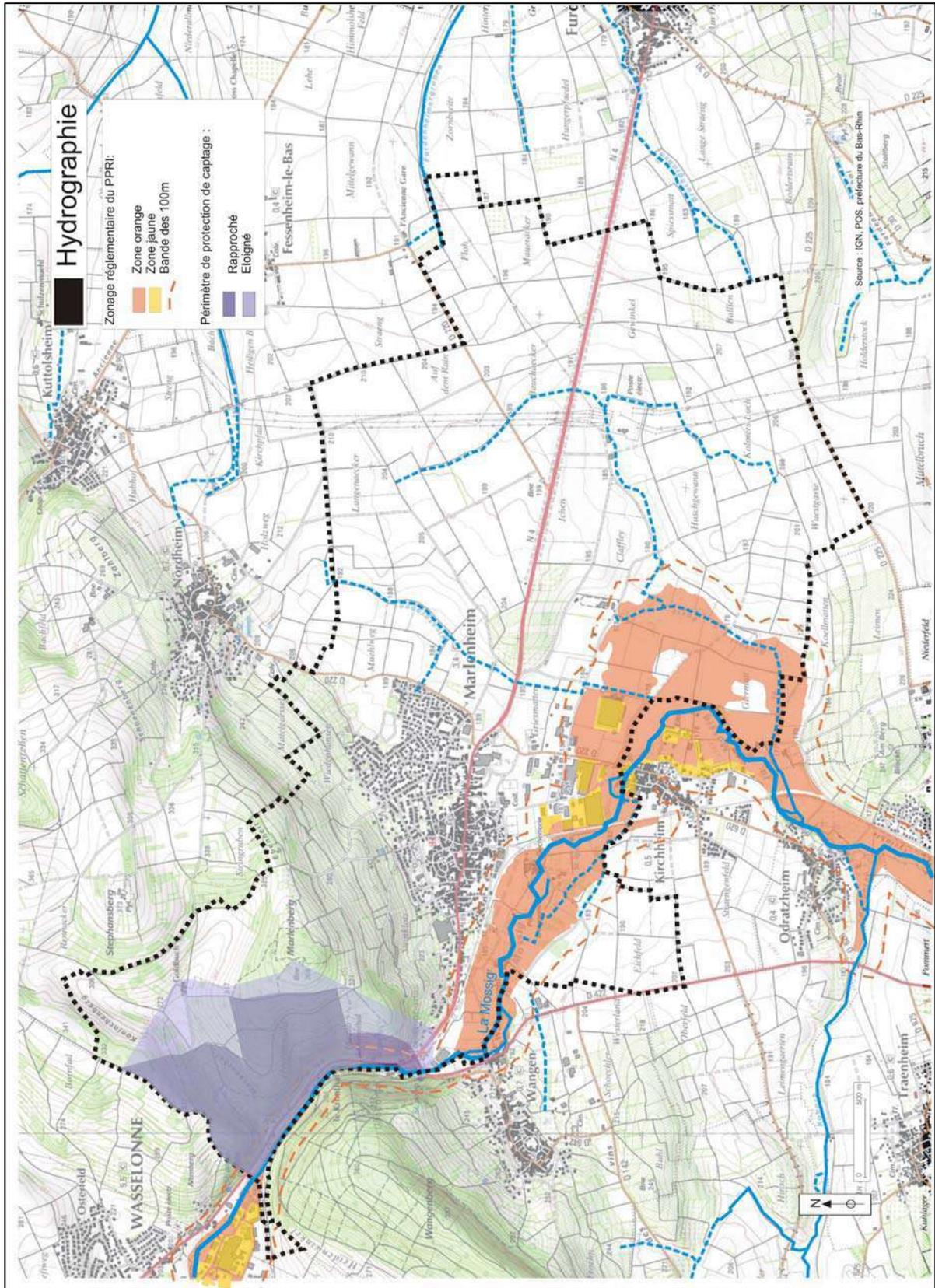
Trois stations de mesure de qualité du réseau de contrôle et de surveillance (RCB) existent sur la Mossig autour de Marlenheim : à Romanswiller, à Wangen et à Soultz les Bains.

La qualité des eaux n'est pas bonne sur la section de la Mossig entre Wasselonne et Molsheim. L'objectif fixé par l'agence de l'eau Rhin-Meuse est d'atteindre une bonne qualité (1B) d'ici 2027.

■ exploitation des nappes – protection des captages :

L'aquifère des grès vosgiens renferme une eau d'une excellente qualité et fait l'objet d'une exploitation par captage-forage pour l'alimentation en eau potable.

Le ban communal de Marlenheim est concerné par cinq points de captage faisant l'objet de périmètres de protection ; des arrêtés règlementent les activités dans l'emprise de ces périmètres de protection.



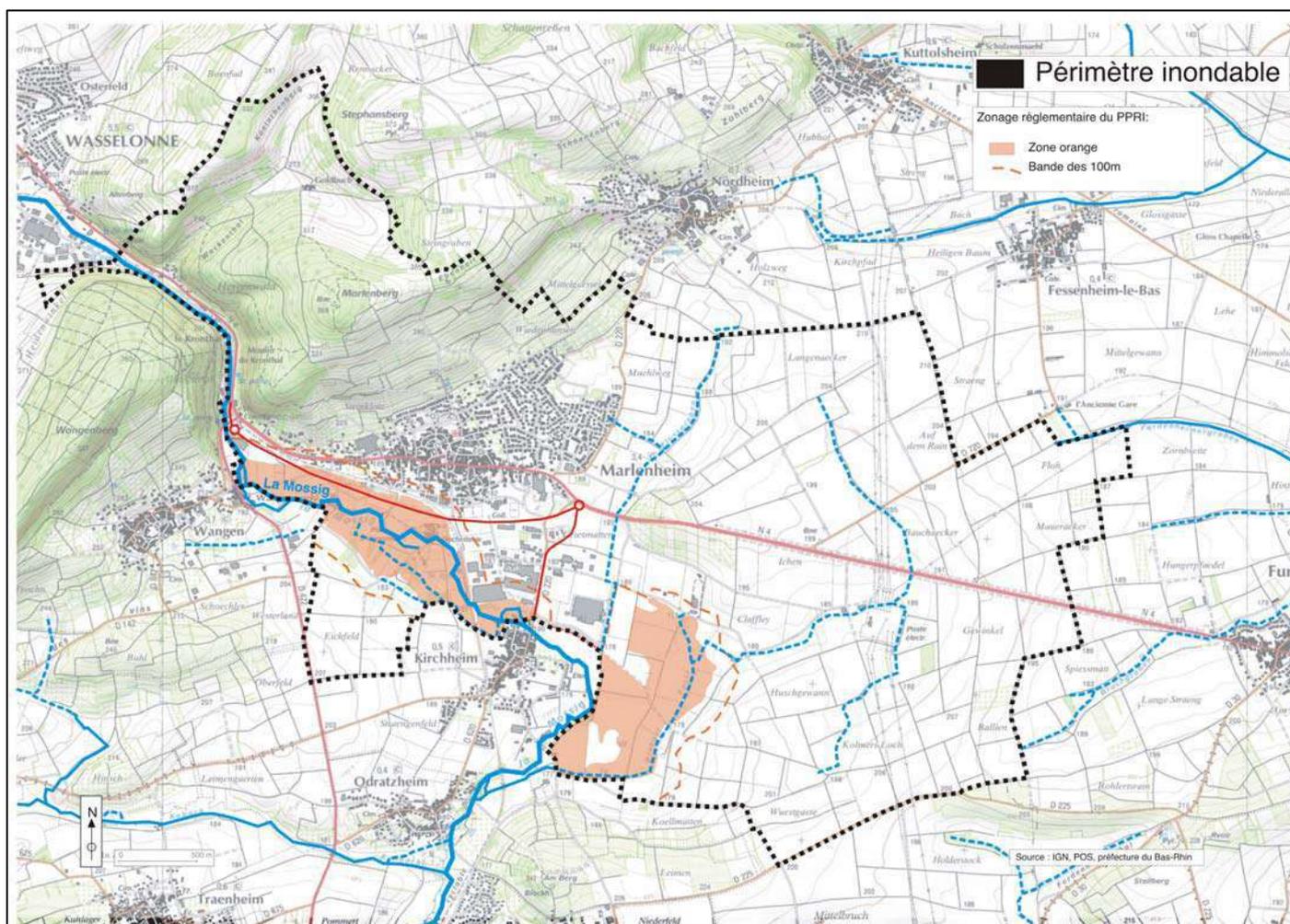
3. LES RISQUES NATURELS

■ Risques d'inondations

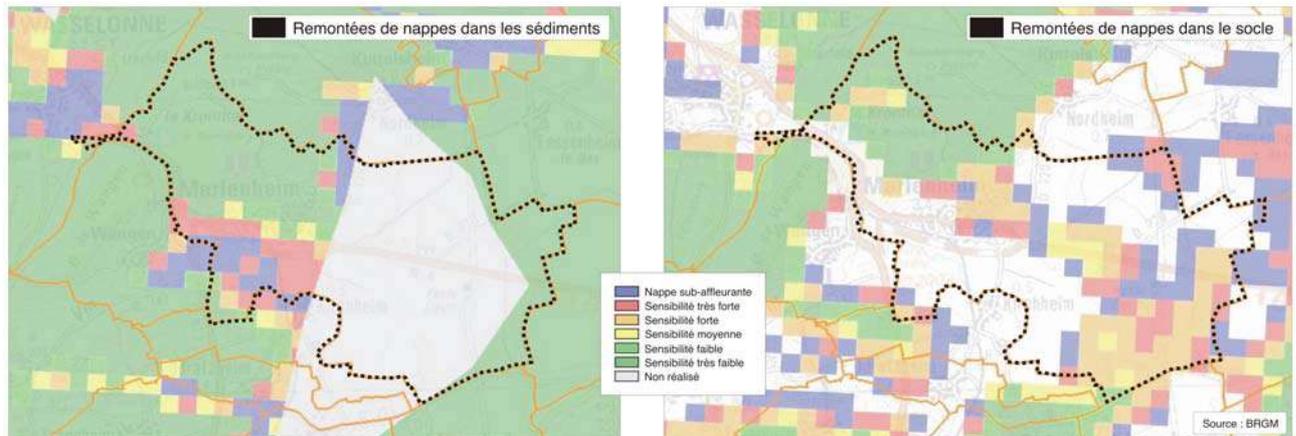
La Mossig présente un risque important de débordement et d'inondation.

Les niveaux des crues passées et exceptionnelles ont été synthétisés pour déterminer l'aléa inondation. Cette zone correspond à celle réglementée dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du 13 juin 2012.

Dans ce périmètre (zone orange) le droit des sols est limité et fixé par le règlement du PPRI.



■ Risques de remontées de nappes



Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées de canalisations, pollutions...)

Dans les sédiments, l'aléa de remontées de nappe est faible excepté à proximité de la Mossig jusqu'au Sud du bourg et le long de la RD 220 au Nord du ban communal.

Dans le socle, la roche est plus dure et elle se casse sous les contraintes des mouvements géologiques. L'eau n'est pas contenue dans des pores mais dans des fissures. On parle généralement d'aquifère fracturé.

La sensibilité aux remontées d'eau dans le socle est assez forte le long d'un axe Nord-Ouest/Sud-Est, au centre du ban communal. Cette zone couvre partiellement la zone urbanisée de Marlenheim.

■ Érosion des sols et coulées de boues

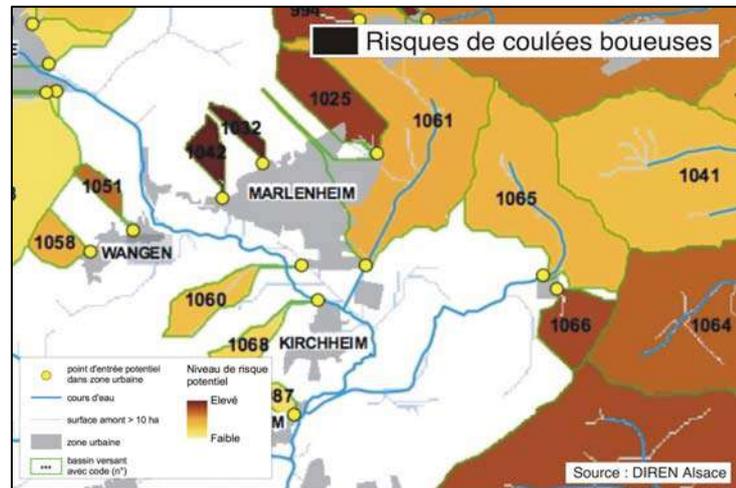
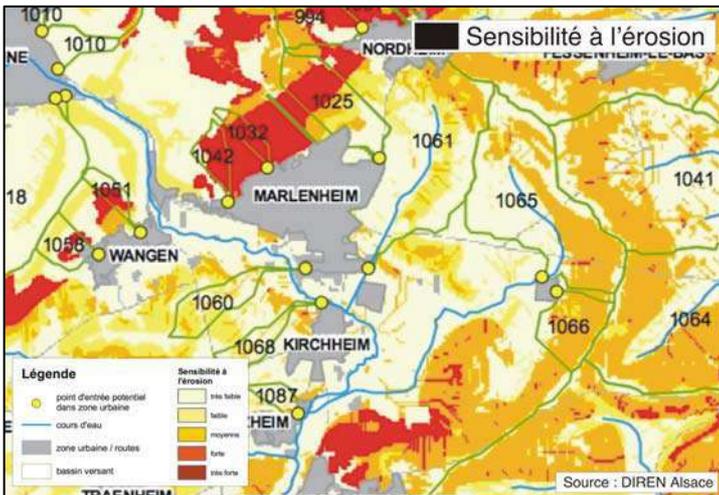
Une cartographie des sensibilités à l'érosion des sols et des risques de coulées boueuses a été réalisée par l'ARAA (Association pour la Relance Agronomique en Alsace) en 2007 pour le compte de la DIREN et les deux Conseils Généraux Alsaciens.

La carte de sensibilité à l'érosion permet d'identifier la sensibilité des différents secteurs sous l'hypothèse d'une probabilité homogène d'être touchés par des pluies érosives et d'une couverture uniforme par les cultures sur les terres arables.

Sur la Commune de Marlenheim, la sensibilité est forte sur les pentes du Marlenberg, à la limite Nord du bourg.

La carte des risques de coulées boueuses montre le risque potentiel de coulées d'eaux boueuses que présentent les bassins versants connectés aux zones urbaines. Les points d'entrées potentiels des coulées sont représentés par des ronds jaunes.

Sur la commune, deux bassins versant sur les pentes du Marlenberg ont une sensibilité très élevée aux coulées boueuses. Un peu plus au nord, un autre bassin présente un risque fort de coulées boueuses. Enfin, le bassin du Flossgraben, à l'Est du bourg et un bassin au Sud-Ouest présentent une sensibilité moyenne.



Marlenheim a fait l'objet de 9 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1983 et 2004 :

Arrêté du 16/05/1983	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 9 et le 11/04/1983
Arrêté du 20/07/1983	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 22 et le 27/05/1983
Arrêté du 11/12/1986	Pour inondations et coulées de boue survenues le 18/08/1986
Arrêté du 16/03/1990	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 14 et le 11/04/1983
Arrêté du 16/05/1983	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 9 et le 19/02/1990
Arrêté du 24/12/1992	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 31/07/1992
Arrêté du 8/09/1994	Pour inondations et coulées de boue
Arrêté du 29/12/1999	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 25 et le 29/12/1999
Arrêté du 3/10/2003	Pour inondations et coulées de boue survenues le 8/05/2003
Arrêté du 21/05/2004	Pour inondations et coulées de boue survenues entre le 13 et le 14/01/2004

En juillet 1982, un orage d'une ampleur exceptionnelle s'est abattu sur Marlenheim provoquant une véritable « marée de boue ». Les pluies torrentielles se sont déversées sur la commune durant une demie heure environ. Des torrents de boue ont dévalé les coteaux du vignoble (Steinklotz et Strang essentiellement) ; arrachant l'enrobé des rues et inondant au passage cours et caves des habitations, trottoirs et voirie. Les dégâts constatés se sont localisés dans la partie Nord de l'agglomération et le long de la RD1004 à l'exception de la rue de l'Industrie.

Lors de l'orage de mai 1983, des coulées de boue de moindre importance ont été observées.

Après ces épisodes de 1982 et 1983, un grand programme d'aménagements hydrauliques a été entrepris sur le bassin versant du vignoble.

Le remembrement partiel de ce dernier dans les années 1985/1986 a permis la création de chemins d'exploitation dont la pente permettait de diriger les eaux vers un grand bassin de retenue et de décantation avec désableur de 1000m³. Ce dernier a été raccordé directement à la Mossig par une canalisation de diamètre variant de 60 à 150 cm afin d'éviter la surcharge du réseau d'assainissement non séparatif. Des travaux de bétonnage successifs des chemins du vignoble et la réalisation de dix bassins de décantation allant de 10 à 50 m³ ont permis de canaliser les eaux d'orage vers le réseau principal cité ci-dessus.

Un mur de retenue d'eau a été érigé à l'arrière des habitations les plus exposées (rue des Roses).

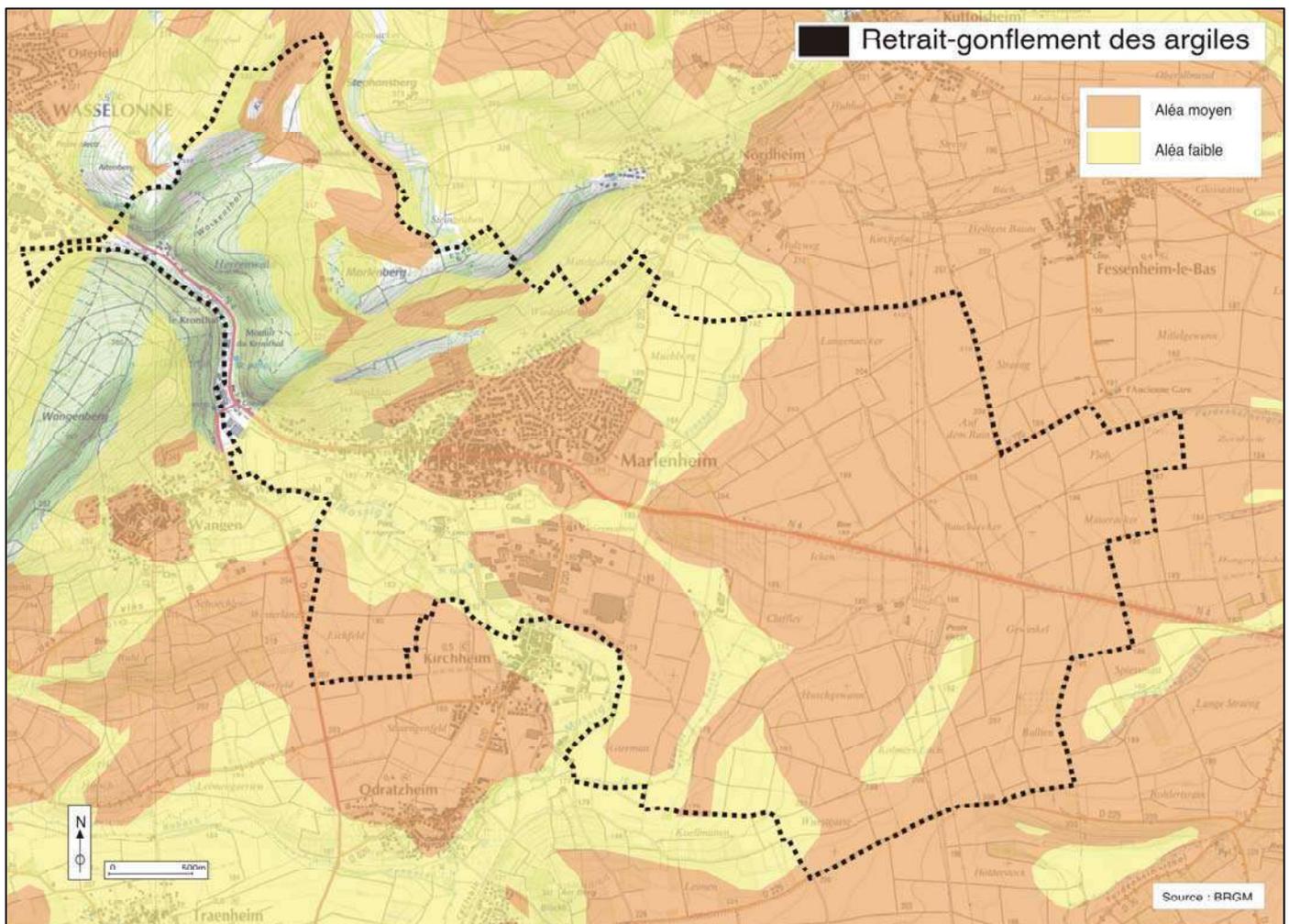
Une dernière mesure a été préconisée par l'association foncière qui s'est engagée à obtenir des viticulteurs l'enherbement généralisé des parcelles de vignes dès la première année de plantation.

■ Retrait gonflement des argiles

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors de périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.

L'aléa est moyen sur toute la partie Est du ban communal, sur une grande partie de la zone urbanisée et sur la zone d'activité. Sur le reste du ban communal, l'aléa est faible ou inexistant.



■ Risque sismique

(Source : Le Plan Séisme)

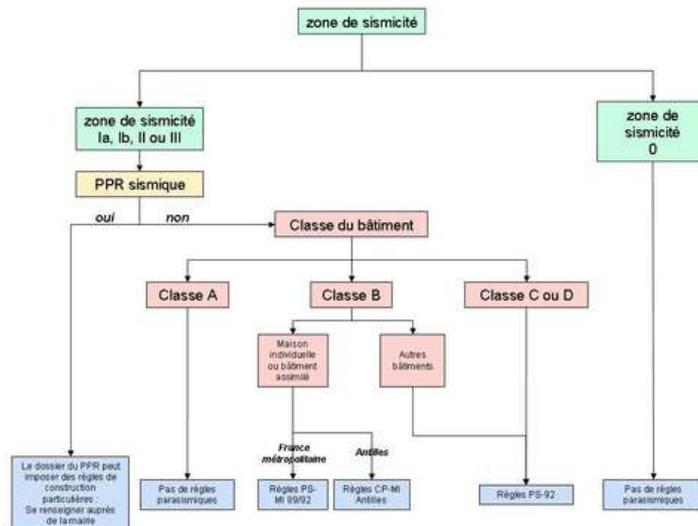
La commune de Marlenheim appartient à la zone **3** où le risque sismique est modéré.

L'arrêté du 29 mai 1997 précise la classification et les règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal ».

Les zones de sismicité réglementaires correspondent à des régions où les constructions doivent résister à une accélération horizontale définie par un spectre de réponse en accélération forfaitaire (défini au niveau national par les règles de construction parasismique en vigueur).

Dans le cas forfaitaire, le spectre dépend de la zone de sismicité, de la classe du bâtiment et du type de sol sur lequel est construit le bâtiment.

Le schéma ci-dessous récapitule les dispositions parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » :



■ Les risques technologiques

La commune de Marlenheim est concernée par :

➤ Un site SEVESO II, seuil bas : le comptoir agricole qui a pour activités de base la collecte et le négoce de grain. Les autres activités sont l'approvisionnement en engrais semences, produits agropharmaceutiques et matériels divers. La société regroupe environ 4000 adhérents.

Le site de Marlenheim concerne le stockage central de la coopérative pour les produits agropharmaceutiques. Il est implanté à environ 300m au Sud des premières habitations et à 750m au Sud du centre bourg. Le site, d'une superficie d'environ 11600m² est bordé à l'Ouest par la Mossig.

Son activité concerne le stockage de céréales. Le risque encouru est toxique ou d'incendie. Néanmoins, aucun phénomène dangereux ne présente un couple « gravité/probabilité » inacceptable selon la circulaire du 29 septembre 2005 donnant sous forme d'une grille d'évaluation des critères d'appréciation de la maîtrise du risque.

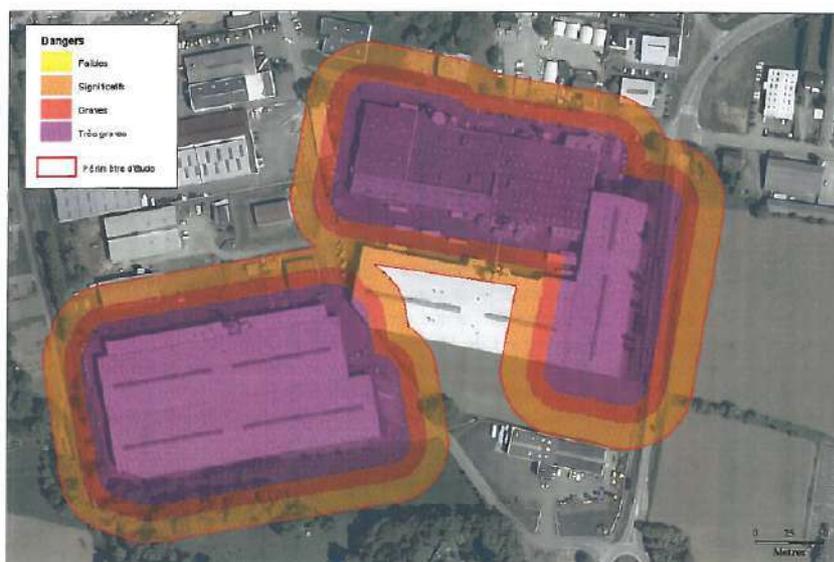
La mesure compensatoire mise en place consiste à définir une zone de stockage pour les engrais à base de nitrate d'ammonium.

CARTOGRAPHIE DE RÉFÉRENCE POUR LA RÉGLEMENTATION



➤ L'entreprise EPI exploite une activité de fabrication de sols stratifiés. A partir d'une étude de dangers réalisée en 2009 et des éléments issus de la circulaire du 29 septembre 2005, des zones de dangers ont été définies :

Enveloppe des intensités tous types d'effets à cinétique rapide confondus de probabilité B



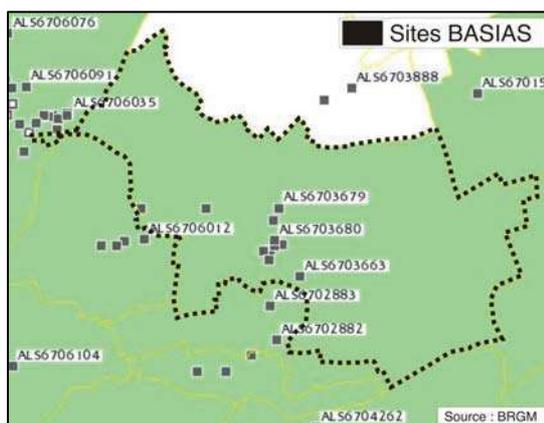
▪ Établissements classés

➤ En outre, la commune compte 4 autres établissements classés¹ qui doivent faire l'objet de déclarations ou d'autorisations : Arthur Metz, Collano, EPI Marlenheim, Heimburger et Steelcase SA Marlenheim.

▪ Sites potentiellement pollués

Le ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable a mis en place, avec le BRGM, des bases de données permettant d'inventorier, par commune, les sites ayant été occupés par des activités industrielles et de services (BASIAS) et les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics (BASOL). Ces bases permettent notamment d'apprécier les enjeux relatifs à l'état d'un terrain.

Trente et un sites ont été ou sont toujours occupés par des activités industrielles et de service (sites BASIAS).



Deux sites BASOL ont été recensés sur le territoire de la commune.

La société Collano exploite une unité de production de colles et mastics. Les eaux souterraines sont polluées par du 1-1-1 Trichloroéthane suite à un déversement de la cuve en 1992. La pollution reste cependant limitée aux abords immédiats du site.

La station-service Eberle a connue une fuite d'hydrocarbures en 2001. Le site fait l'objet d'une surveillance.

▪ Transport de marchandises dangereuses

La commune de Marlenheim est aussi concernée par des risques liés aux transports de marchandises dangereuses (canalisation de gaz).

¹ Une installation classée est une exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

4. ENVIRONNEMENT NATUREL

Sources : Carte IGN, photographies aériennes, relevés de terrain,
Etude d'impact déviation RN 4,
Stratégie des trames verte et bleue en Alsace, Région Alsace 2009,
Site internet D.I.R.E.N. Alsace.
Site internet de l'association arboricole de la vallée de la Mossig

■ La Mossig, repérée à l'inventaire des zones humides remarquables

La Mossig est recensée à l'inventaire des zones humides remarquables. Le linéaire du cours d'eau inventorié comme remarquable s'étend sur six communes : Kirchheim, Marlenheim, Odratzheim, Romanswiller, Wangen, Wasselonne.

En Alsace, un inventaire des zones humides remarquables a été réalisé dans les années quatre-vingt-dix dans chaque département. L'objectif était d'établir un état des lieux des zones humides les plus exceptionnelles. Cet inventaire a été réalisé par les Conseils Généraux de chaque département en partenariat avec l'Agence de l'eau Rhin Meuse et avec l'encadrement technique de la D.I.R.E.N. Alsace.

Les zones humides, milieux de transition entre terre et eau, constituent des espaces très riches sur le plan de la biodiversité. Elles favorisent aussi la régulation des crues et de la ressource en eau. Dans le Code de l'Environnement, elles sont définies comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau [...]. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

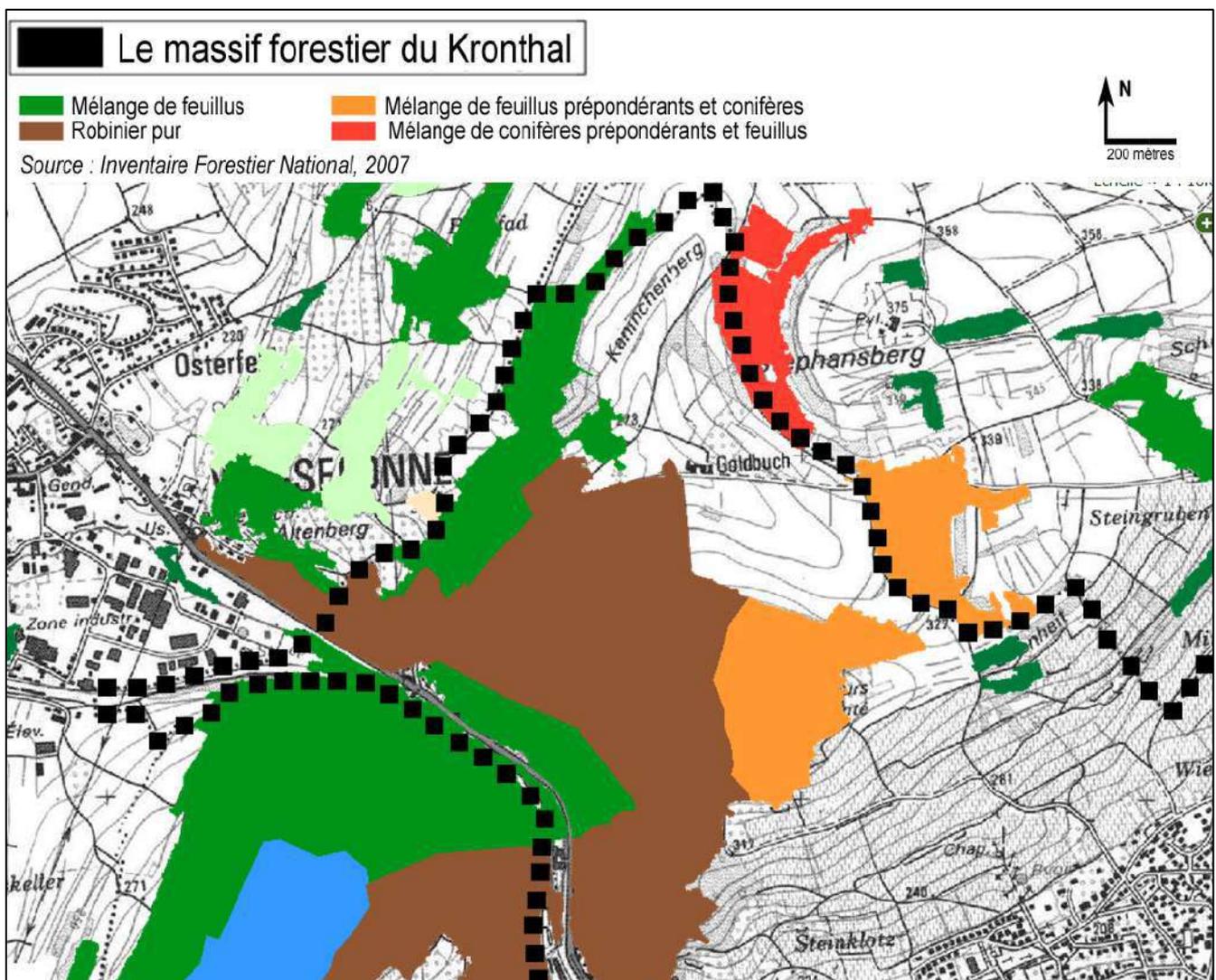
Une attention particulière doit être portée aux formations végétales des rives des cours d'eau (ripisylves). En effet, elles forment une zone tampon entre le système rivière et le milieu terrestre ; elles contribuent à stabiliser les berges et favorisent l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement. Ces éléments arborés sont aussi essentiels dans les paysages et ils ont une fonction écologique importante à la fois comme habitat pour les espèces qui ne peuvent survivre dans les espaces cultivés et comme corridor.

Les berges de la Mossig sont occupées par une ripisylve bien fournie et quasi-continue avec une dominance de l'aulne et du frêne. Un tronçon demeure peu urbanisé : le défilé du Kronthal puis le débouché jusqu'à la zone d'activités de Marlenheim, où subsistent des prairies humides.

■ Le massif forestier du Kronthal

Le boisement du massif du Kronthal annonce les premiers contreforts du piémont vosgien. Il est composé essentiellement de feuillus : d'importants peuplements de Robiniers, accompagnés de Frênes, de Charmes et d'Erables. Quelques parcelles ont été reboisées en Epicéas.

Il s'agit d'une propriété forestière privée, où les taillis sont majoritaires.



■ Les milieux agricoles et viticoles

Les espaces agricoles et viticoles sont très fortement marqués par l’empreinte humaine. Leur intérêt écologique est limité, ce qui est dû en priorité à la pauvreté floristique des formations végétales, en lien avec l’intensification de l’agriculture. Cet important degré d’artificialisation n’est pas favorable à l’accueil d’une faune riche et diversifiée. Il faut, toutefois, noter que les vignes sont enherbées depuis les années 1990.

Les tronçons de haies, les bosquets, les alignements d’arbres fruitiers, les arbres isolés sont rares. Ces composantes végétales sont importantes en terme paysagers mais également du point de vue de la richesse écologique.

■ Les vergers

Les vergers étaient traditionnellement localisés à la périphérie des noyaux bâtis, formant ainsi des espaces de transition entre les villes et villages et l’espace agricole ou viticole. Au fil du temps, ils ont été « rattrapés » par le développement de l’urbanisation. Beaucoup ont disparu, d’autres ont été maintenus de façon résiduelle. Ceci est particulièrement sensible au Nord-Est de la ville. Par ailleurs, un important verger, situé en contrebas de la RD 1004 en direction de Strasbourg, a été arraché en quasi-totalité au début de l’année 2011.

Les vergers, composés d’arbres à hautes tiges, au-delà de leur utilité première, à savoir la récolte des fruits, présentent un intérêt écologique ; ils peuvent notamment accueillir des espèces cavernicoles.

A Marlenheim, les vergers sont constitués d’arbres diversifiés mais âgés. Les pruniers sont globalement dépérissants ; les pommiers, poiriers et noyers sont en meilleur état.

Un verger école a été créé en 1996 ; il est géré par l’association arboricole de la vallée de la Mossig. Ce verger est situé en bordure de la RD 1004, derrière la Porte de la Route du Vin située entre Furdenheim et Marlenheim. Il s’étend sur une surface de 35 ares. Il a pour objectif de servir de support technique pour les adultes, mais également pour les enfants afin de les sensibiliser au rôle important que jouent les arbres fruitiers dans la biodiversité, la beauté du paysage, en tant que refuges indispensables pour la faune et la flore *etc.*

Il est composé d’une douzaine d’espèces fruitières et de plus de 60 variétés de pommes. De nombreuses formes y sont plantées : de la traditionnelle haute tige ou « plein vent » à la forme savante en drapeau marchand ou en palmette italienne. Des jachères mellifères et fleuries permettent aux insectes et aux nombreux auxiliaires d’y trouver un abri. Une dizaine de nichoirs sert de gîtes aux nombreux oiseaux présents sur le site. Le site comprend aussi un bâtiment composé d’une salle de réunion et un entrepôt pour le stockage des produits indispensables au fonctionnement et à l’entretien du verger.

■ Les cœurs d'îlots verts en milieu urbanisé

La carte de la trame bleue et verte recense les principaux espaces non bâtis au sein de l'espace urbanisé.

Les arrières de parcelles et jardins sont intéressants en termes de biodiversité. Ils sont localisés, par exemple, à l'arrière de la rue du Tilleul et de la rue de la Chapelle et en contrebas de la rue du Général de Gaulle / côté Ouest.

Le tissu pavillonnaire laisse aussi une part importante au végétal, qu'il s'agisse de jardins ou d'espaces verts plantés d'arbres, notamment de fruitiers, de haies et buissons.

■ La faune

■ Le grand hamster

Source : Etude spécifique Hamster – Eco Aménagement aout 2012

Le Hamster commun ou Grand Hamster (*Cricetus cricetus*) est originaire des steppes de l'Europe centrale et de l'est. Son expansion vers l'ouest a été favorisée par le déboisement et l'extension des terres cultivées. Pour ce qui concerne la France, il est uniquement présent en Alsace, le massif des Vosges correspondant à la limite occidentale de son aire de répartition. Il s'agit d'un mammifère rongeur (famille des Muridés), d'environ 25 cm à l'âge adulte, fouisseur, solitaire, actif au crépuscule et la nuit, hibernant (fin octobre à mars) et omnivore (graines, luzerne, carottes, vers de terre, limaces, insectes, oeufs, etc.). Il affectionne les grandes étendues ouvertes à sol facilement affouillable et sec pour l'installation de ses terriers.



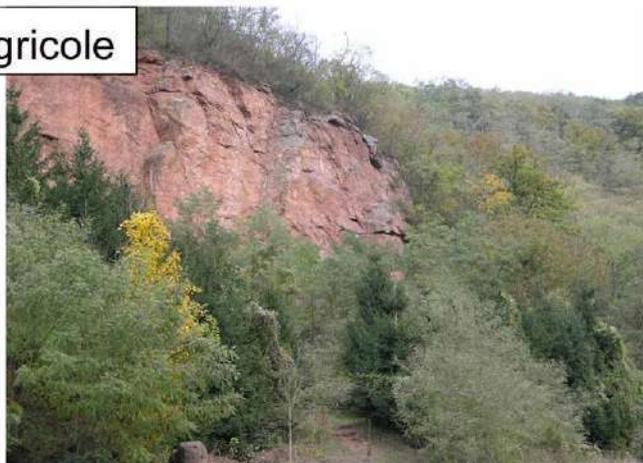
Ainsi les terrasses loessiques cultivées avec maillage de cultures représentent son habitat de prédilection, car il y trouve les conditions nécessaires à son implantation et à sa reproduction : à savoir des ressources alimentaires abondantes et variées, ainsi que des terrains limono-loessiques légers et peu caillouteux propices à la construction de profonds terriers (le terrier d'hiver peut descendre jusqu'à 2 mètres). Il a besoin également de sols non inondables et d'un couvert végétal, notamment à sa sortie d'hibernation pour le prémunir des prédateurs.

Le Grand Hamster a payé un lourd tribut en terme d'effectifs, d'une part en tant qu'espèce considérée jusqu'en 1993 en France comme nuisible, d'autre part à cause de l'altération et de la destruction de son milieu de vie.

L'environnement naturel et agricole



Le coteau viticole du Marlenberg



Le défilé forestier du Kronthal et ses affleurements de grès



Des vergers à l'entrée Est de Marlenheim



D'autres vergers en contrebas de la RD1004, arrachés en quasi totalité au mois de février 2011



Terrains cultivés et cortège végétal de la Mossig



Prairie humide et ripisylve de la Mossig



Fossé longeant un chemin d'exploitation et ruisseau au coeur d'espaces de cultures intensives



Aujourd'hui, cette espèce animale est en voie de disparition dans la partie occidentale de son aire de répartition, notamment en Alsace. Présent sur 387 communes, il y a trente ans, il est actuellement recensé dans moins de 90 communes alsaciennes.

Cette espèce est inscrite sur la liste rouge de la faune menacée en France dans la catégorie "rare" et sur celle d'Alsace en catégorie "espèce en danger".

Le Grand Hamster est protégé à divers titres :

- en Europe par la Convention de Berne (*annexe II*), adoptée en 1979, ratifiée par la France en 1990 et entrée en vigueur en 1982, et par la Directive Habitat (*annexe IV : espèce animale d'intérêt communautaire nécessitant une protection stricte*), entrée en vigueur en 1992, ratifiée par la France en 1996 ;
- en France depuis 1993 par les arrêtés ministériels du 17 avril 1981, du 09 juillet 1999 et du 23 avril 2007.

L'arrêté ministériel du 23 avril 2007 prescrit la protection stricte du Hamster mais également celle de son milieu de vie particulier (sites de reproduction et aires de repos de l'animal, actuels ou à venir par recolonisation de milieu favorable).

Le Grand Hamster fait par ailleurs l'objet d'un Plan National d'Action, engagé par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, suivi par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement (DREAL) Alsace, avec la contribution scientifique et technique de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) ; ce plan lancé en 2000 a été reconduit pour la période 2007 – 2011.

Situation par rapport aux zonages Hamster

Vis-à-vis des zonages relatifs au Hamster commun, la commune de Marlenheim fait partie de l'aire historique et de l'aire de reconquête, dont le périmètre est basé sur des critères de biologie et de présence effective de l'espèce à partir de 2000.

On note qu'on se situe sur la limite ouest de l'aire historique et de l'aire de reconquête, qui s'arrêtent au niveau des collines sous-vosgiennes et du horst du Kochersberg ; les communes voisines au nord et au sud ne font pas partie de l'aire de reconquête, et l'on peut considérer que pour Marlenheim, l'aire de reconquête ne concerne en fait que la partie Est, correspondant au plateau agricole lœssique.

Le territoire communal ne touche pas et ne se situe pas à proximité d'une Zone d'Action Prioritaire (ZAP).

Milieu favorable et aire vitale

Les caractéristiques physiques des sols et le couvert végétal permettent de définir si le milieu est favorable ou non au hamster : sont favorables des sols meubles profonds, secs, stables, de lœss ou de limons peu caillouteux, non inondables, et un couvert préférentiellement composé de cultures fourragères pluriannuelles ou de céréales d'hiver ou de printemps.

Les sols

Une carte établie par l'ARAA (Association pour la Relance Agronomique en Alsace) délimite trois catégories de zones, basées sur des critères pédologiques définis avec l'ONCFS : zones très favorables, zones favorables et zones défavorables au Hamster.

Cette carte indique :

- des sols très favorables au hamster sur la frange Est du territoire communal (correspondant aux terres de lœss les plus profondes) ;
- des sols favorables sur la plus grande partie du territoire, incluant les bas plateaux et les collines (pour ces dernières, le caractère favorable se limite aux parties limoneuses profondes, tandis que les secteurs de sols caillouteux ou superficiels sur calcaire ou sur grès sont en fait défavorables) ;
- des sols défavorables correspondant aux zones humides et/ou argileuses de la vallée de la Mossig et des vallons affluents.

Le milieu favorable d'un point de vue pédologique sur la commune de Marlenheim est essentiellement constitué par les bonnes terres de lœss du bas plateau agricole, terres caractérisées par leur texture limoneuse, leur grande profondeur et leur bon drainage (rares zones d'engorgement, en dehors des vallons plus argileux) : ces terres sont classées favorables ou très favorables par l'ARAA et l'ONCFS.

Le couvert végétal

Si les parcelles de luzerne et de céréales d'hiver sont particulièrement favorables et attractives pour le hamster, l'ensemble des autres terres cultivées, y compris en maïs, et les prairies, sont considérées comme favorables dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la présence de l'espèce : ainsi le couvert végétal de toutes les terres agricoles du bas plateau constitue un milieu favorable au hamster, de même que les clairières agricoles au revers des collines.

Les couverts végétaux défavorables sont les vignes et les forêts, présents sur le relief au-dessus de la ville. Par ailleurs les zones urbanisées, les sols bâtis, revêtus ou artificialisés sont bien sûr défavorables au hamster.

- En conclusion, le milieu favorable au Hamster commun sur Marlenheim est constitué principalement des terres agricoles du bas plateau lœssique à l'est du ban communal (sols favorables à très favorables), et secondairement de petits secteurs de terres favorables, d'une part au sud de la vallée de la Mossig (Eichfeld), d'autre part au revers de la colline du Marlenberg.

Présence historique du Hamster commun

Le hamster était présent à Marlenheim jusqu'en 1997, selon des données historiques de l'ONCFS (Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage) ; il n'y a plus été détecté depuis.

L'ONCFS réalise des prospections systématiques sur les parcelles de cultures favorables (légumineuses et céréales à paille d'hiver), depuis 1998 au niveau des secteurs noyaux et depuis 2001 en dehors de ces secteurs ; ces prospections consistent en un recensement des terriers à la sortie d'hibernation de l'animal (à cette époque de l'année, 1 terrier = 1 hamster) et permettent ainsi d'assurer un suivi de l'espèce.

La commune de Marlenheim, pour laquelle la présomption de présence du hamster est faible (non détecté depuis 1997), n'a pas été prospectée entre 2001 et 2011.

Lors de prospections dans les communes voisines à l'est, des terriers ont été trouvés en 2002 et 2003 à Quatzenheim et à Furdenheim, les plus proches à 1,5 km - 2 km du ban communal de Marlenheim.

D'autres prospections plus récentes à Fessenheim-le-Bas et Dahlenheim en 2009, à Furdenheim en 2010, n'ont pas décelé de terriers de hamster.

En 2010, les terriers les plus proches de Marlenheim ont été trouvés à plus de 4 km à l'est (Ittenheim) et au sud-est (Breuschwickersheim, Ernolsheim-Bruche).

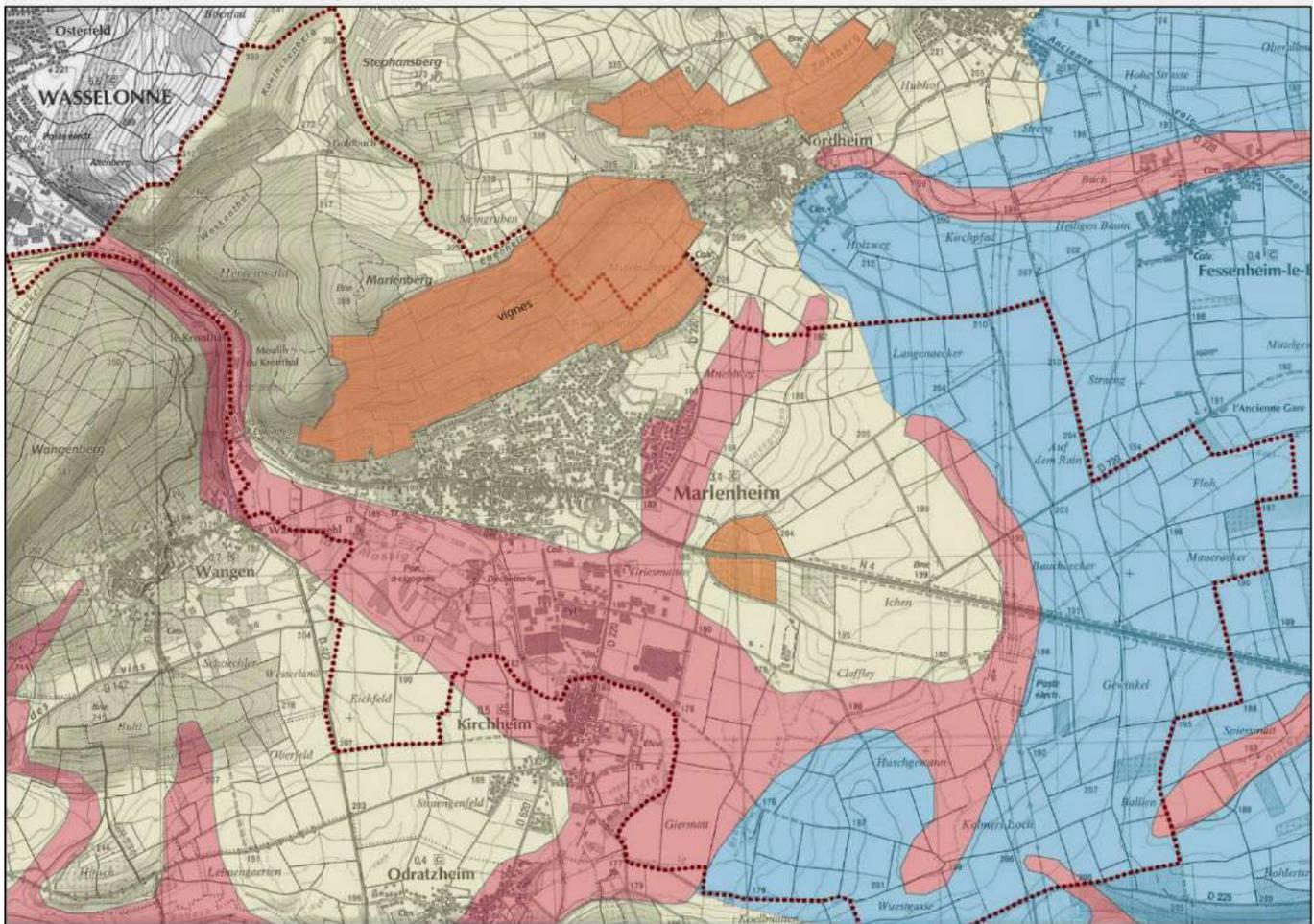
Présence récente (moins de 2 ans)

En avril 2012 les prospections ONCFS ont couvert le territoire de Marlenheim (le périmètre de prospection correspond aux différents secteurs de milieu favorable identifiés au chapitre 2, page 6 de l'étude spécifique Hamster) ainsi que celui de Furdenheim ; aucun terrier n'a été trouvé sur ces deux communes.

Les terriers les plus proches recensés en 2011 et 2012 se situent à 4,5 km au sud-est du ban communal (Breuschwickersheim et Ernolsheim-Bruche) et à 5 km à l'Est (Ittenheim).

- En conclusion, les données existantes ne font pas état d'une présence du Hamster commun sur le territoire de Marlenheim ni à proximité, depuis 15 ans (dernière année de présence probable : 1997).

MILIEUX FAVORABLES / DEFAVORABLES AU HAMSTER



0 0,5 1 km

LEGENDE

- Sols :**
- Sols très favorables (carte ARAA)
 - Sols favorables (carte ARAA)
 - Sols défavorables (carte ARAA)

- Couvertures défavorables :**
- vignes
 - forêts
 - espaces bâtis



Les aires vitales du Hamster sur le ban communal

Notions d'aire vitale et de connexion

(Source : Plan national d'action pour le Hamster commun en Alsace 2007/2011)

L'objectif est de sauvegarder des territoires de milieu favorable pouvant accueillir des populations génétiquement viables de Hamsters communs.

Les recherches scientifiques en matière de génétique et de dynamique des populations ont montré que les populations sont génétiquement viables lorsqu'au moins 1500 individus sont connectés entre eux. En se basant sur une densité de 2,5 individus par hectares (densité compatible avec l'agriculture), les territoires de milieu favorable doivent avoir une superficie de 600 hectares minimum, soit d'un seul tenant, soit par connectivité, pour être qualifiés d'aires vitales.

Les territoires de vie effective du Hamster de moins de 600 ha et isolés, sont considérés comme non viables à long terme pour l'espèce.

Les zones de connexion constituent des lieux d'échanges entre les populations.

Ces zones peuvent être occupées par du milieu défavorable au Hamster, mais dans ce cas leur largeur ne doit pas excéder 300 m (distance maximale parcourue en 1 an par le Hamster en migration) ; elles doivent être dépourvues d'obstacles infranchissables (les infrastructures linéaires de type route à 2x2 voies et/ou à fort trafic, voie ferrée importante, canal, ou encore des rivières larges, des zones bâties...).

Les zones de connexion s'avèrent indispensables lorsqu'elles mettent en relation deux territoires distincts de milieu favorable, qui ainsi réunis couvrent une superficie d'au moins 600 ha : ils constituent ainsi une aire vitale par connectivité.

Les milieux favorables du territoire communal, en continuité avec ceux des communes voisines, font partie d'aires vitales de grande étendue sur le plateau agricole loessique du Kochersberg.

Les limites de ces aires vitales sont formées par :

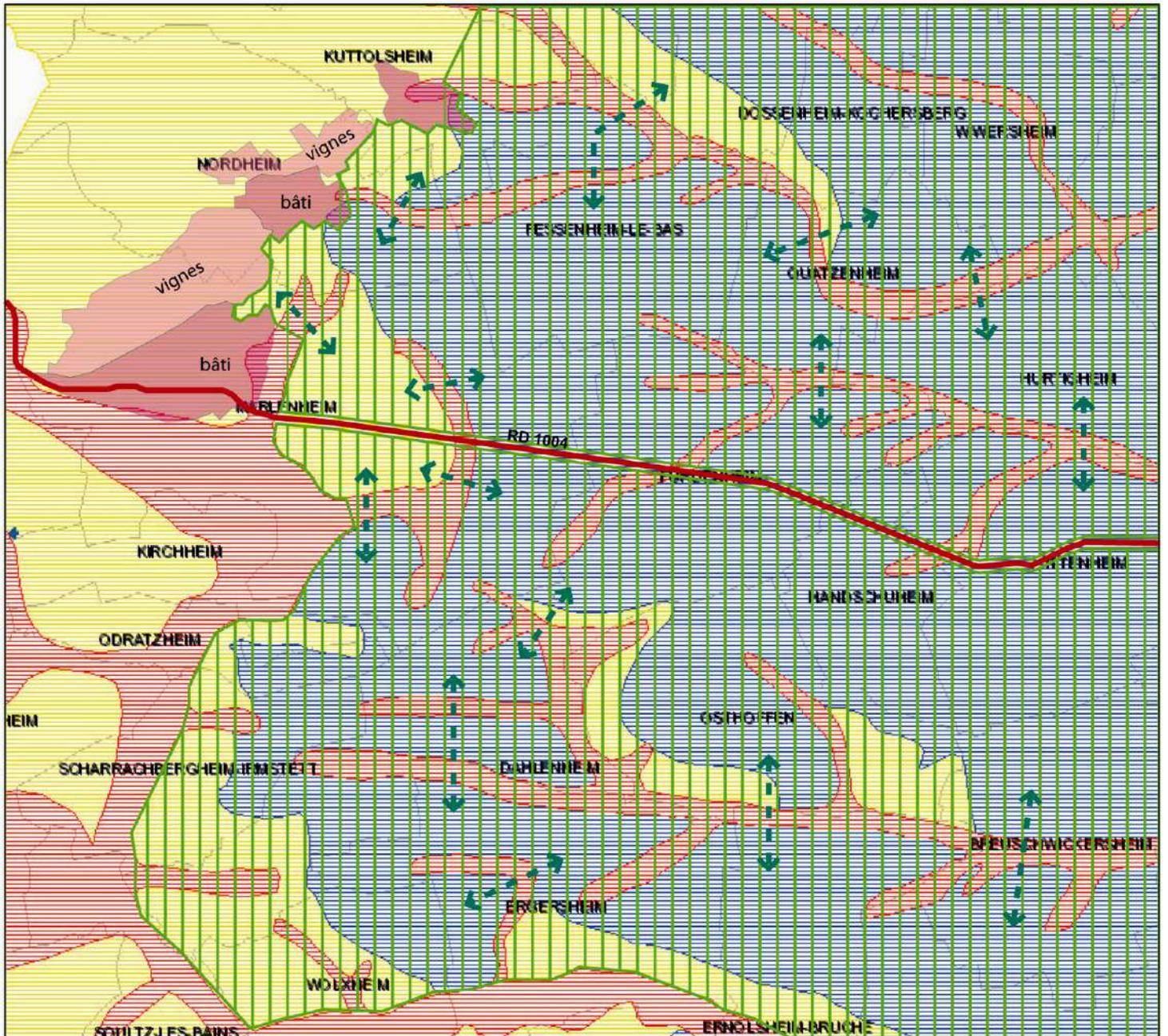
- des obstacles infranchissables par le hamster, comme la RD 1004 à fort trafic (plus de 15 000 véhicules/jour entre Marlenheim et Furdenheim) et les zones bâties ;
- des milieux défavorables étendus sur une largeur supérieure à 300 m : c'est le cas de la vallée de la Mossig, ainsi que des vignobles et forêts sur les collines.

Par contre les vallons humides du plateau loessique sont en général assez étroits pour être facilement franchissables par le hamster lors de ses migrations.

La carte page suivante montre que deux vastes aires vitales potentielles sont présentes, l'une au nord et l'autre au sud de la RD 1004 ; elles sont limitées à l'ouest par une succession continue de zones infranchissables : vallée de la Mossig, zones bâties, vignoble à flanc de collines et forêts.

Ces aires vitales s'étendent par connexions sur de grandes superficies : ne serait-ce que sur le champ couvert par la carte ci-jointe, elles dépassent déjà 3 000 ha chacune.

AIRES VITALES ET CONNEXIONS



0 0,5 1 2 km

LEGENDE

-  Sols très favorables
-  Sols favorables
-  Sols défavorables

-  Connexions possibles entre secteurs de sols favorables
-  Obstacle infranchissable (route > 10 000 véhicules / jour)

-  Aire vitale pour le Hamster commun



■ Les autres espèces

En fond de vallée, le peuplement avifaunistique répond à deux influences : l'ensemble bâti et les boisements linéaires et vergers. Ainsi, cet espace est largement exploité par des espèces commensales à l'homme (Moineau, Tourterelle, Hirondelle, Martinet, Merle,...). Les haies et vergers permettent à de nombreux petits passereaux de se reproduire.

La Mossig est fréquentée par la bergeronnette grise, le martin pêcheur et la poule d'eau. La rivière constitue également un important terrain de chasse pour les hirondelles.

La vallée de la Mossig se caractérise également par la présence de grands échassiers. Le héron cendré est ainsi fréquemment observé dans les prés ou encore au bord du cours d'eau et l'étang de pêche.

Les rapaces diurnes sont essentiellement représentés par le faucon crécerelle, qui niche dans les rochers du Kronthal. La buse chasse en domaine agricole. La nuit, les espaces ouverts sont le terrain de chasse de la chouette hulotte (nicheur en forêt) et du hibou (nicheur en lisière).

Un parc à cigognes a été installé dans la vallée au début des années 1990 ; plusieurs couples nichent dans l'enclos ou à proximité immédiate. Des aires artificielles ont été aménagées pour inciter l'installation de couples reproducteurs. L'ensemble de ces cigognes recherchent leur nourriture dans les prairies et les labours, dans un rayon de près de 20 kilomètres.

Les mammifères sauvages sont peu présents dans ce fond de vallée en raison de la proximité du milieu urbain. Le renard et la fouine sont toutefois observés. En dehors de la vallée, des chevreuils sont présents.

■ Les trames bleue et verte

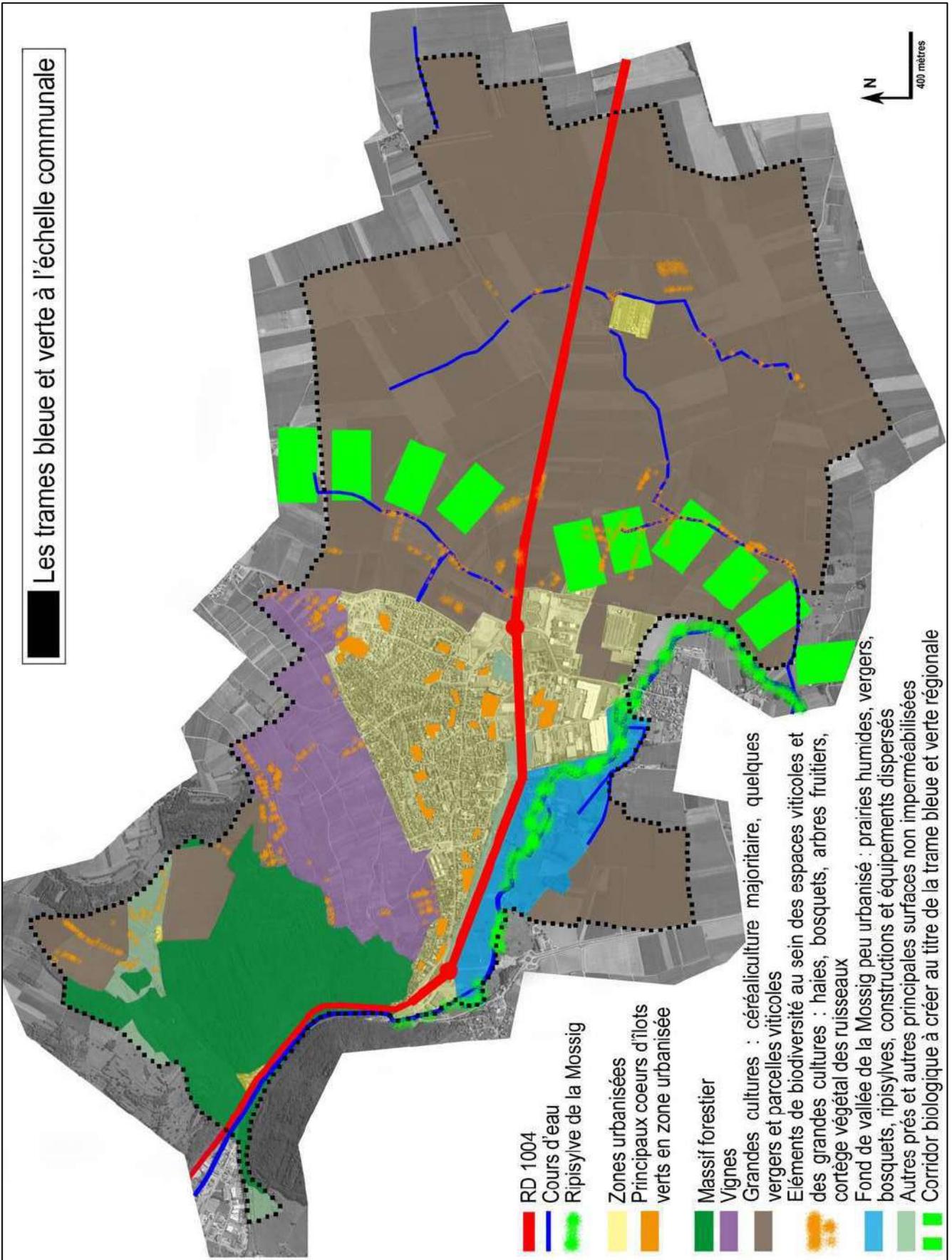
La commune est concernée par une « continuité écologique à créer » au titre de la stratégie régionale des trames bleue et verte (Région Alsace, 2009). Suivant un axe Nord-Sud, ce corridor passe à l'Est des zones urbanisées de Kuttolsheim, Nordheim et Marlenheim, avant de rejoindre le tracé de la Mossig. Il est coupé par l'axe transversal de la RD 1004.

Deux autres corridors à créer enserrant le ban communal selon des axes grossièrement Ouest-Est.

Au Nord, partant de Wasselonne, la continuité écologique rejoint le village de Kuttolsheim, via le Goeftberg (397 mètres d'altitude).

Celui au Sud suit le cours du Kohbach, passe au Sud d'Odratzheim puis rejoint la vallée de la Mossig.

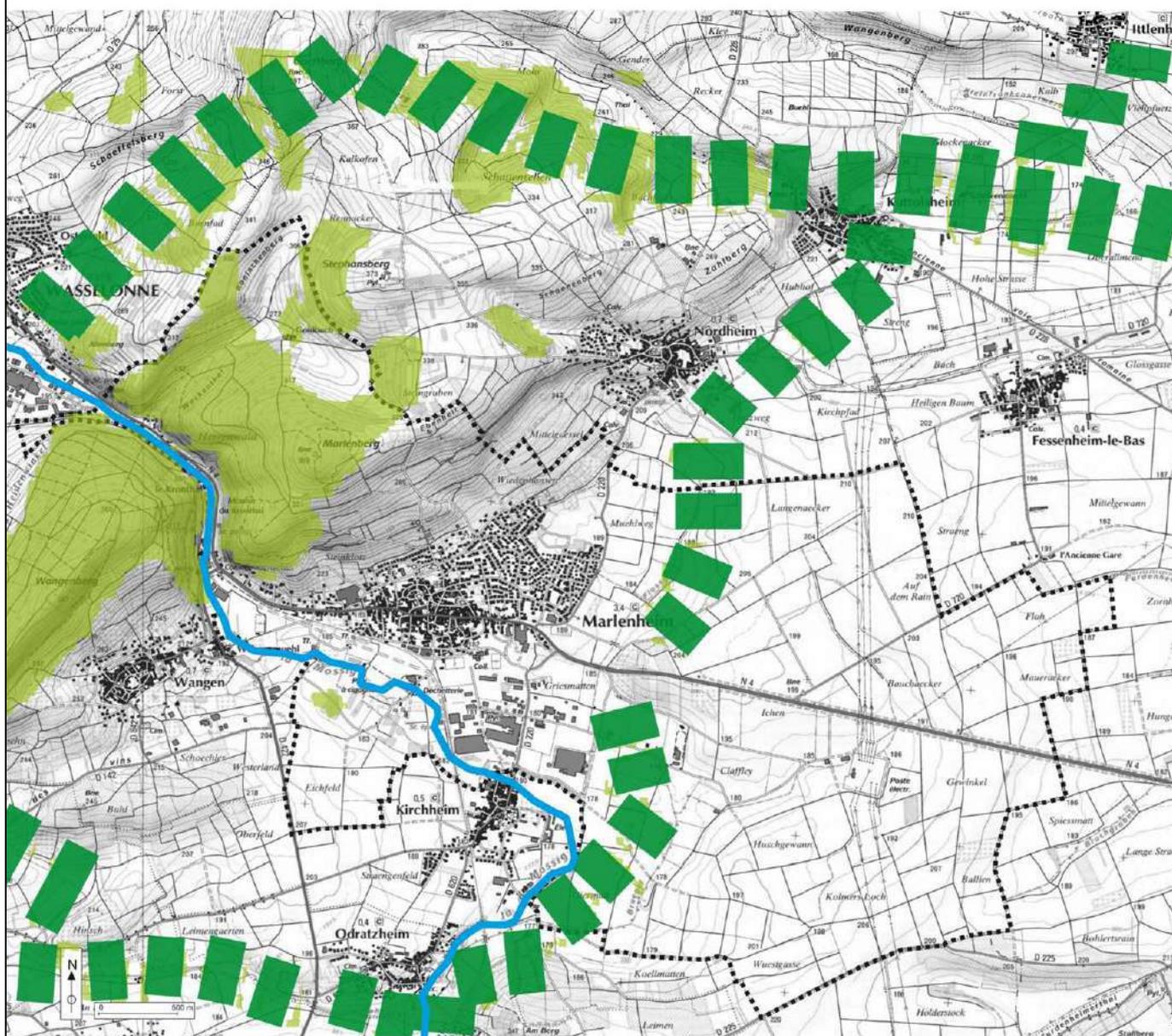
Les trames bleue et verte à l'échelle communale



La stratégie régionale des trames bleue et verte

-  corridor à créer
-  trame verte hors noyaux centraux
-  cours de la Mossig :
linéaire repéré à l'inventaire des zones humides remarquables

Source : Région Alsace, 2009



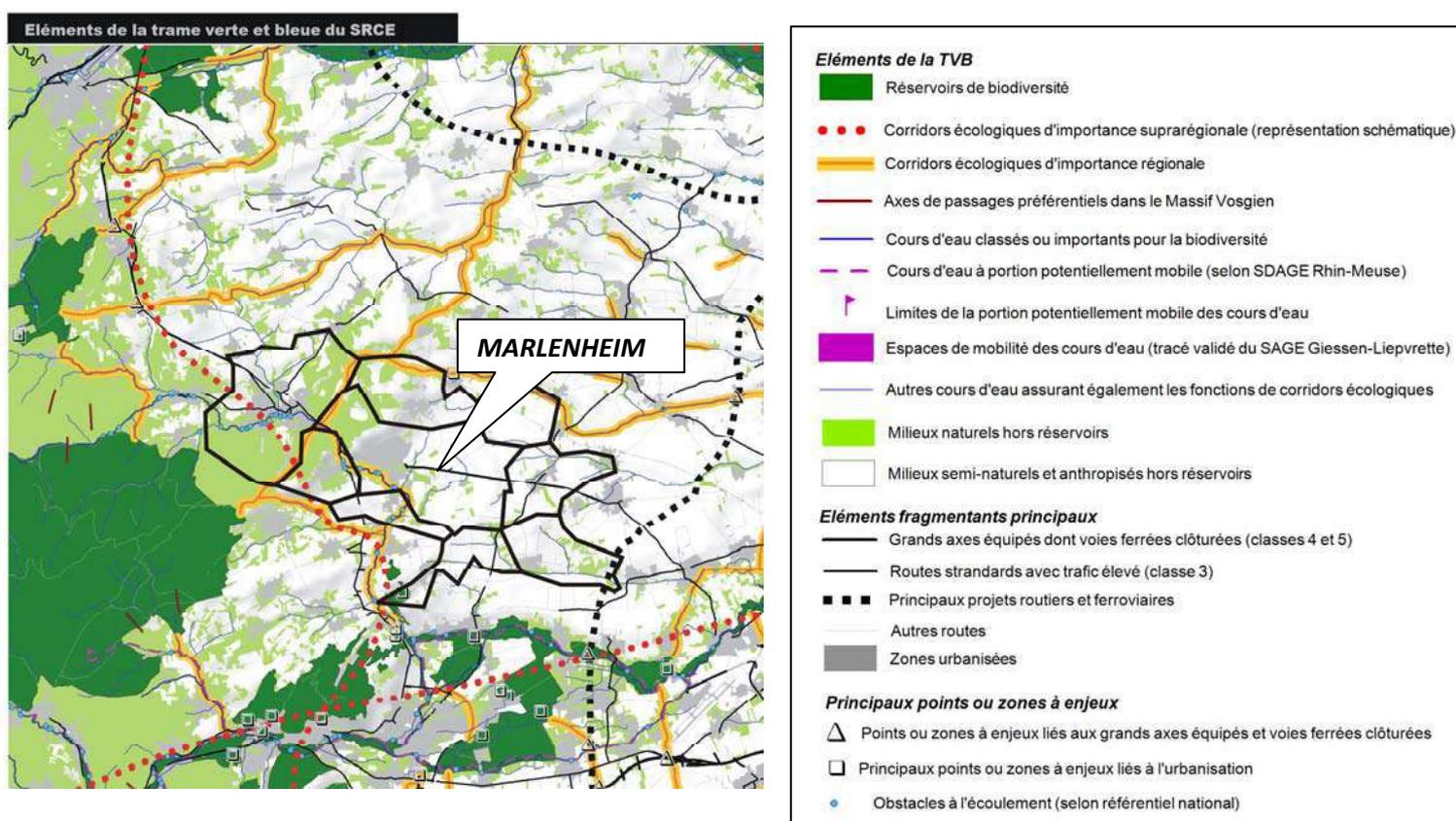
■ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

L'objectif principal du SRCE d'Alsace consiste à enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

Les actions sur le long terme tendent à préserver, remettre en bon état et créer un maillage d'espaces naturels en Alsace dans un objectif de préservation de la biodiversité.

Elles visent 6 orientations principales :

1. Préserver et remettre en bon état les réservoirs de biodiversité,
2. Reconnecter les réservoirs de biodiversité entre eux grâce à un réseau de corridors écologiques fonctionnels,
3. Garantir les possibilités d'échanges avec les régions et pays limitrophes,
4. Résorber les principaux points et zones à enjeux et anticiper sur les projets d'aménagements futurs,
5. Mettre en synergie les actions d'intérêts écologiques, paysagers, sociaux et économiques,
6. Développer la nature en ville.



La Mossig est identifiée en tant que cours d'eau classé ou important pour la biodiversité. Les autres cours d'eau sont considérés comme assurant également les fonctions de corridors écologiques.

Des terres arables humides sont identifiées de part et d'autre des cours d'eau traversants sur la commune de Marlenheim ainsi que sur certaines communes limitrophes. De nombreux obstacles aux écoulements sont répertoriés le long de la Mossig selon le référentiel national.

Un corridor écologique d'importance régionale est identifié, répertorié en tant que « corridor écologique et axe de passages préférentiels dans le massif Vosgien ». Il longe Marlenheim au Sud et à l'Ouest en s'inscrivant dans le cheminement de la Mossig. Il se prolonge au Nord et au Sud en entourant les communes limitrophes vers l'Est. Au Nord de Fessenheim-le-Bas, le corridor reprend le tracé du cours d'eau de la Souffel.

Sur les communes limitrophes à l'Ouest et au Sud de Marlenheim, un « corridor écologique d'importance suprarégionale et connexion vers les territoires voisins » est répertorié.

Il n'y a pas de réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire de Marlenheim et les communes limitrophes, à l'exception de Dahlenheim, à l'extrême Sud. Les autres milieux naturels présents sont hors réservoirs.

Objectifs

Le cours d'eau de la Mossig est inscrit dans un objectif de remise en bon état, le corridor écologique qui suit le même cheminement est, quant à lui, à préserver. Le corridor qui remonte en limite Ouest de Marlenheim pour rejoindre le cours d'eau de la Souffel est à remettre en bon état.

Les principaux points ou zones à enjeux sont liés à l'écoulement le long de la Mossig.

Actions-clés

Le territoire de Marlenheim et ses communes limitrophes ne sont pas l'objet d'actions-clés prioritaires.

Le cours d'eau qui longe Osthoffen au Sud doit répondre à l'objectif de bon état écologique en 2015 dans le cadre des actions-clés sur les cours d'eau.

Éléments de fragmentation

Les éléments de fragmentation du SRCE sont constitués des zones urbanisées et des axes de circulation, notamment des grands axes équipés tels que la RD 1004 qui traverse Marlenheim.

Par ailleurs, le projet routier du Grand Contournement Ouest de Strasbourg qui longe la limite Est de la commune d'Osthoffen constitue un élément majeur de fragmentation.

Points ou zones à enjeux

Liés aux infrastructures : un point ou zone à enjeu est lié au passage de la RD 1004, route de classe 3, sur le corridor écologique en limite Ouest de Marlenheim.

Liés à l'urbanisation : la jointure du tissu urbanisé de Wangen et de Marlenheim constitue un point ou zone à enjeu sur le corridor écologique s'inscrivant dans le cheminement de la Mossig. Par ailleurs, un point ou zone à enjeu lié à l'urbanisation future est identifié sur la commune de Dahlenheim au niveau d'un réservoir de biodiversité.

Les espèces

Marlenheim et les communes limitrophes ne sont pas incluses dans les zones à enjeux Castor, Crapaud vert, Grand Tétrás, Azurés et Lézard vert.

De nombreux sites à enjeux Azurés sont localisés à proximité des communes limitrophes de Marlenheim, au Sud.

Unités paysagères

La grande majorité du ban communal de Marlenheim est identifiée comme appartenant à l'unité paysagère « Piémont viticole et arboricole » qui se prolonge vers le Nord et s'étend à l'Ouest et au Sud. La partie extrême Est appartient à l'entité « Kochersberg et collines de Brumath » qui s'étire vers l'Est puis le Nord.

Les orientations données pour l'unité paysagère « Piémont viticole et arboricole » sont :

- Protéger les espaces naturels remarquables typiques de cette unité
- Développer les continuités écologiques Est-Ouest (transversales paysagères à travers le vignoble) en utilisant les cours d'eau comme support et améliorer leur pénétration dans le tissu urbain
- Mettre en valeur les principaux débouchés de vallées en préservant la continuité des ripisylves, en restaurant le paysage alluvial et les milieux humides
- Maintenir les coupures vertes entre les villages et le long de la Route des Vins
- Préserver, valoriser et entretenir la mosaïque de milieux, notamment les prés-vergers en ceintures de certains villages

Les orientations données pour l'unité paysagère « Kochersberg et collines de Brumath » sont :

- Maintenir et restaurer les structures linéaires du réseau de cours d'eau et thalwegs secondaires (prairies, ripisylves, arbres têtards...)
- Valoriser et restaurer les fronts de collines et les ceintures de villages par les vergers

- Préserver et renforcer la continuité végétale de l'éperon de Wasselonne
- Revaloriser la vallée de la Zorn comme trame verte structurante en limite de la périurbanisation de Saverne
- Replanter les abords des fossés, graben, rus et cours d'eau
- Préserver les arbres d'alignement, de bords de routes et de chemins

5. STRUCTURE PAYSAGERE

Sources : cartes IGN, relevé de terrain

L'analyse de trois cartes (1908, 1957 et 1996) de la commune nous offre une approche de l'évolution de son paysage et de l'utilisation du sol au cours du XX^{ème} siècle.

■ Approche structurelle

Au début du siècle (1908), le ban communal de Marlenheim est partagé entre quatre principales occupations du sol :

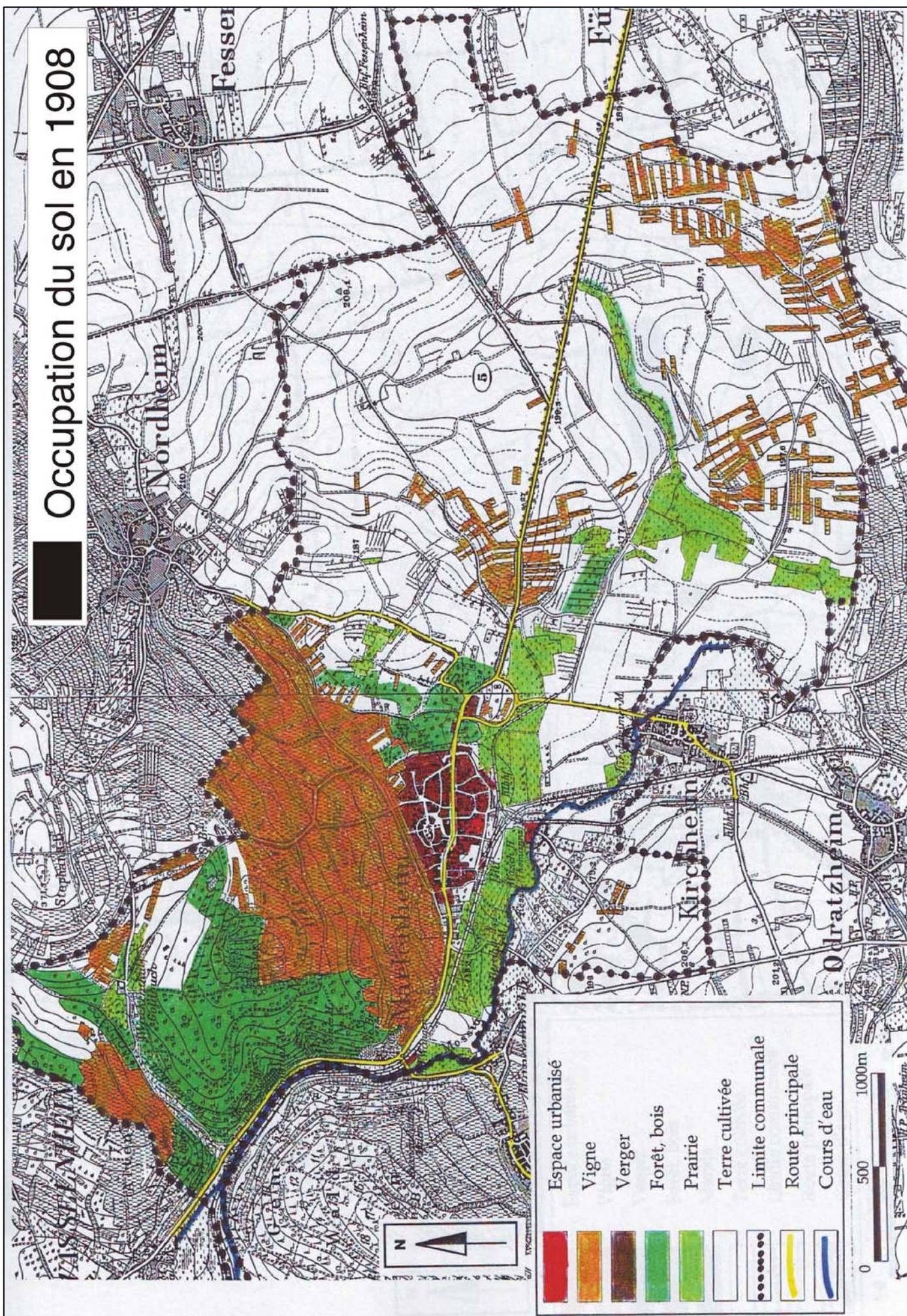
- les terres agricoles labourables dominant le secteur de plaine,
- la vigne occupe tout le coteau du Marlenberg jusqu'à la localité voisine de Nordheim, ainsi que plusieurs bandes de parcelles dans la plaine,
- des prés de fauche se développent dans la vallée de la Mossig, au sud du bourg et le long du fossé Bruegel, plus à l'Est,
- la forêt occupe peu d'espace : elle se localise au sommet du Marlenberg ainsi que le long l'actuelle RD 1004, à la sortie ouest du ban communal, à la hauteur du Kronthal.

Le village s'est développé de part et d'autre de la route de Strasbourg à Saverne. Implanté à flanc de coteau, il s'organise de façon groupée ; les dégagements visuels sont rares, les fronts urbains sont nets (confrontation directe entre le bâti et l'espace naturel).

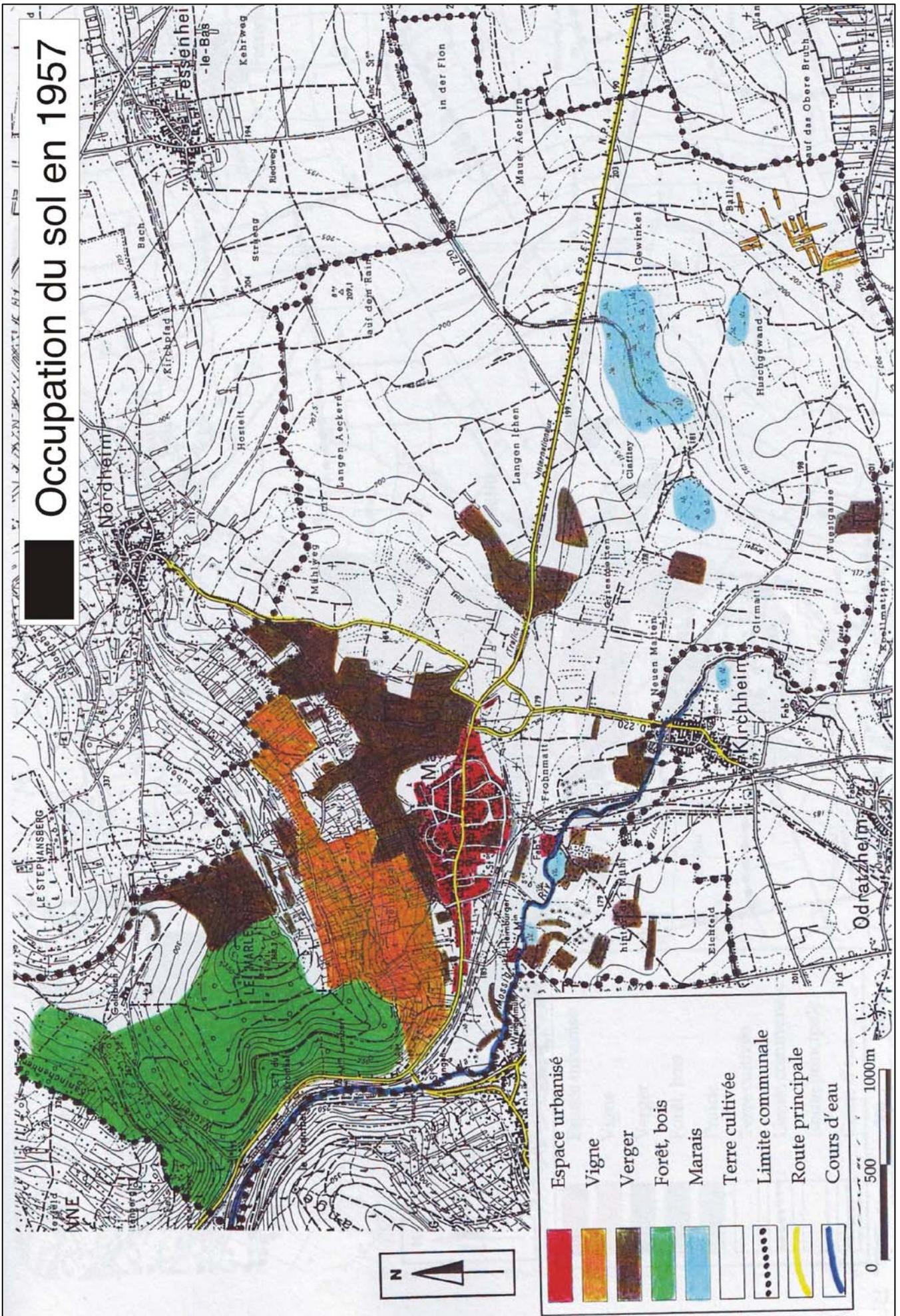
Une structure concentrique se dégage autour de la mairie et de l'Eglise ; au Nord de l'Eglise, on distingue deux rues parallèles en arc de cercle (rue du Pétrin, qui correspondrait à l'ancien fossé, et rue de l'Hôpital).

Vers le Sud, le détail est oblitéré par les transformations modernes ; néanmoins, le plan général est clair : un ovale, forme qu'affectionnent les enceintes les plus anciennes.

Occupation du sol en 1908



Occupation du sol en 1957



L'évolution entre 1957 et 1996 s'est soldée par une forte progression de l'espace urbanisé. Cette urbanisation s'est réalisée :

- d'une part sous forme d'opérations de lotissements à vocation d'habitat (essentiellement à l'Est du bourg) qui ont plus que doublé la superficie du village. Ces quartiers pavillonnaires bénéficient d'une bonne liaison avec la structure villageoise originelle grâce à un système viaire bien développé et en bouclage. Ils se localisent à proximité immédiate du noyau ancien,
- d'autre part, par le développement d'une zone d'activités au sud du bourg qui a entraîné la perte d'identité de la vallée de la Mossig comme espace naturel. En revanche, le regroupement de ces activités au Sud du village a pour avantage de bénéficier d'une bonne liaison routière (accès direct à la déviation de la RD 1004) et de ne pas créer de nuisances pour les quartiers d'habitations. En outre, le secteur d'équipement collectif joue le rôle « d'espace tampon » entre le bourg et la zone d'activité.

Cette progression de l'urbanisation s'est réalisée aux dépens des vergers principalement (devenus assez rares) mais également des espaces agricoles et naturels limitrophes : Marlenheim a ainsi perdu une bonne partie de ses caractéristiques rurales.

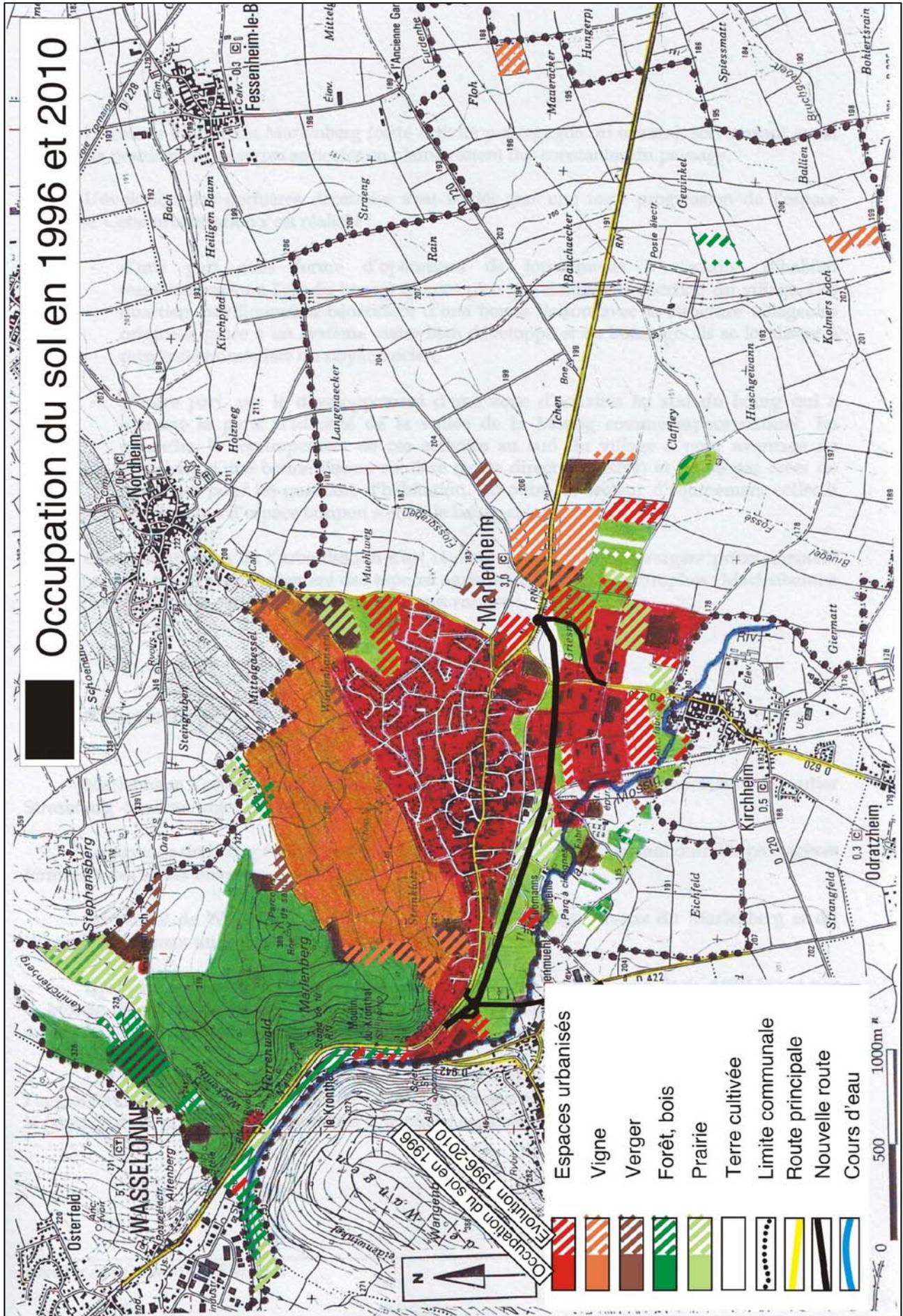
Plus récemment, **entre 1996 et 2010**, la progression de l'urbanisation s'est faite toujours sur les mêmes secteurs : vers l'Est pour l'habitat et au Sud, avec la poursuite de l'occupation de la zone d'activités.

Un nouveau tracé routier permet de contourner le centre ville.

La vigne, qui avait reculé entre 1908 et 1957, a depuis regagné du terrain, en particulier sur la période récente 1996-2010.

En 1996 et 2010, le coteau viticole du Marlenberg, son versant Ouest boisé et la dominance des terres agricoles en plaine restent des constantes du paysage.

Occupation du sol en 1996 et 2010



L'utilisation du sol en 1999 et 2010

Source : Matrice cadastrale 1999 et 2010

	1999		2010		Evolution (En%)
	En ha	En %	En ha	En %	
Bois	122.4	8.8	109.7	7.9%	-0.9
Terres cultivées	723	52	747.8	53.7%	+1.7
Prés	222.1	16	158.8	11.4%	-10.4
Vergers	28.8	2.1	26.4	1.9%	-0.2
Vignes	93.2	6.6	100.1	7.2%	+0.6
Jardins	8.1	0.6	6.8	0.5%	-0.1
Espace urbanisé	183	13.1	240.6	17.3%	+4.2
Divers*	10.6	0.8	1.4	0.1%	-0.7

*regroupe : les landes (friches), chemins de fer, carrières, canaux et eaux.

- la majorité du ban communal (54%) est occupée par les terres cultivées ;
- les forêts sont peu étendues et constituées en partie de taillis,
- la vigne (classée AOC) occupe tout le coteau Sud du Marlenberg,
- la superficie totale urbanisée est assez importante : 17% de la surface totale.

Entre 1999 et 2010, les évolutions les plus significatives concernent l'espace urbanisé qui progresse de 4% et les prés dont la superficie diminue de 10%.

■ Approche visuelle

Une commune rattachée à l'unité paysagère du Kochersberg

Source : Référentiel paysager du Bas-Rhin – Le Kochersberg, A.D.E.U.S., 2009

Les paysages du Kochersberg sont fortement caractérisés par leur relief varié, qui engendre une multitude de points de vue et met en scène une dynamique au niveau de la découverte des paysages.

Par ailleurs, l'environnement du Kochersberg est dominé par les Vosges en arrière plan, ajoutant une dimension supplémentaire au relief existant de l'entité.

L'entité du Kochersberg possède des terres à très forte valeur agricole, ce qui explique la densité des villages, la richesse du bâti, la quasi-absence d'implantations commerciales et d'activités, une certaine résistance à la pression urbaine.

Le Kochersberg a toujours joué un rôle historique de grenier pour l'agglomération strasbourgeoise. C'est encore aujourd'hui un territoire d'agriculture active, économiquement très viable. Le Kochersberg représente une image de ruralité, de campagne jardinée, un cadre de vie attractif, très recherché par les urbains pour y habiter ou s'y promener.

Le Kochersberg, c'est aussi la « tête » de la route des vins, dans le secteur de la « Couronne d'Or ».

Enfin, une des caractéristiques de ce territoire est d'être à l'écart des grandes voies de circulation. En effet, ni autoroute, ni voie ferrée, ni canal ne traversent l'entité du Kochersberg. La RD1004 (ancienne RN4) constitue l'axe majeur de circulation qui donne à voir le Kochersberg.

Le référentiel paysager du Bas-Rhin a identifié les enjeux suivants pour le secteur du Kochersberg :

- prioriser l'agriculture sur le Kochersberg, garante de l'identité du territoire,
- accompagner le développement urbain aux abords de la RD 1004,
- veiller à l'intégration des grandes infrastructures en projet,
- valoriser l'éperon de Wasselonne en lien avec les coteaux viticoles,
- affirmer les limites géographiques du territoire,
- revaloriser la présence de l'eau.



Des points de vue de type "grand paysage" multiples



Vue depuis la colline "Am Berg" au Sud du village de Kirchheim



Vue depuis la RD 422 en provenance de Molsheim



Vue depuis la commune de Wangen



Vue d'ensemble depuis la chapelle située sur le Marlenberg



L'extension Est de la ville depuis le Marlenberg



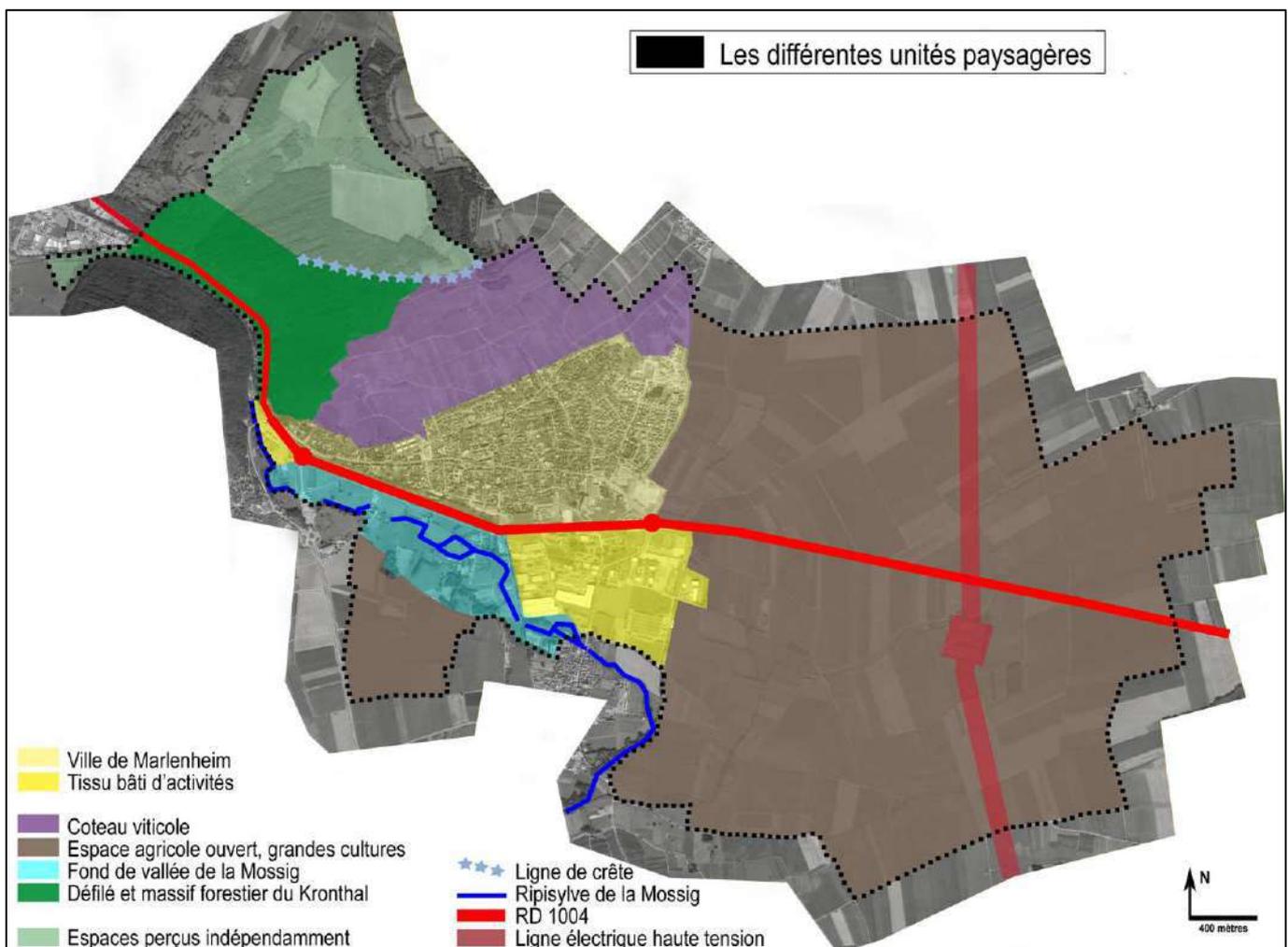
Le centre ville depuis le Marlenberg

Les différentes unités paysagères du ban communal

De nombreux points de vue dégagés (voir planche photo des « grands paysages ») permettent de percevoir la ville de Marlenheim, ainsi que ses environs.

Depuis les points de vue situés au Sud de la RD 1004, l'église prédomine au cœur du village avec, en arrière plan, le Marlenberg. A l'avant, on perçoit l'espace semi-ouvert de la vallée de la Mossig avec une importante ripisylve marquant le cours d'eau.

Depuis le coteau viticole du Marlenberg, on peut observer la confrontation directe de l'avancée du bâti et des zones AOC. A la zone urbanisée succède la vallée de la Mossig, la zone d'activités et la plaine agricole. La vocation culturelle des sols laisse peu de place à la végétation spontanée pouvant diversifier le paysage. Les éléments végétaux isolés constituent l'ultime refuge de la faune et revêtent un caractère important de par leur rareté.



Le ban communal est composé de différentes unités paysagères facilement identifiables :

- Le Kronthal

L'Ouest du ban communal s'individualise fortement, car il s'agit d'un paysage fermé, au relief caractéristique : le défilé du Kronthal et ses affleurements de grès, par ailleurs boisé.

Le Kronthal correspond au passage de l'éperon de Wasselonne, un passage boisé marqué par le relief du Marlenberg (369 m). Au niveau du Kronthal, la route suit la Mossig sans la laisser apparaître. Un moulin et une scierie soulignent cependant la spécificité de ce lieu ainsi qu'un mur d'escalade, qui marque la présence du seul secteur escarpé du Kochersberg.

Ensermé entre deux bourgs importants, Wasselonne et Marlenheim, le Kronthal constitue donc une séquence courte mais très affirmée. Elle offre, cependant, une image assez dégradée avec quelques bâtiments anciens peu entretenus et, depuis peu, la transformation du profil routier (remplacement du muret en pierre de grès par des glissières de sécurité de type autoroutière, etc.) lié à l'aménagement de la déviation de Marlenheim.

- Le vignoble

Le coteau viticole constitue une unité paysagère forte, identitaire, la commune étant située sur la « Route des Vins d'Alsace ». Elle est caractérisée par un jeu de lignes géométriques, associant la disposition linéaire des ceps de vigne à flanc de coteau, le découpage parcellaire et les chemins d'exploitation.

Les rares constructions isolées sur le coteau viticole, dont la chapelle, appellent fortement le regard.

- Les unités paysagères bâties

Deux unités paysagères bâties peuvent être identifiées :

- le centre ville dense de Marlenheim, au Nord du tracé de la récente déviation, globalement bien intégré à son site, au pied du coteau viticole,
- la zone d'activités au Sud de la déviation, à l'impact visuel assez marqué et peu qualitatif, surtout en provenance de Strasbourg, car sa position topographique en déblai tend à atténuer son impact depuis la déviation.

- De vastes espaces agricoles à l'Est du ban communal

La moitié Est du ban communal est une unité agricole, faite de vastes parcelles cultivées, où les éléments arborés sont rares, soulignant parfois le tracé des fossés et ruisseaux.

Des vignes et des vergers viennent introduire des éléments de diversité dans ces paysages très ouverts, où la vue porte loin, notamment jusqu'aux formes massives du massif vosgien.

Dans le projet de trame verte régionale, un corridor à créer se place le long de la Mossig, puis se poursuit vers le Nord, passant juste à l'Est des tissus bâtis de Marlenheim et Nordheim.

- La Mossig

Dernière unité paysagère à évoquer : celle de la Mossig et des ses abords au Sud de la déviation et à l'Ouest de la zone d'activités. Elle est constituée de prairies humides, du cortège arboré de la Mossig, de rares constructions éparpillées et d'un terrain de sport.

- Deux importantes infrastructures linéaires

Deux importantes infrastructures s'imposent dans les paysages : la récente déviation et le poste électrique et son faisceau de lignes haute-tension.

L'emprise de la déviation est imposante en vue rapprochée ; son emprise est large, avec les deux carrefours giratoires, les bassins de rétention etc. De façon assez surprenante, en vue éloignée, de type « grand paysage » (vues depuis le Marlenberg, depuis la RD 422, depuis « Am Berg »), elle s'insère plutôt discrètement dans son environnement.



- Deux espaces perçus indépendamment

Deux espaces sont perçus indépendamment, au plan paysager : la partie Nord du ban communal et la pointe Ouest.

La petite pointe Ouest est rattachée visuellement à la commune de Wasselonne.



La partie Nord du ban communal correspond à un vallon, situé entre le Marlenberg (369 mètres) et le Stephansberg (373 mètres). Cet espace, d'une belle qualité paysagère, est dissimulé du fait de sa position topographique : il est établi à l'arrière et en contrebas du Marlenberg. Il est mi-agricole, mi-forestier avec un seul élément bâti : la ferme du Goldbuch.

Le débouché du vallon, dans le défilé du Kronthal, est occupé par un hameau.



L'axe RD 1004

Ce paragraphe et les suivants cherchent à analyser les points de vue depuis le principal axe routier et les entrées de ville. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de la commune. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou inversement, engendrer une impression globale négative.

- En provenance de Saverne et Wasselonne

En venant de Wasselonne par la RD 1004, les boisements des coteaux en pente raide du Marlenberg et du Wagenberg forment un front de part et d'autre de la route.

Au débouché de ce défilé longé par la Mossig, le champ de vision s'élargit sur la scierie, puis vers le fond de vallée.

Le nouveau carrefour giratoire occupe très largement l'espace. Le paysage est dominé par cette composante routière. Il en est de même pour l'accès au centre de Marlenheim : la route est large à l'issue du carrefour giratoire, avec une allée réservée aux bus et une contre-allée longeant la RD 1004 vers le Kronthal. Le côté droit de la route est grillagé et surplombe le bassin de rétention aménagé pour la déviation.

Les extensions récentes forment un tissu épars qui, très vite, se densifie au cœur de l'agglomération, ne laissant alors que de rares dégagements visuels. A la sortie Est de Marlenheim, le paysage s'ouvre sur le tracé de la déviation, son giratoire et la zone d'activités.

Des entrées de ville en mutation - Côté Ouest



2010



Le débouché du défilé du Kronthal



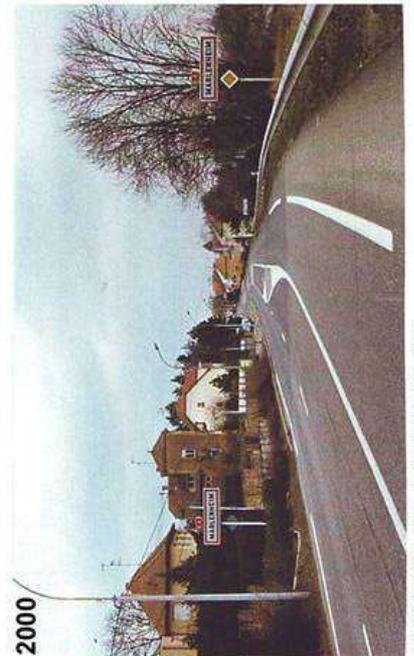
2000



2010

Carrefour entre la RN 4 et la RD 422

Nouveau giratoire, amorce de la déviation et embranchement de la RD 422



2000



2010

Entrée Ouest de Marlenheim

- Les vues depuis la déviation

Sur un important tronçon Ouest de la déviation, très peu d'éléments bâtis sont perçus. Le côté Sud est longé par des prairies et le rideau boisé de la ripisylve de la Mossig, le côté Nord est bordé majoritairement d'un talus enherbé en remblai.

En partie Est, les bâtiments de la zone commerciale et différentes activités attirent le regard, notamment le toit rouge vif du restaurant et diverses enseignes.

Dans le sens Saverne – Strasbourg, une série de dépôts et stationnements, à proximité immédiate de la voie, sont nettement perçus.



- En provenance de Strasbourg

Dans le sens Strasbourg-Wasselonne, le champ de vision est très ouvert. A la hauteur de l'aire de repos, les divers panneaux publicitaires et d'information s'imposent visuellement au détriment de la vue qualitative sur la ville de Marlenheim et le coteau viticole.

La descente vers l'agglomération offre un point de vue intéressant, avec le massif vosgien qui vient fermer l'arrière plan. Le côté droit de la route étant en partie masqué par une végétation arborée, le regard tend à s'orienter vers la zone commerciale, au détriment du centre ancien et du coteau viticole.

Le tracé de la déviation et le rond-point, tous deux très consommateurs d'espace, séparent nettement visuellement le centre du bourg de sa zone d'activités, dessinant ainsi deux entités individualisées.



Des entrées de ville en mutation - Côté Est

2010



Accès à la zone d'activités

2010



Nouveau giratoire et quartier résidentiel récent

2000



Entrée Est de Marlenheim

2010



2000



Entrée Nord, via Nordheim

2010



2000



Entrée Sud, via Kirchheim

2010



Les autres entrées de ville

En venant du Sud par la RD 422, Marlenheim est perçue d'assez loin (à presque 2 kilomètres, à la jonction entre la RD 422 et la RD 220) avec l'église comme point d'appel visuel ; le bourg apparaît bien intégré dans le paysage, entre le coteau viticole et la plaine agricole et est protégé visuellement par la végétation arborée du fond de vallée de la Mossig.

En venant du Sud par Kirchheim, la coupure verte entre ce village et la ville de Marlenheim a quasiment disparu. Il subsiste une courte interruption des tissus bâtis (parcelles agricoles) sur le côté droit de la route. La Mossig passe, pour ainsi dire, inaperçue. L'arrivée à Marlenheim se fait donc par le carrefour giratoire, où débute la zone d'activités.

En venant du Nord, par la RD 220, les extensions récentes à vocation d'habitat à l'Est de Marlenheim, sont bien visibles, à la sortie Sud du village de Nordheim. Ensuite, l'espace agricole prédomine : vignoble et vergers à droite de la RD 220 et terres cultivées à gauche. L'entrée dans Marlenheim est signalée par les quartiers d'habitat individuel récent. La vue porte, au loin, sur la zone commerciale.

6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

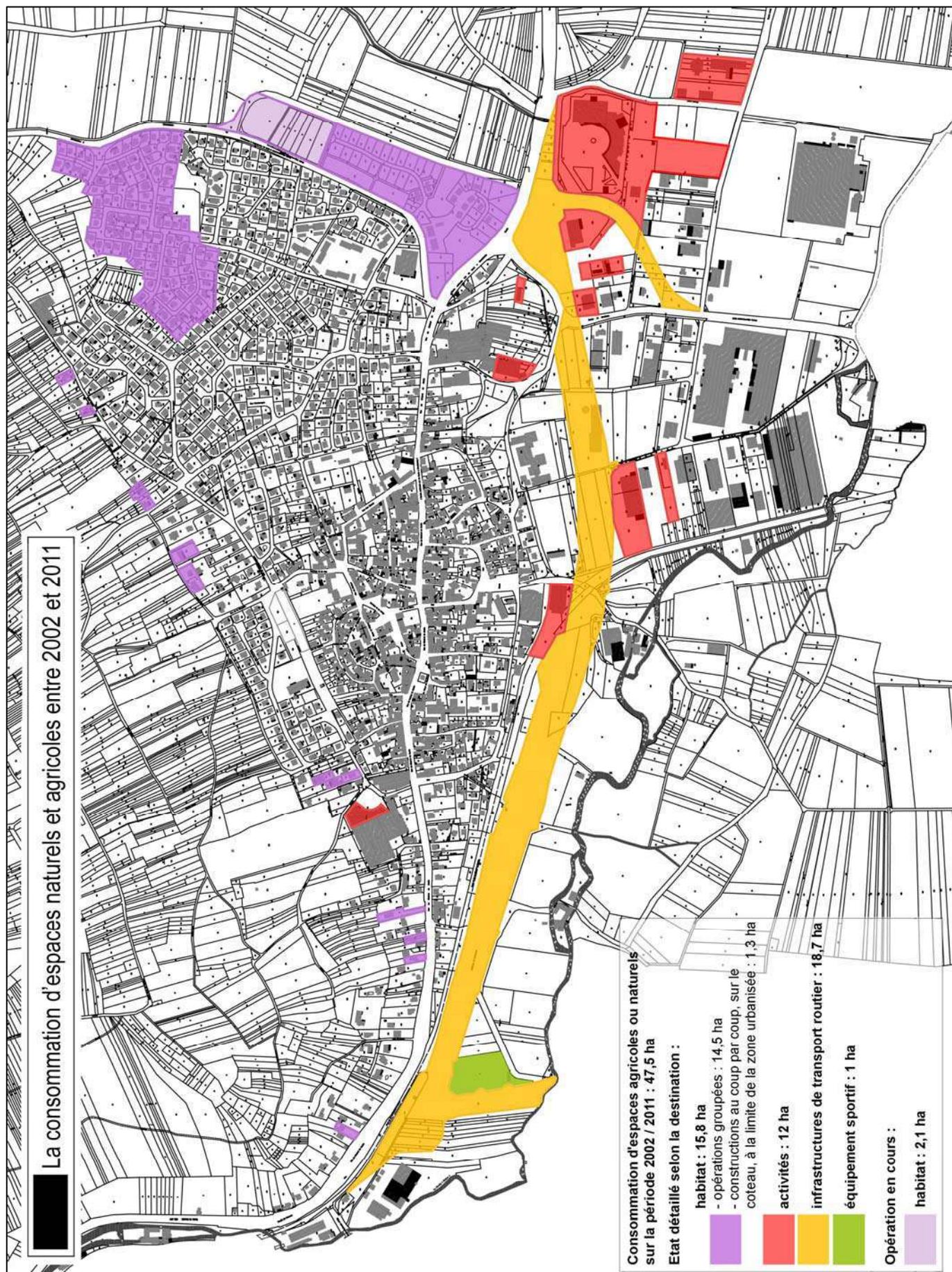
NB : L'état détaillé de la consommation des espaces agricoles et naturels a été réalisée au cours des dix dernières années

Pour l'estimation de la consommation foncière, toutes les implantations nouvelles en contact avec l'espace naturel ou agricole périphérique à la ville ont été comptabilisées. A l'inverse, les constructions qui sont venues densifier un tissu déjà pleinement urbanisé n'ont pas été prises en compte, puisqu'elles n'ont pas impacté les espaces naturels ou agricoles à proprement parler.

Au total, au cours des dix dernières années, le tissu urbanisé s'est étendu sur environ 50 ha (2 ha étant en cours d'urbanisation), soit une moyenne de 5 ha consommés par an. Une part importante de cette consommation foncière (37%) est due à l'aménagement de la déviation.

L'habitat est le second consommateur d'espaces agricoles et naturels : 17,9 ha (soit 36% de la consommation totale, dont 2,1 ha en cours d'aménagement) ont ainsi été utilisés, très majoritairement sous la forme d'opérations groupées, étendant la Ville vers l'Est.

Enfin, le développement des activités s'est opéré sur environ 12 ha, presque exclusivement au Sud de la Ville, ce qui représente 24% de la consommation totale.



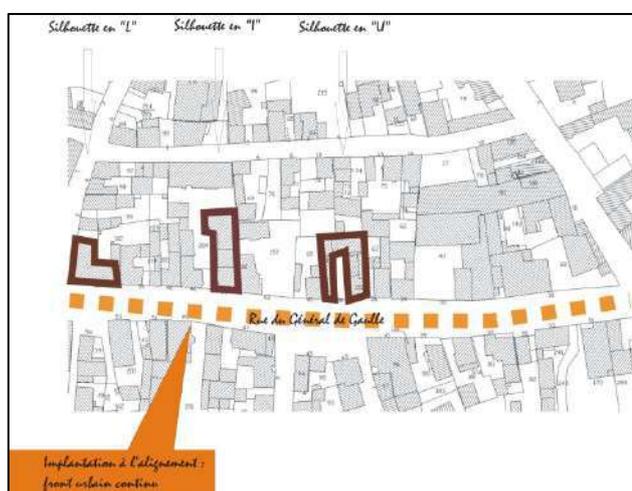
7. ENVIRONNEMENT BATI

L'agglomération est actuellement composée de plusieurs quartiers de typologie différente :

■ Le centre ancien

Ses caractéristiques sont : densité du bâti, étroitesse des rues, alignement des constructions sur la rue, caves enterrées et accès aux bâtiments de plain-pied.

Le parcellaire génère un bâti qui se développe en arrière de parcelle avec d'anciennes dépendances agricoles. Les silhouettes bâties rencontrées sont de tradition locale et se développent soit un « L », soit en « I », soit en « U ».



Les volumes sont assez imposants : ils peuvent atteindre une hauteur de R+2+C, bien que la hauteur moyenne soit plutôt R+1+C.

On peut noter une diversité dans les toitures : à croupe ou quart de croupe, 2 pans, 4 pans, toiture mansardée à glacis. Elles présentent des pentes importantes, conformes à la tradition régionale (entre 45 et 52°) et comportant quelque fois des chiens assis. Les constructions les plus anciennes présentent un adoucissement de leur pente (environ 40°), grâce à des coyaux, pans coupés aux extrémités. Les matériaux de couvertures sont des tuiles en terre cuite (de formes « queue de castor »), ou mécaniques, de couleur rouge à rouge-brun.

Les rues présentent alternativement des pignons successifs, des lignes d'égouts et des murs de clôtures. Les fermes les plus opulentes s'organisent autour d'une cour fermée, retranchées derrière de hautes portes charretières. Cette étonnante variété des bâtiments fait la richesse du tissu ancien.

**AMBIANCE URBAINE
CENTRE ANCIEN**



Si l'architecture du bâti est assez diversifiée (maisons à colombages, maisons de moellons de grès, vastes exploitations à cour carrée, agglomérats de petites maisons accolées), une grande homogénéité d'ensemble se dégage de ce tissu. La couleur des enduits utilisés mais également des volets, préférentiellement en bois, est assez variable, imposant ainsi des tons caractéristiques, bien tranchés. L'utilisation de grès est fréquente sur les murs, linteaux de portes ou encadrements de fenêtres.

La vocation de ce quartier est mixte ; il accueille de nombreux services et commerces localisés principalement le long de la rue du Général de Gaulle, des équipements publics, ainsi que de l'habitat.

Ce tissu se structure de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle qui joue le rôle de véritable épine dorsale et présentant une importante largeur.

■ Les richesses patrimoniales

La partie ancienne du village recèle un important patrimoine architectural qui mérite d'être protégé et mis en valeur.

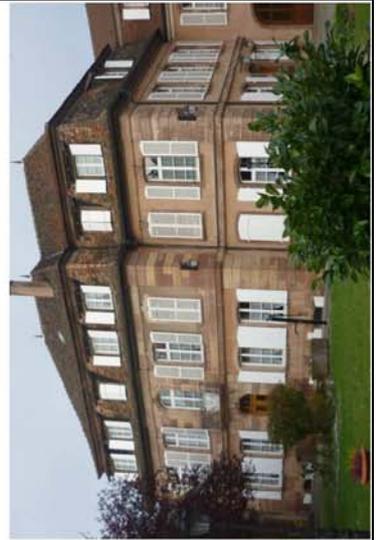
Localité marquant le point de départ de la Route des Vins, Marlenheim a conservé dans son tissu urbain de nombreuses demeures datant de la Renaissance, de l'époque baroque et du XIX^{ème} siècle. On peut mentionner notamment :

- le château, dit Petite Sorbonne, du XVIII^{ème} siècle (aujourd'hui occupée par la maison de retraite), dans le jardin duquel se trouve une statue gothique de Sainte Richarde (XIV^{ème} siècle),
- l'église Sainte Richarde, édifice assez imposant qui comprend un clocher de façade néo-classique ajouté en 1825 à la nef et au chœur polygonal en retrait édifiés en 1716,
- des maisons à tourelles, et notamment une maison Renaissance située 66 rue du Général de Gaulle, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques,
- la mairie qui est installée dans une maison de maître du XVIII^{ème} siècle,
- un moulin (rue de la Mossig) dont le dispositif de vannage répartissait les eaux entre le chenal du Kichheimermühle, moulin de Kirchheim, et le cours normal de la Mossig.
- L'ancien pensionnat : cette grande bâtisse de style néo-classique est coiffée par deux imposants frontons triangulaires encadrant une verrière.

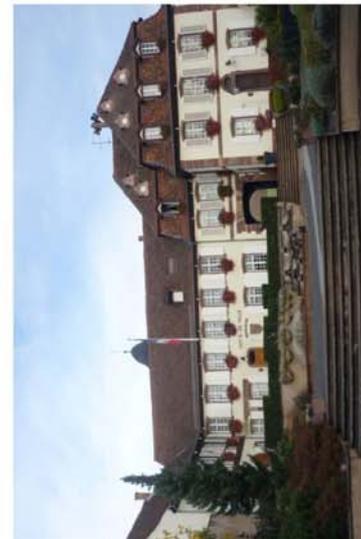
A ces constructions s'ajoutent d'autres éléments de « petit patrimoine », comme :

- des puits, témoignages du passé comme celui dédié à Saint Martin daté de 1491,
- un Chemin de Croix consacré à Saint Richarde, qui relie le vignoble et le patrimoine historique et architectural de la commune,
- le monument aux morts de la Place de la Liberté qui représente une statue équestre de Jeanne d'Arc,
- des statues, des calvaires, des emblèmes (du tailleur de pierre, de paysan vigneron), des croix...

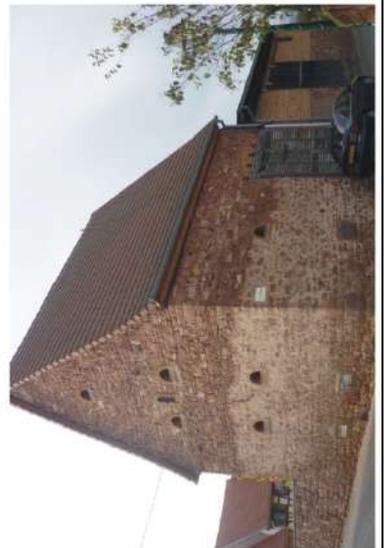
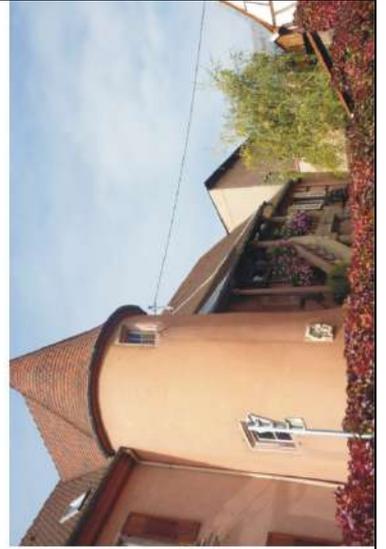
L'ensemble du territoire communal fait l'objet d'une protection de vestiges archéologiques.



PATRIMOINE



PATRIMOINE



■ Les extensions linéaires

Il s'agit d'extension diffuse, réalisée au coup par coup, et localisée en prolongement du centre ancien ; ce tissu épars est très étendu vers l'Ouest, et son impact visuel depuis la RD 422 est important puisque les constructions situées à l'extrémité Ouest sont implantées de façon très hétérogène sur le coteau. Cette urbanisation s'est réalisée en discontinuité de la structure du noyau ancien.



■ Les extensions « organisées »

Une importante série de lotissements s'est implantée au Nord-Ouest du bourg, au pied du Marlenberg. Ce secteur se greffe au centre ancien et se retrouve en contact direct avec le milieu viticole au Nord, et l'espace agricole à l'Est.

Il est initialement composé principalement de pavillons individuels dont l'architecture a évolué au cours des années :

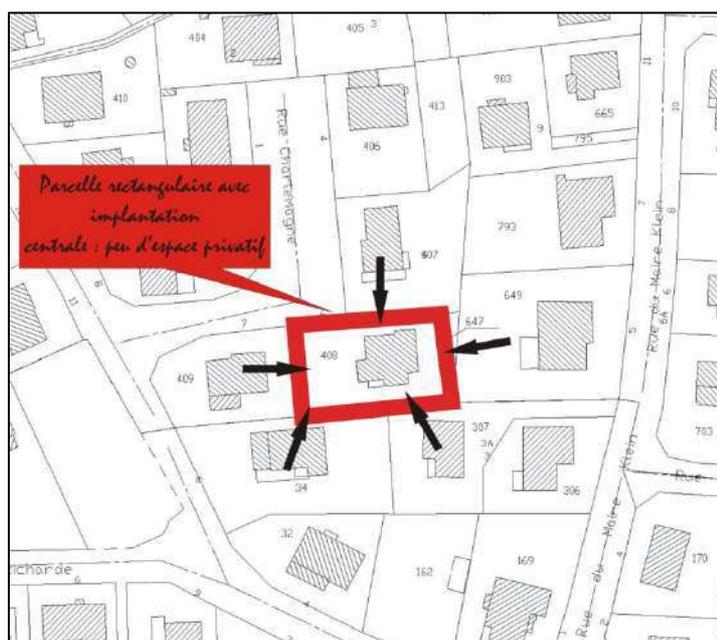
- une majorité de 4 pans dans les lotissements les plus anciens (années 60-70),
- la prédominance de 2 pans dans les tranches suivantes (années 80-90),
- apparition des logements intermédiaires pour la tranche la plus récente (années 2000-2010).

Ces quartiers présentent les caractéristiques habituelles de l'urbanisation contemporaine :

- une majorité de pavillons individuels implantés en retrait des voies et de toutes les limites séparatives, qui tend à minimiser l'espace privatif ;
- une régularité de tracés et formes du parcellaire, banalisant le paysage ;
- un système viaire construit parfois en impasse et souvent d'une largeur surdimensionnée ;
- une architecture très variable (large panel d'enduits de façades, de matériaux utilisés, complexité des volumes, des toitures, ...) qui s'inscrit en rupture avec le tissu traditionnel.

Il résulte de cette configuration, une faible densité bâtie surtout pour les quartiers exclusivement pavillonnaire. Notons la présence de plus en plus forte de bâtiments collectifs.

Ces quartiers récents sont assez bien rattachés au tissu urbain plus ancien grâce à un système viaire bien développé (en bouclage). Ces lotissements occupent une superficie importante ; ils ont plus que doublé l'espace urbanisé de la commune.



**AMBIANCE URBAINE
TISSU ORGANISE**

Années 1960-1970



Années 1980-1990



Années 2000-2010



■ Les équipements collectifs

Un certain nombre d'équipements collectifs sont présents au Sud du bourg entre le centre ancien et la zone d'activités, assurant ainsi un rôle d'espace tampon et présentant l'avantage du regroupement.

Sont notamment implantées le collège, les installations sportives ainsi que des structures culturelles et de loisirs.

■ Les zones d'activités économiques

Les activités économiques se regroupent principalement sur trois sites :

- à l'Ouest : la scierie Weber



- au Sud : la zone d'activité industrielle à laquelle se mêle des habitations :



- au Sud-Est : la zone commerciale Ellipse :



Ajoutons que la rue du Général de Gaulle est également le support de nombreuses activités, commerces et services.

■ Les grappes de constructions isolées

Le défilé du Kronthal présente une petite grappe de constructions déconnectées des espaces urbanisés principaux, composés de bâtiments anciens, à l'aspect extérieur délabré et dont les abords sont encombrés et manquent d'entretien.



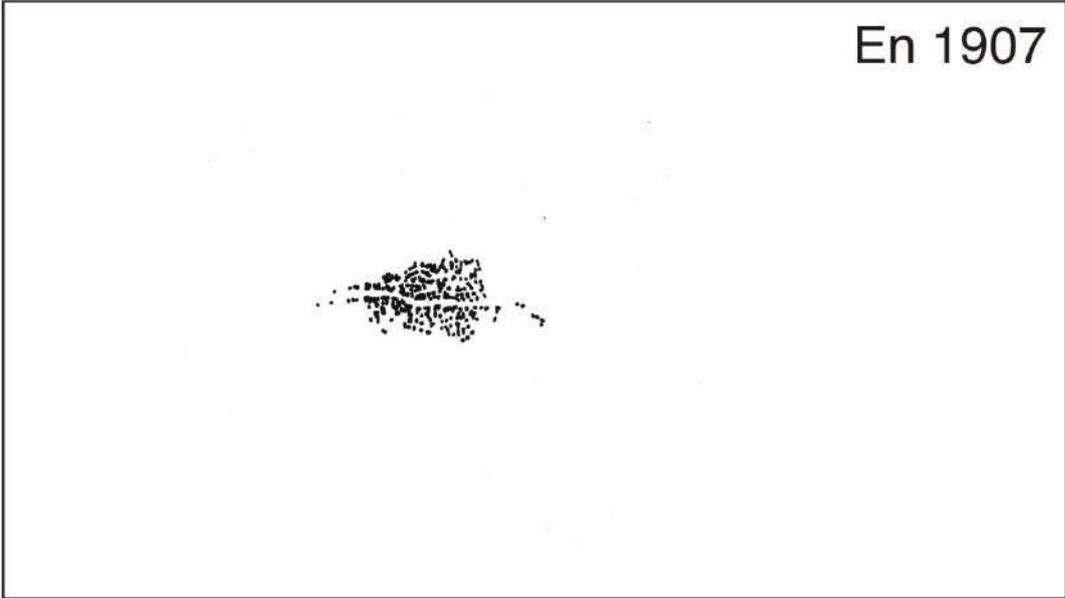
Notons également l'implantation de constructions isolées : habitation, moulin, brocante, ou encore une exploitation agricole au lieu dit Golbuch.



**EQUIPEMENTS
COLLECTIFS**



■ Evolution de l'urbanisation



8. RESEAUX

Sources : Carte IGN, relevés de terrain, données communales ;
TSPO – Aménagements envisageables à Marlenheim, Conseil Général du Bas-Rhin, février 2010 ;
Diagnostic Déplacements, Vidal Consultants, octobre 2012, 28 pages

■ Le réseau viaire

Le réseau viaire peut se diviser en 4 catégories :

- Le contournement par la RD 1004

Les 3 km de contournement du bourg par la RD 1004 ont été mis en place fin 2009, afin de dévier l'important trafic de transit qui traversait Marlenheim. Le Conseil Général a réalisé une série de comptages entre le 26 février et le 4 mars 2010. Il apparaît que la déviation supporte environ 20000 véhicules/jour, alors que l'avenue du Général de Gaulle, voie qui traverse la ville d'Est en Ouest, voit passer 5322 véhicules/jour ouvré au centre ville.

Ce nouveau tracé permet donc d'améliorer la sécurité et le cadre de vie des habitants (bruit et pollution), de favoriser l'écoulement du trafic et de réorganiser l'agglomération.

Cette déviation « principale » a induit deux déviations « secondaires » : celles des RD 422 et RD 220 qui aujourd'hui se greffent aux giratoires situés à chaque extrémité du contournement.

- La voirie départementale

Elle assure les liaisons et la distribution locale.

La RD 220 dessert vers le Sud la zone industrielle de Marlenheim et le village de Kirchheim, avant de rejoindre la RD 422 vers Molsheim. Vers le nord, elle relie Marlenheim à Nordheim,

La RD 422 permet le transit de véhicules vers Molsheim.

- La rue du Général de Gaulle

Elle assure la distribution générale dans la commune. Elle sert de support au développement d'un maillage de rues et ruelles.

Avant l'ouverture de la déviation, elle assurait le transit et la liaison entre Strasbourg et Saverne. Aujourd'hui, elle apparaît comme « épine dorsale » du village avec l'installation, de part et d'autre, de la majorité des commerces et services de la commune. Un bureau d'études a, tout récemment, mené une réflexion visant à restructurer et requalifier cet axe.

Une analyse des déplacements, réalisée en 2010, s'est notamment intéressée au fonctionnement de plusieurs carrefours :

- rue du Général de Gaulle X rue du Docteur Schweitzer / rue de l'Industrie,
- rue du Général de Gaulle X rue de la Mairie/ rue du Pensionnat et rue du Général de Gaulle X rue du Noyer,
- rue du Général de Gaulle X rue de la Messe Basse, rue du Général de Gaulle X rue de l'Hôpital et rue du Général de Gaulle X place du Maréchal Leclerc

Il ressort des comptages effectués que le trafic est modeste par rapport à la capacité théorique de ces différents carrefours. Cette adéquation théorique est confirmée par les observations qui ne révèlent aucun effet, même temporaire, de stockage.

La présence de rues perpendiculaires à la rue du Général de Gaulle, la quasi-totalité à double sens, n'apporte aucune gêne. Au contraire, en évitant de concentrer les flux Nord-Sud sur un plus petit nombre de voies, la diffusion du trafic apporte une bonne distribution du trafic interne à la ville.

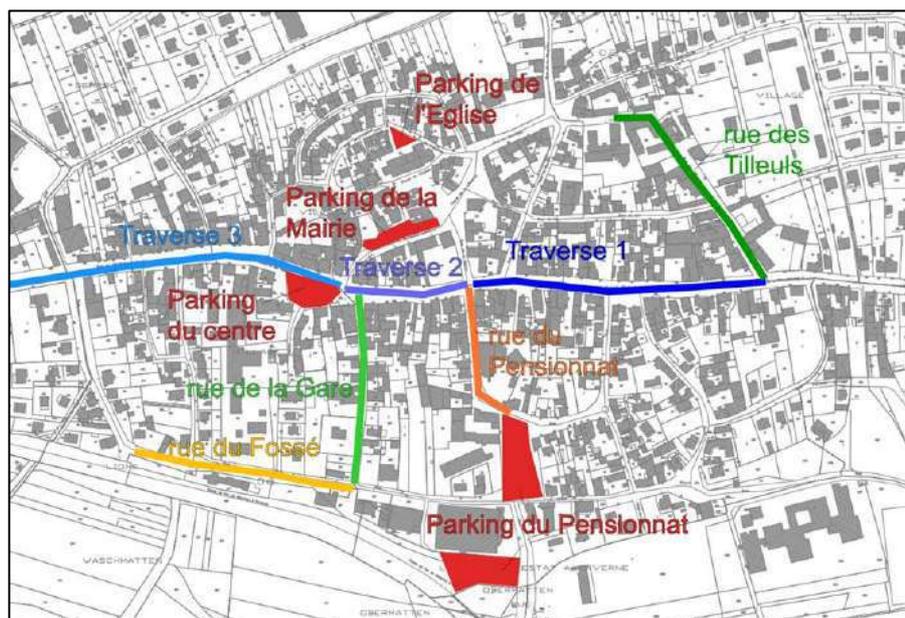
-La voirie tertiaire

Elle dessert les différents quartiers de la commune. Bien développée, elle assure une bonne liaison entre les différents quartiers grâce à un système de bouclage.

-Le stationnement

Source : *Diagnostic Déplacements, Vidal Consultants, octobre 2012, 28 pages*

L'étude Déplacements, réalisée en 2010, a analysé les stationnements dans la zone centrale de Marlenheim.



Localisation des secteurs étudiés

Très peu de lieux ont un taux de remplissage des places de stationnement supérieur à 50%. Au contraire, ces espaces ont une forte capacité de stationnement, souvent proche de 80%.

Les parkings sont, pour la plupart, utilisés davantage en journée, et peu en soirée par les résidents. Les traverses 1, 2 et 3, présentent un taux de véhicules-ventouses ou résidents², atteignant parfois jusqu'à 50% des véhicules garés.

² Lors de l'étude Déplacement, quatre passages (9h, 11h, 15h, 20h) avec relevé des immatriculations ont été effectués.
Voitures-ventouses : véhicules présents lors des passages de 9h, 11h et 15h.

Toutefois, ce satisfecit quantitatif doit être modulé par les observations générales qui font apparaître un usage régulier et largement réparti sur la commune du stationnement sauvage, surtout sur les espaces réservés aux usagers non motorisés.

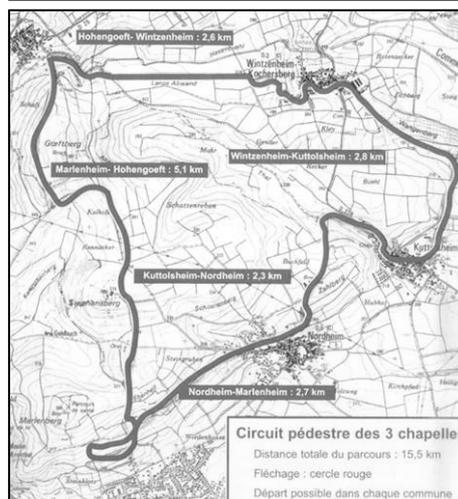
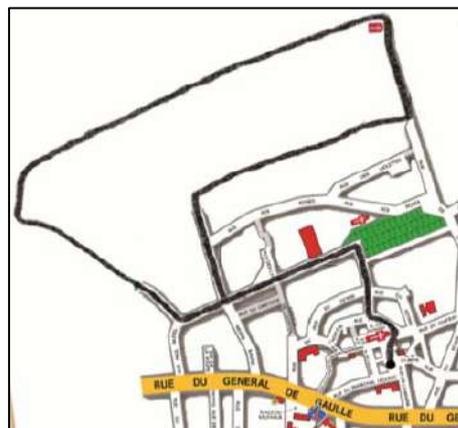
■ Les pistes cyclables et cheminements piétons

L'ancienne voie ferrée reliant Saverne à Molsheim a été réhabilitée en piste cyclable et s'inscrit dans le projet d'un grand parcours cyclable Strasbourg – Saverne – Molsheim – Strasbourg.

Le contournement routier de la commune a permis l'aménagement de 1,8 km de pistes cyclables le long de la route départementale.

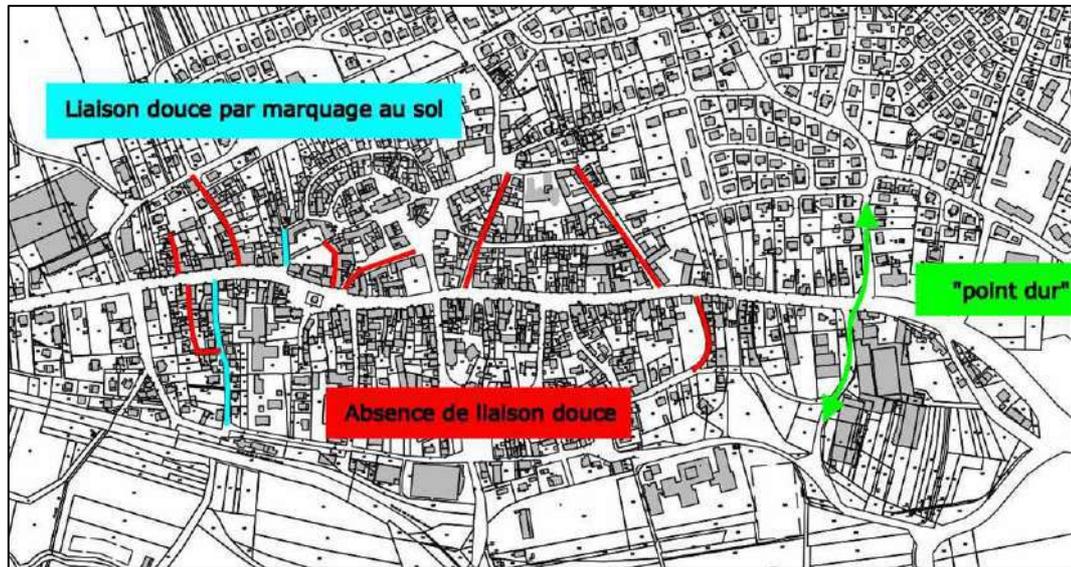
Plusieurs possibilités de promenades existent aussi sur ou à proximité de la commune :

- Un des trois sentiers viticoles de la Communauté de Communes concerne Marlenheim. Il permet une promenade dans la ville et sur le coteau du Marlenberg.
- Le circuit des 3 chapelles, long de 15,5 km, passe juste au Nord du bourg. Il se prolonge jusqu'à Hohengoelt, Wintzenheim, Kuttolsheim et Nordheim.
- La promenade des Moulins a été aménagée dans la vallée de la Mossig et permet de relier Marlenheim à Wangen.
- Le GR 534, bien qu'il ne traverse pas la commune, passe à proximité, sur les pentes du Wangenberg.



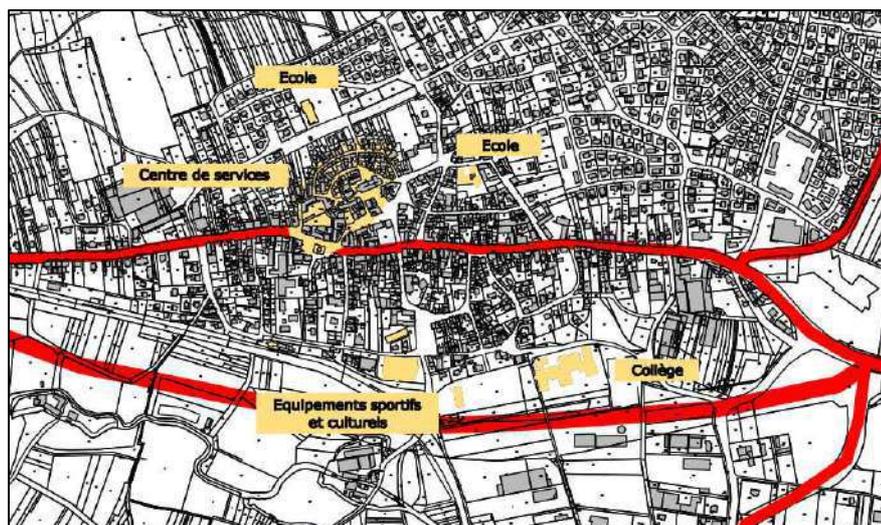
Voitures de résidents : véhicules présents lors de tous les passages, de 9h à 20h.

En outre, l'étude Déplacement (Vidal Consultants, 2010) a identifié les principaux équipements publics, lieux culturels et d'enseignement, car ils constituent des générateurs de déplacements de faible distance, itinéraires potentiels de déplacements doux (piétons et cycles).



Les différents relevés sur le terrain (notamment ceux des absences ou ruptures des liaisons douces) ont permis de mettre en évidence quelques « points durs » :

- certains axes menant à des équipements publics ne présentent pas d'espaces dédiés aux piétons/cycles ;
- de nombreux deux roues traversent la rue du Général de Gaulle pour relier la rue de l'Industrie (au Sud) à la rue Schweitzer (au Nord) dans des conditions peu sécurisées.

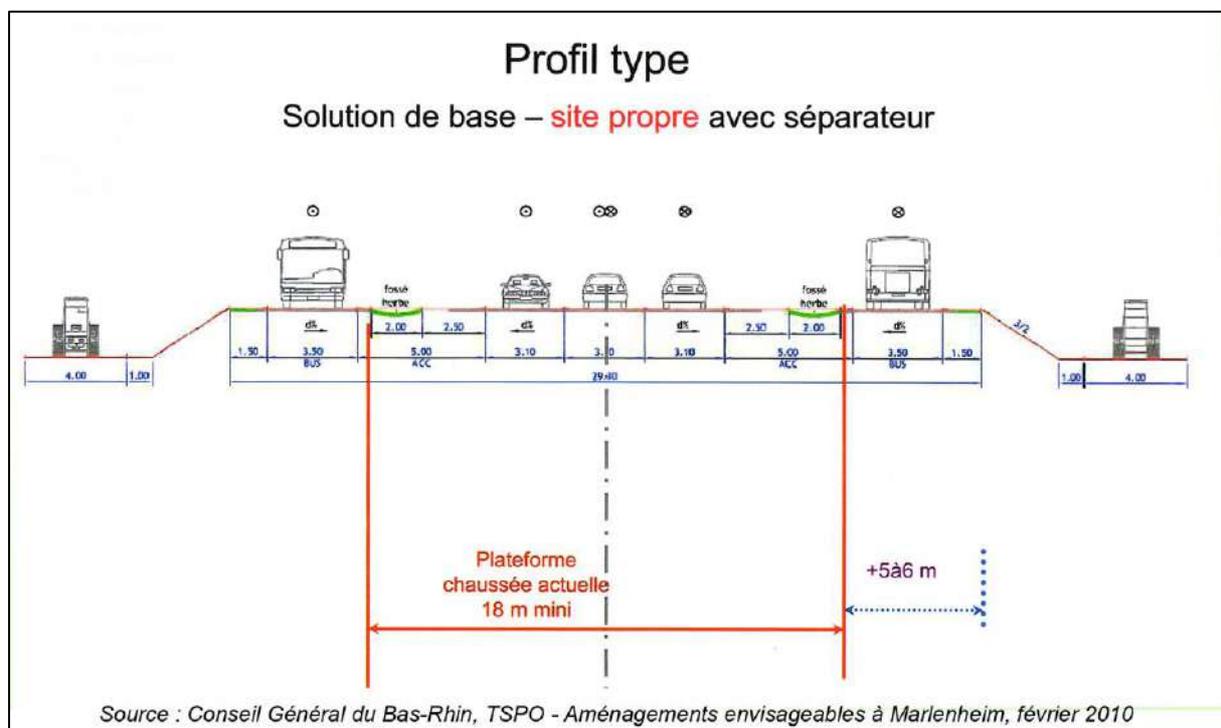


■ Projet TSPO

Source : TSPO – Aménagements envisageables à Marlenheim, Conseil Général du Bas-Rhin, février 2010

Le Conseil Général du Bas-Rhin projette la mise en place du TSPO (Transport en Site Propre de l'Ouest strasbourgeois), afin d'améliorer les conditions de déplacements dans ce secteur et à proposer une alternative crédible à la voiture.

Le projet prévoit, en site propre ou voie réservée, le long des routes existantes (sans réduire leur capacité actuelle, puisque le nombre de voies sera maintenu) la mise en service de bus de dernière génération (dits "bus à haut niveau de service").



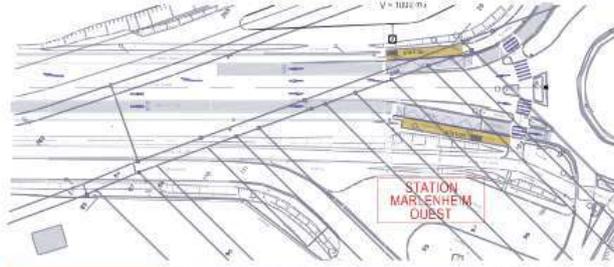
Dans la traverse de Marlenheim, le trafic ayant fortement chuté depuis la mise en service de la déviation, le TSPO se mêlera au trafic général sans aléa notable de régularité.

Trois arrêts seront aménagés :

3.4.7. STATION EXISTANTE MARLENHEIM OUEST

Située au droit du giratoire à l'entrée Ouest de Marlenheim, avec 2 arrêts en vis-à-vis à l'entrée Ouest du giratoire. Un parc vélo sécurisé y sera aménagé dans le cadre de la déviation de Marlenheim;

Illustration n° 19: Vue en plan de la station Marlenheim-Ouest



3.4.9. STATION MARLENHEIM EST ÉQUIPÉE D'UN PARKING-RELAIS

Située au carrefour RD 220/RD 1004 à l'entrée Est de Marlenheim, avec 2 arrêts en vis-à-vis et disposés en rives à l'Est du carrefour. Le P+R comportera 72 places de stationnement;

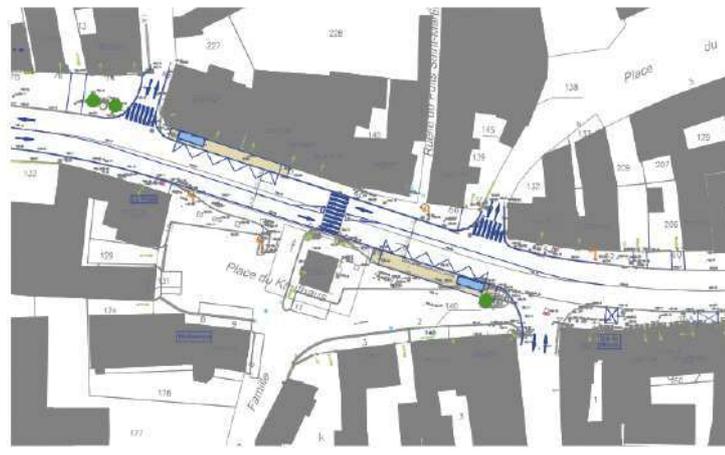
Illustration n° 21: Vue en plan de la station Marlenheim Est

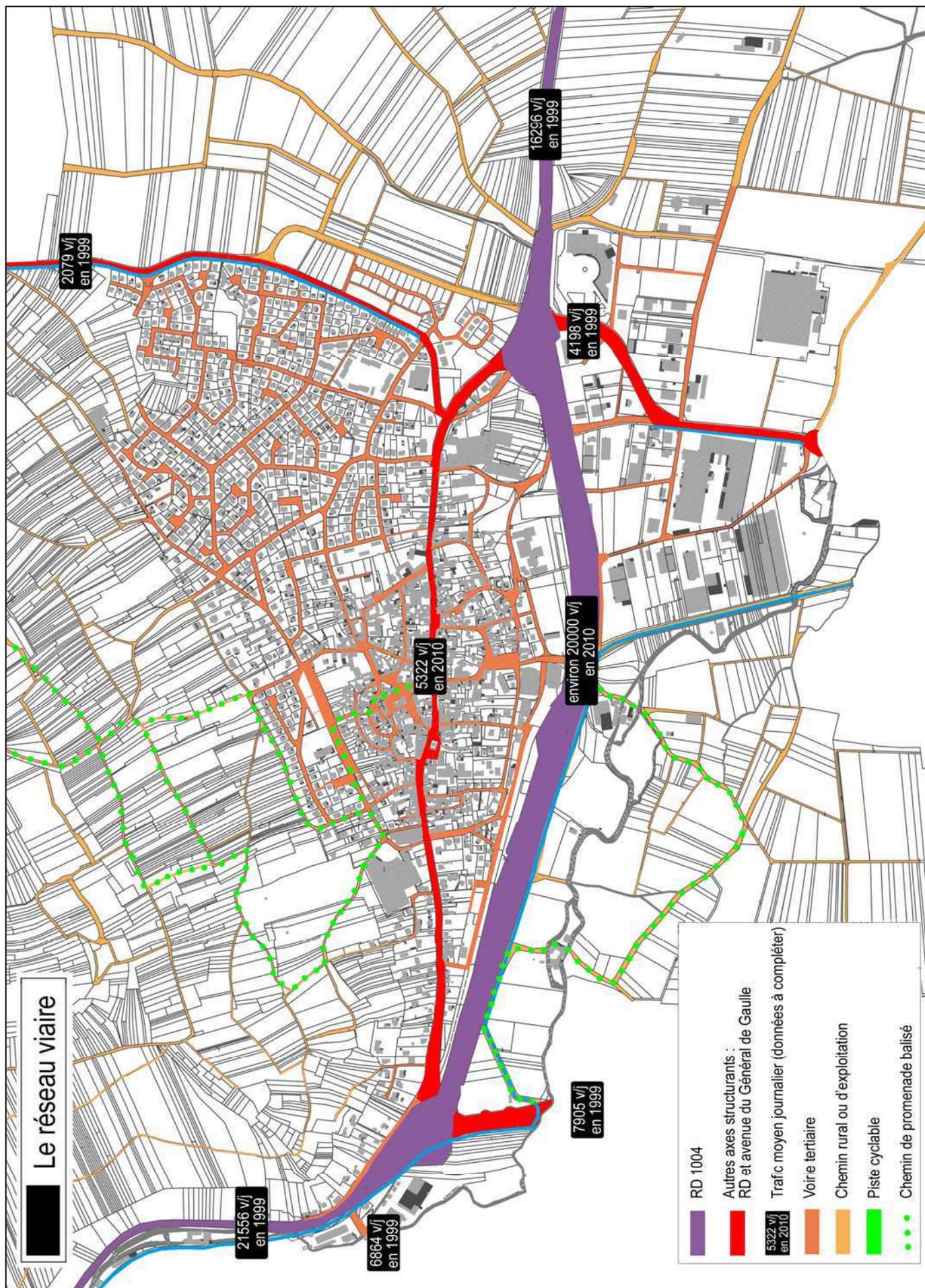


3.4.8. STATION MARLENHEIM CENTRE

Située au droit de la place du Kaufhauss avec 2 arrêts en quinconce permettant le dépassement du TSPO à l'arrêt comme actuellement.

Illustration n° 20: Vue en plan de la station Marlenheim-Centre





Le projet TSPO a été l'occasion de réfléchir à un aménagement cohérent et global du bourg centre, sur la base d'une requalification générale associée à :

- une identification par séquences,
- des espaces publics de qualité, conviviaux et adaptés,
- une intégration du TSPO,
- des parcours de liaisons douces,
- un maillage urbain réorganisé autour des équipements publics et des zones d'animation.

Les études préalables ont d'ores et déjà permis d'identifier des secteurs à enjeux :

- La place du Kaufhus, cœur de ville, doit retrouver puissance et identité pour servir d'appui au développement économique et touristique.
- La place de la Mairie doit également être confortée comme pôle majeur.
- Les portes d'entrée de la vieille ville sont à redécouvrir pour une lecture clarifiée de la Ville par l'usager.
- Les tronçons à forte animation, ou à caractère commercial dominant, doivent être aménagés pour permettre le développement d'une réelle convivialité.

9. DEMOGRAPHIE

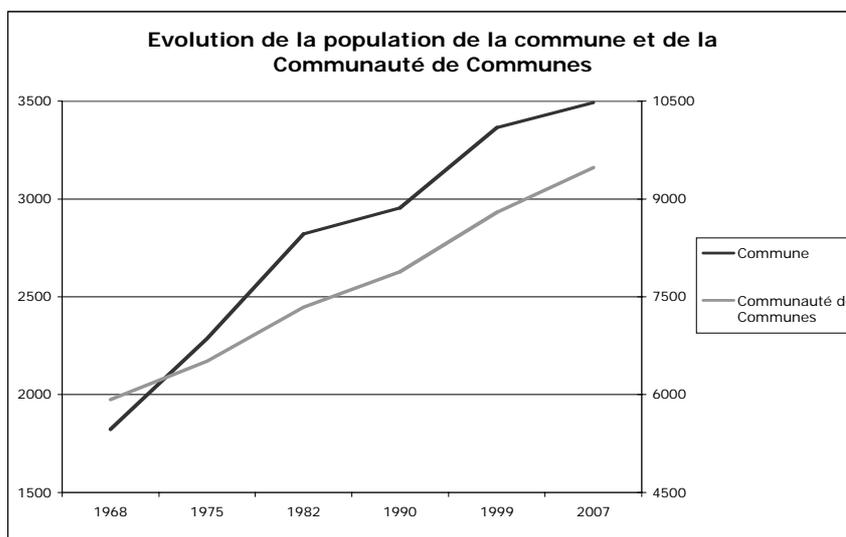
NB : Tout au long de l'étude, Marlenheim sera positionné par rapport aux ensembles dans lesquels la commune s'inscrit, à savoir la Communauté de Communes La Porte du Vignoble et le département du Bas-Rhin.

■ Evolution du nombre d'habitants

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	Evol. 82-90	Evol. 90-99	Evol. 99-07
Marlenheim	1823	2287	2822	2956	3365	3493	4,7%	13,8%	3,8%
CdC Porte du Vignoble	5923	6512	7338	7888	8797	9485	7,5%	11,5%	7,8%
Bas-Rhin	827367	882121	915676	953053	1026023	1084845	4,1%	7,7%	5,7%

source: Insee



En 2007, Marlenheim compte 3 493 habitants.

La population communale rassemble 36,2% de celle de la Communauté de Communes.

Depuis 1968, la commune a connu une croissance constante de sa population. Jusqu'en 1982 et entre 1990 et 1999, le rythme était important (entre 13,8% et 25,5%). Pour la dernière période intercensitaire, le rythme s'est ralenti puisqu'il est de 3,8%.

Les territoires de référence ont connu une croissance plus régulière et globalement moins importante depuis 1968. C'est seulement sur la période 1999-2007 que le rythme de croissance de la commune est inférieur à celui de la Communauté de Communes et du département.

■ Facteurs d'explication de l'évolution démographique

Le solde naturel de la commune et des territoires de référence est positif et régulier depuis 1968. Il est relativement faible pour Marlenheim (entre 0,1 et 0,2).

Les évolutions de rythme de la croissance s'expliquent principalement par le solde migratoire. Pendant les périodes de forte croissance, le solde migratoire de la commune était très important (jusqu'à 3,1).

L'évolution de la Communauté de Communes s'explique aussi par son solde migratoire. En revanche, pour le département, l'évolution est surtout due au solde naturel.

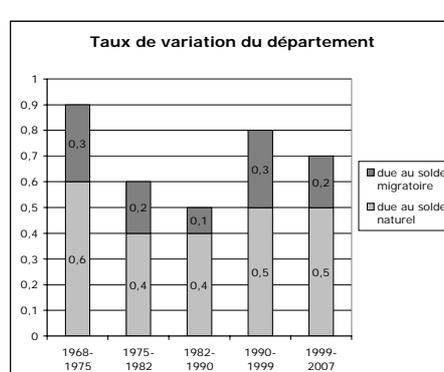
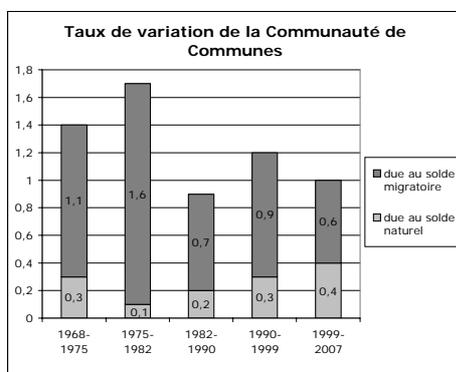
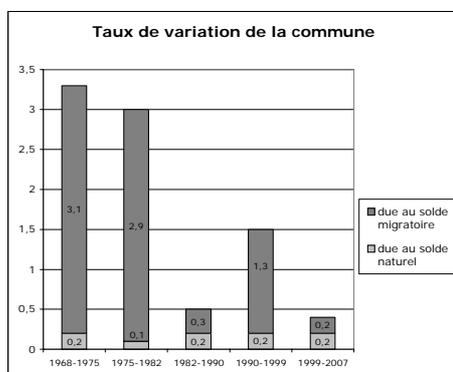
Taux de variation (%)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Marlenheim					
variation annuelle	3,3	3	0,6	1,4	0,5
due au solde naturel	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2
due au solde migratoire	3,1	2,9	0,3	1,3	0,2

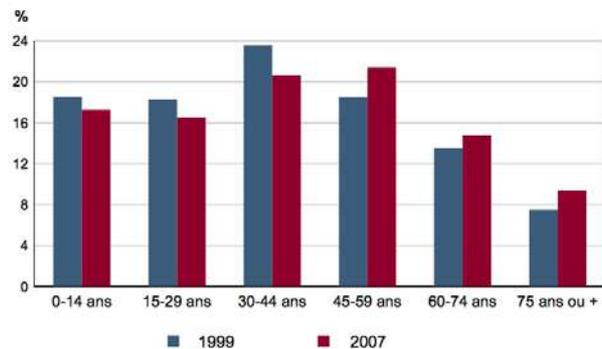
	Communauté de Communes				
variation annuelle	1,4	1,7	0,9	1,2	0,9
due au solde naturel	0,3	0,1	0,2	0,3	0,4
due au solde migratoire	1,1	1,6	0,7	0,9	0,6

	Département				
variation annuelle	0,9	0,5	0,5	0,8	0,7
due au solde naturel	0,6	0,4	0,4	0,5	0,5
due au solde migratoire	0,3	0,2	0,1	0,3	0,2

source: INSEE

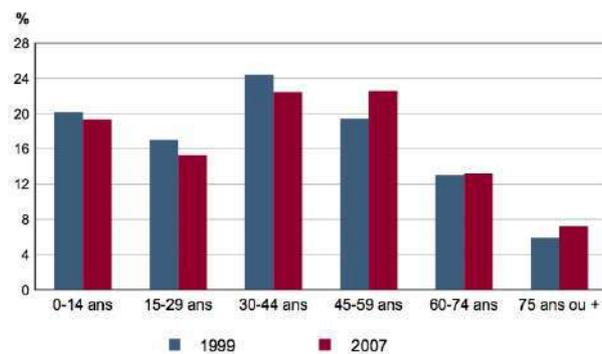


■ Structure par âges



Commune

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.



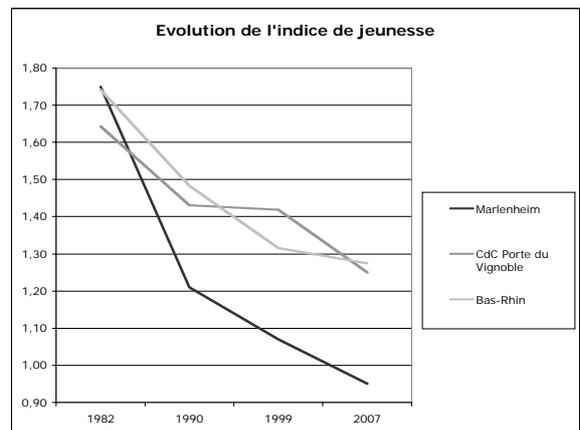
Communauté de Communes

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

À Marlenheim, 58,3% de la population a entre 20 et 64 ans. 22,9% a moins de 20 ans et 18,8% plus de 65 ans.

A l'instar de la Communauté de Communes et du département, la population de la commune est vieillissante. La part des moins de 44 ans est en baisse et celle des 45 ans et plus en hausse.

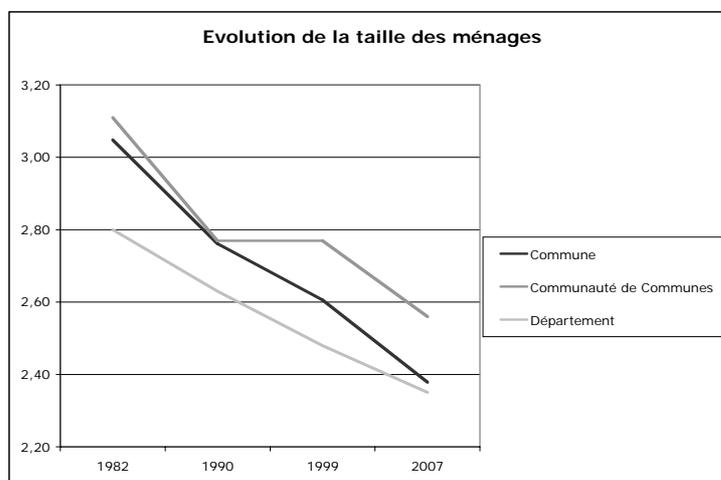
L'indice de jeunesse correspond à la part des moins de 20 ans divisé par les plus de 60 ans.



On constate ainsi que la population a très fortement vieilli entre 1982 et 1990. Depuis l'indice de jeunesse diminue toujours, mais de manière moins rapide.

Dans la Communauté de Communes et le département, l'indice de jeunesse est aussi en nette diminution mais à un rythme plus régulier. Il était inférieur à celui de la commune en 1982, il est largement supérieur en 2007.

■ Evolution du nombre total et de la taille des ménages



Les ménages

	1982	1990	1999	2007
Marlenheim				
nombre de ménages	889	1032	1268	1421
population des ménages	2710	2850	3304	3380
taille moyenne des ménages	3,05	2,76	2,61	2,38

	Communauté de Communes			
nombre de ménages	2326	2692	3180	3647
population des ménages	7226	7468	8812	9328
taille moyenne des ménages	3,11	2,77	2,77	2,56

	Département			
nombre de ménages	317720	353824	402915	451374
population des ménages	890032	931272	1001066	1059163
taille moyenne des ménages	2,8	2,63	2,48	2,35

source: Insee

En 2007, Marlenheim compte 1 421 ménages, regroupant une population de 3 380 habitants.

Parallèlement à la population, le nombre de ménages est en constante augmentation. Il a augmenté de 59,8% depuis 1982 (+12% entre 1999 et 2007).

Dans les territoires de référence, cette croissance est de 56,8% pour la Communauté de Communes et 42,1% pour le département.

La population des ménages a aussi augmenté mais de manière moins forte : +24,7% depuis 1982 (+2,3% entre 1999 et 2007). Elle est de 29,1% depuis 1982 pour la Communauté de Communes et 19% pour le département.

Il en résulte une diminution importante de la taille des ménages à toutes les échelles de territoire.

A Marlenheim, la taille des ménages est passée de 3,05 personnes en 1982 à 2,38 personnes en 2007. A cette dernière date, elle est légèrement supérieure à la moyenne départementale mais inférieure de 0,18 personne par rapport à la Communauté de Communes.

La principale conséquence de ce phénomène de desserrement est l'accroissement de la demande de logements, même à effectif de population stable ou décroissant, et une modification de la taille des logements demandés (la demande est orientée vers des logements plus petits).

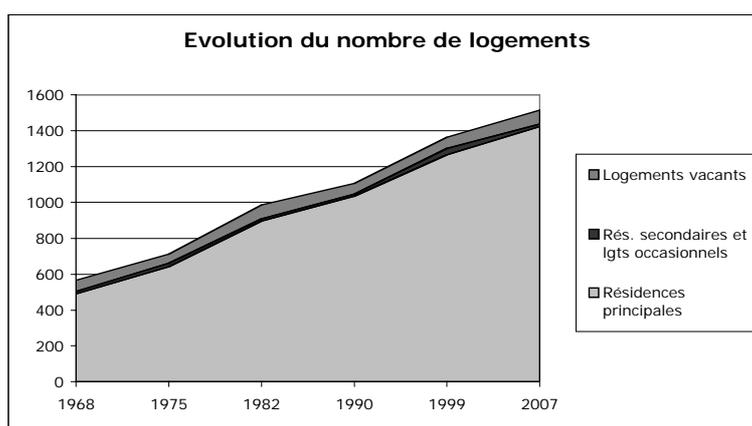
10. LOGEMENTS

■ Evolution du parc de logements

Part des différents types de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	86,7%	90,2%	90,9%	93,5%	92,9%	93,9%
Rés. secondaires et lgts occasionnels	2,3%	2,5%	1,3%	1,2%	2,6%	0,9%
Logements vacants	11,0%	7,3%	7,8%	5,3%	4,6%	5,1%
Nombre total de logements	566	713	985	1105	1362	1515

source: Insee



Depuis 1968, le parc de logements a fortement cru (il a quasiment été multiplié par 3). On compte en 2007, 1 515 logements dont 93,9% sont des résidences principales.

Il y a peu de résidences secondaires dans la commune : seulement 14 en 2007 ce qui représente 0,9% du parc.

Les logements vacants représentent 5,1% du parc en 2007 ce qui équivaut à la limite de tension.

La croissance du parc s'est principalement réalisée sous forme d'un lotissement situé au Nord-Est du bourg.

■ Caractéristiques des résidences principales en 2007

■ **Composition** : le parc était voué en majorité à la maison individuelle (64,8%) ; les logements collectifs ne représentaient que 35% du parc mais leur part est en augmentation. La part de maisons est moins importante à Marlenheim que dans l'ensemble de la Communauté de Communes (80,1%) mais plus importante que dans l'ensemble du département (48%). Depuis 1990, le nombre de logements collectifs a fortement évolué (cf. § logements commencés).

■ **Statut d'occupation** : 69,2% des occupants étaient propriétaires de leur logement en 2007. Cette proportion est supérieure à celle du département mais inférieure à celle de la Communauté de Communes.

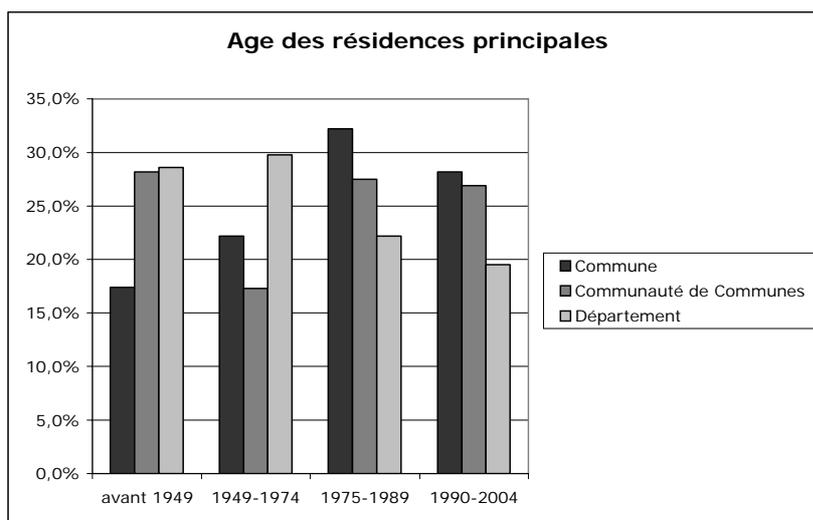
La part des propriétaires est en hausse dans les trois territoires d'études.

Statut d'occupation

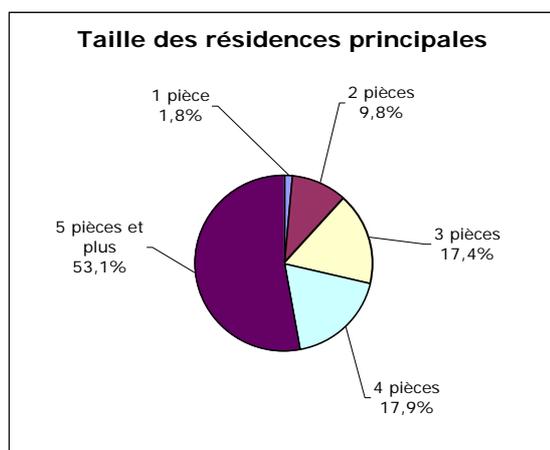
	propriétaires			Locataires			dont logement locatif aidés			Logés gratuitement		
	nombre	%	Ev. 99-07	nombre	%	Ev. 99-07	nombre	%	Ev. 99-07	nombre	%	Ev. 99-07
Commune	985	69,2%	13,9%	405	28,5%	14,1%	8	0,6%	-65,2%	33	2,3%	-26,7%
Communauté de Communes	2892	79,4%	17,7%	656	18,0%	22,6%	17	0,5%	-29,2%	97	2,7%	-46,1%
Département	254658	56,4%	19,4%	184415	40,9%	9,7%	50673	11,2%	6,6%	12358	2,7%	-42,7%

source: Insee

■ **Epoque d'achèvement** : l'ensemble du parc était relativement récent : 60,4% s'est construit après 1975 (contre 54,4% pour la Communauté de Communes et 41,7% pour le département.



■ **Taille** : compte tenu de la forte proportion de maisons individuelles, les logements de grande taille sont majoritairement représentés : 71% des logements ont plus de 4 pièces.



■ Les flux : logements commencés

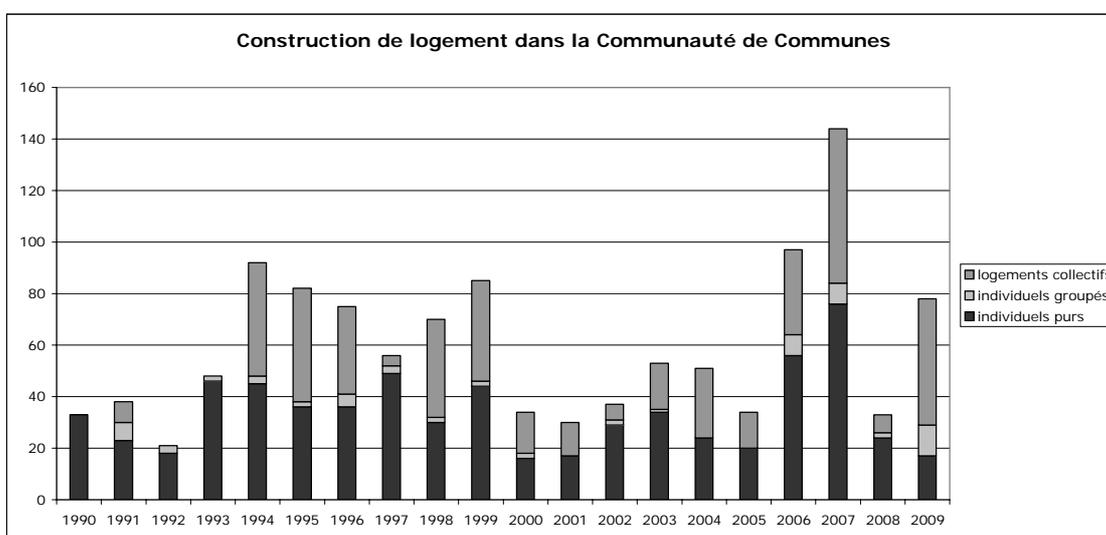
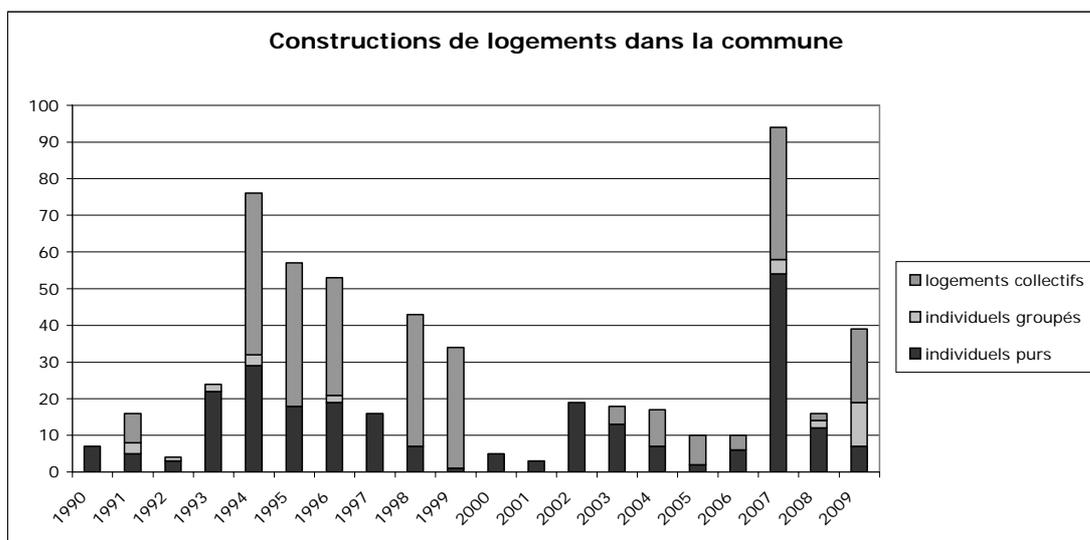
Sources : données SITADEL

Depuis 1990, il s'est construit 561 logements à Marlenheim, soit 28 par an.

Il faut noter la proportion importante des logements collectifs qui représentent 49,4% de la totalité des logements construits. Ce taux est plus important que dans la Communauté de Communes (38,1%). Les années 1994 à 1999 et 2007 sont les plus importantes en termes de construction de logements collectifs.

Les logements individuels purs représentent 45,5% des constructions et les individuels groupés 5,2%.

Le rythme est assez variable. L'année 2007 a vu la construction du plus grand nombre de logements (94). Le même pic peut être remarqué pour la Communauté de Communes. La période entre 1994 et 1999 est aussi assez importante en termes de constructions.



11. ACTIVITES

■ Evolution et répartition de la population active

Population active et chômage

	Population active ayant un emploi	nombre de chômeurs	taux d'activité 2007	taux d'activité 1999	taux de chômage 2007	taux de chômage 1999
Marlenheim	1573	107	48,1%	48,0%	6,4%	5,6%
CdC Porte du Vignoble	4446	234	49,3%	48,6%	5,0%	5,1%
Bas-Rhin	480218	52326	49,1%	47,6%	9,8%	8,6%

source: Insee

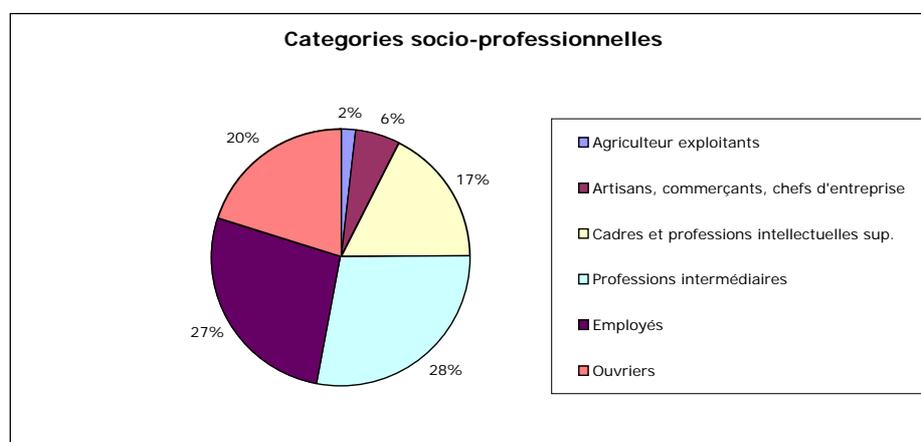
Taux d'activité = population active / population totale

La population active a évolué positivement depuis 30 ans. Elle comptait 1 257 personnes en 1982 et 1 680 personnes en 2007.

De même, le taux d'activité communal est en progression: 44,5% en 1982 et 48,1% en 2007. Néanmoins, il est inférieur à celui des territoires de référence.

Concernant 107 personnes, le taux de chômage était de 6,4% au dernier recensement. Ce taux est en augmentation. Il est supérieur à celui de la Communauté de Communes mais inférieur à celui du département.

■ Catégories socio-professionnelles



En 2007, les employés et professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées (respectivement 27% et 28%), suivie par les ouvriers et les cadres et professions intellectuelle supérieure (20% et 17%).

La part des ouvriers a diminué entre 1999 et 2007 au profit des professions intermédiaires, cadres et professions intellectuelles supérieures.

■ Lieu de travail des actifs

Seul un quart des actifs ayant un emploi résidant à Marlenheim y travaillent. La grande majorité des actifs de la commune travaillent dans une autre commune du département, probablement à Strasbourg.

La part des actifs résidents est en diminution depuis 1982. A cette date, ils représentaient 43,3% des actifs ayant un emploi (34,8% en 1990 et 26% en 1999).



■ Les entreprises de Marlenheim

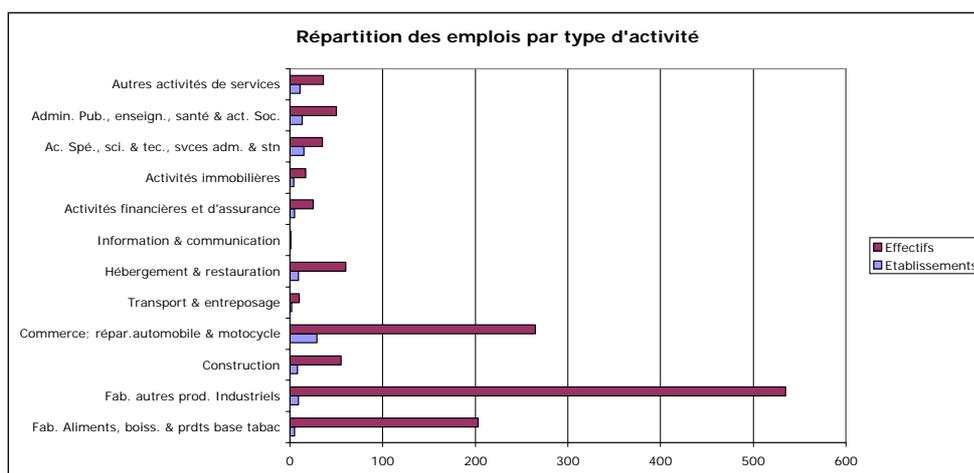
L'Insee recense 207 entreprises à Marlenheim au 1^{er} janvier 2009. Le nombre d'emplois dans la zone était de 1 679 au recensement de 2007. Ce chiffre est supérieur à celui de 1999 : 1 415.

Marlenheim est un pôle important d'emplois dans la Communauté de Communes puisque 64% d'entre eux y sont concentrés.

Selon UNISTATIS, le nombre d'emplois salariés privés à Marlenheim s'élève à 1 292 réparti dans 111 établissements privés.

Libellé activité économique A17 (2008)	Etablissements	
	Etablissements	Effectifs
Fab. Aliments, boiss. & prdts base tabac	5	203
Fab. autres prod. Industriels	9	535
Construction	8	55
Commerce; répar. automobile & motorcycle	29	265
Transport & entreposage	2	10
Hébergement & restauration	9	60
Information & communication	1	1
Activités financières et d'assurance	5	25
Activités immobilières	4	17
Ac. Spéc., sci. & tec., svces adm. & stn	15	35
Admin. Pub., enseign., santé & act. Soc.	13	50
Autres activités de services	11	36
Total	111	1292

source: UNISTATIS



La fabrication de produits industriels est le secteur qui emploie le plus : 535 salariés dans 9 établissements. Le commerce et la réparation automobiles est le deuxième secteur en termes d'emplois (265 salariés) mais le premier en nombre d'établissements (29).

■ Zones d'activités

La commune compte 3 zones d'activités³.

Celle localisée au Kronthal (4 hectares) est occupée par les Ets Weber, celle située rue du Général de Gaulle (3 hectares) avec les entreprises Metz-Laugel. Ces deux zones font partie du tissu industriel ancien.

La troisième zone, le Parc d'activité de la Mossig, est située à l'entrée de la commune sur la RD 1004. Créée il y a 20 ans, elle a une vocation artisanale, commerciale et industrielle. Implantée sur 40 hectares, elle héberge notamment les Ets Heimburger (fabrication de pâtes alimentaires) et EPI. Le nombre d'emploi est évalué à 1 000.

Le parc de la Mossig s'est agrandi avec la création de l'ensemble commercial Ellipse, accueillant une surface commerciale spécialisée dans l'alimentaire (Simply) de 3 500m² (dont 2 500m² de vente) et 16 cellules commerciales ou d'activité de prestation de service (2 300m²).

Un lotissement artisanal d'une superficie de 4 hectares contiguë au Centre Commercial est en cours d'élaboration.

³ Source : site internet de la Communauté de Communes.

■ Agriculture

Nbr d'exploitations en 2000	41
dont exploitations professionnelles	17
Nbre de chefs d'exploitations et coexploitants	43
Nbr d'actifs familiaux sur les exploitations	83
Nbre total d'actifs sur les exploitation (en UTA, équivalent temps plein)	55
Superficie agricole utilisée (ha)	11
Superficie agricole utilisée par les exploitations professionnelles (ha)	26
Terres labourables (ha)	245
Superficie toujours en herbe (ha)	109
Nombre de vaches	146
Rappel: nombre d'exploitations en 1988	51

source: Insee

L'activité agricole de la commune a suivi l'évolution générale de ce secteur observé à l'échelle nationale : le nombre d'exploitation agricole a fortement diminué au cours de ces dernières années. L'extension du bâti résidentiel et le développement de la zone d'activité se sont fait au détriment des terres agricoles, d'où une diminution de la surface agricole utile. Cette dernière occupait 918 hectares en 1999 soit 62% du territoire communal dont environ 486 hectares exploités par des agriculteurs de communes voisines.

En 1988, Marlenheim comptait 18 exploitations professionnelles (51 en tout) exploitant une SAU moyenne de 20 ha. En 2000, il y a 17 exploitations professionnelles (41 en tout) exploitant une SAU moyenne de 26 hectares.

■ Construction à usage d'activités

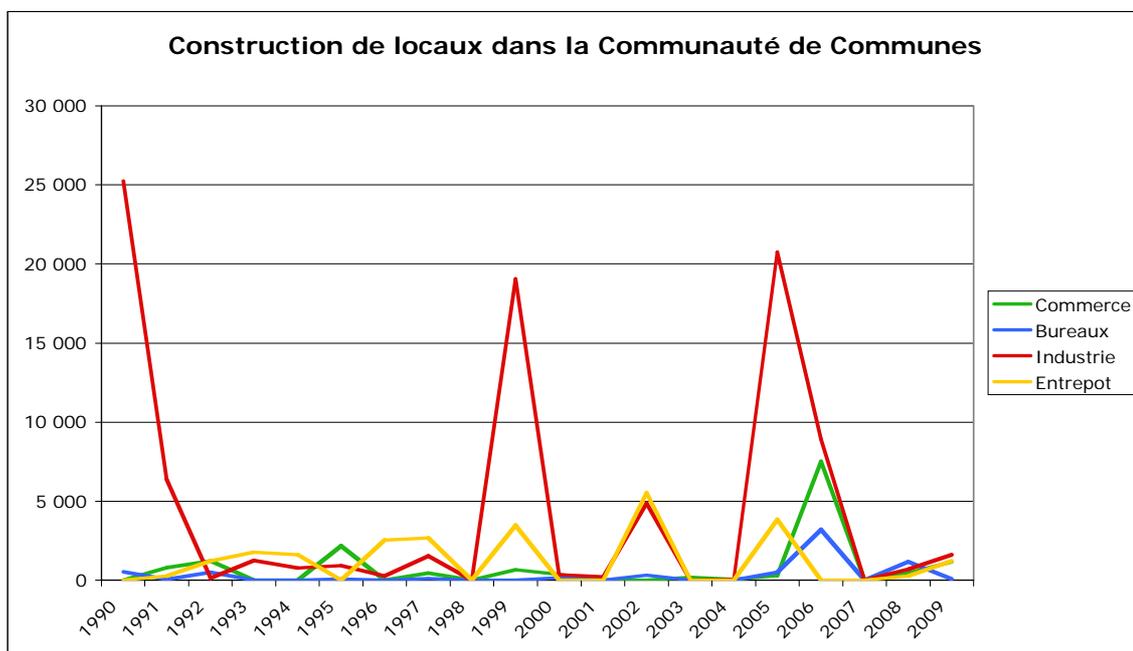
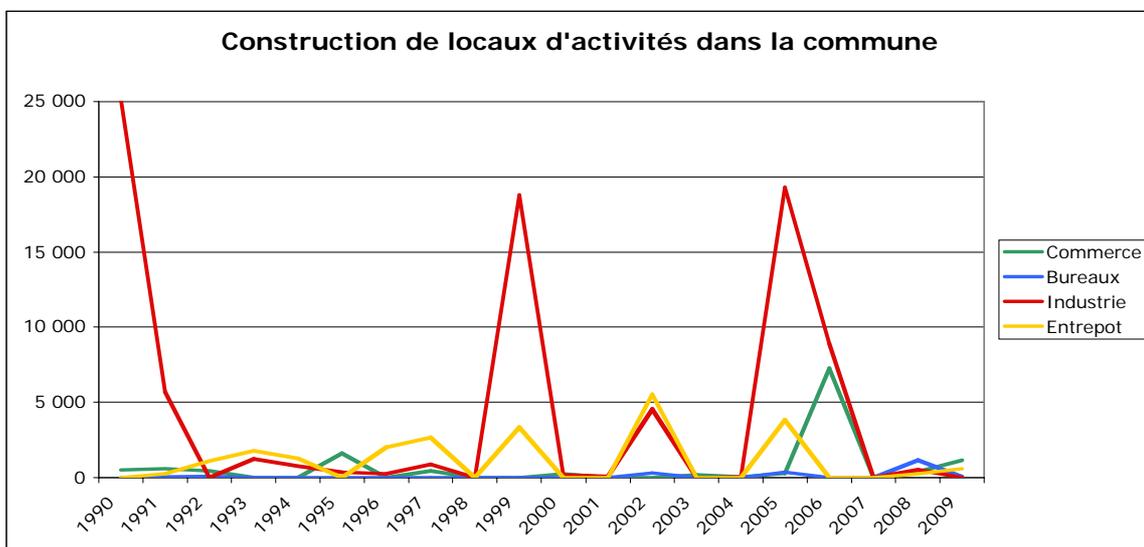
Sources : données SITADEL

Entre 1990 et 2009, il s'est construit 124 916m² de locaux à usage d'activité soit 6 245,8m² par an. 69,56% de cette surface concerne l'industrie, 18,11% des entrepôts, 10,64% les commerces et 1,66% les bureaux.

Plusieurs années se démarquent : 1990, 1999, 2005 et 2006. Elles ont connu des pics de constructions, essentiellement concernant les industries.

La construction sur la commune de Marlenheim correspond à 89,6% de la construction sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

La dynamique est semblable sur les deux territoires. Les différents types de locaux ont été construits dans des proportions semblables et les pics de constructions correspondent aux mêmes années.



12. EQUIPEMENTS

EQUIPEMENT PUBLIC

Les services publics sont limités ; la commune ne compte que deux services permanents :

- une mairie,
- un bureau de poste,

Ces services sont complétés par des équipements collectifs suivants :

- une église catholique, un temple protestante, un cimetière,
- une déchetterie.

Les autres services se localisent à Molsheim ou à Wasselonne, respectivement chef lieu d'arrondissement et chef lieu de canton.

EQUIPEMENT SCOLAIRE

▪ Effectifs et évolution

Les établissements scolaires sont au nombre de 3 : la commune est dotée d'une école maternelle (« les Tilleuls »), d'une école élémentaire (le groupe scolaire « Pierre Pflimlin ») et d'un collège d'enseignement secondaire (Collège « Grégoire de Tours ») ; la suite de la scolarité (lycée) s'effectue à Molsheim.

Année scolaire	Ecole maternelle	Ecole élémentaire	Collège
2008-2009	143 (5 classes)	239 (9 classes + CLIS)	451
2009-2010	144 (5 classes)	229 (9 classes + CLIS)	448
2010-2011	152 (6 classes)	254 (10 classes + CLIS)	454

LES ASSOCIATIONS

ACTIVITES SPORTIVES	9
Association sportive de Marlenheim (football)	
Handball club	
Association de pêche et de pisciculture	
Tennis club	
Association sportive féminine (gymnastique)	
Club de pétanque	
Association de tir	
Cercle Saint Joseph (basket, tennis de table)	
Badminton	

<p>ACTIVITES CULTURELLES</p> <p>Théâtre alsacien de Marlenheim 7 arts dire Saint-Joseph (fanfare) Ensemble folklorique « Les Lys » Ensemble folklorique « les Winnwages » Société de musique Harmonie Caecilia Chorale Sainte-Cécile Carnaval-Club Rabschnack Cercle d'Histoire Kronthal et Mossig Université populaire sans frontière</p>	<p>10</p>
<p>AUTRES</p> <p>Les amis du bon cru (viticulture) L'ordre oenophile (viticulture) Le syndicat viticole Les amis des moulins de la Mossig Club de l'âge d'or Club des Chevronnés Association La Toupie (crèche parentale) Action catholique de l'Enfance FUTURA (Jeunes sapeurs pompiers) Amicale des sapeurs pompiers Notre-Dame de Marlenberg Conseil de fabrique de la paroisse Sainte-Richarde Scouts de France Union des commerçants et artisans de Marlenheim Comité de jumelage Groupement associatif de Marlenheim, pour la jeunesse, le sport, les arts et loisirs (GAMJSAL) Anciens combattants UNC/UNC-AFN Mossig et Kochersberg Comité Cantonal du souvenir Français Association les Globules Ensemble contre la solitude Unité territoriale 32 Animation Jeunes de la Communauté de Communes Association des parents d'élèves des écoles de Marlenheim</p>	<p>23</p>

Source : Communauté de Communes

EQUIPEMENT SOCIAL

Il concerne aussi bien l'accueil des personnes âgées que celui des enfants. Les structures de Marlenheim sont relativement diversifiées :

▪ Structure d'accueil pour personnes âgées :

- une maison de retraite « Maison de retraite du Stift » : 74 lits, accueille des personnes ayant besoin de soins médicaux personnalisés et dispose d'une unité Alzheimer (14 lits) ;
- la maison de retraite des sœurs de Ribeauvillé : cet établissement accueille actuellement une trentaine de sœurs.

⇒ La capacité d'accueil dans ces structures s'élève à 100 places. Cette capacité semble aujourd'hui insuffisante : la maison de retraite du Stift possède une liste d'attente de plus de 450 personnes, le plus souvent originaires de la commune et des communes environnantes.

▪ Structure d'accueil pour enfants :

- une halte garderie « Hansel et Gretel » gérée par la Communauté de Communes La porte du Vignoble (capacité de 20 enfants par demi-journée, de 2.5 mois à 6 ans) ; 53 enfants inscrits pour l'année 2010/2011.
- une crèche parentale « la Toupie » (capacité d'accueil de 15 enfants/jour, entre 3 mois et 3 ans),
- l'accueil chez une assistante maternelle (41 assistantes maternelles ont l'agrément du Conseil Général ; en moyenne, elles accueillent chacune 2 à 3 enfants, de 3 mois à 3 ans.

⇒ Au total, les capacités d'accueil dans les structures existantes s'élèvent à environ 140 enfants. Les enfants accueillis proviennent de Marlenheim mais également de communes voisines : Nordheim, Kirchheim, Wasselonne, Ittenheim, Furdenheim,...

Ces structures sont très convoitées et présentent toutes une liste d'attente.

EQUIPEMENT SPORTIF ET DE LOISIRS

La vie associative est assez dynamique : Marlenheim est dotée de 26 associations s'attachant à des domaines très variés : 9 associations sportives, 10 liées à la musique, au théâtre ou au chant et 23 d'un autre type (club de troisième âge, comité de jumelage, associations liées à la viticulture,...).

Une médiathèque est présente à Marlenheim ; elle est gérée en régie municipale directe et dirigée par un groupe de bénévoles.

En ce qui concerne les installations sportives, la commune dispose d'un centre sportif et culturel, d'un étang de pêche, de 4 terrains de tennis (dont un couvert) et d'un stade de football.

Enfin, des activités liées au milieu naturel se sont développées : un site d'escalade a été aménagé sur les falaises du Kronthal ainsi qu'un parcours de santé sur le sommet du Marlenberg.

EQUIPEMENT TOURISTIQUE

Marlenheim, village typique des vignobles alsaciens, a développé un tourisme autour de la gastronomie et de la viticulture.

En effet, la commune est connue d'une part pour son vignoble : elle est la porte de la Route des Vins qui sillonne, sur 170 km tout le vignoble alsacien. Ce vignoble est d'ailleurs mis en valeur grâce au passage d'un des 38 sentiers viticoles que compte l'Alsace. Ce dernier permet de découvrir la vigne, le travail des viticulteurs mais également d'admirer le bourg à partir du Marlenberg ainsi que la cathédrale de Strasbourg, visible par temps clair.

La capacité d'accueil des équipements touristiques se répartit de la façon suivante :

- 7 chambres d'hôtes pouvant accueillir 15 personnes,
- 7 gîtes ruraux pouvant accueillir 44 personnes,
- 3 hôtels avec une capacité de 57 chambres et pouvant accueillir 120 personnes.

La commune est le siège de plusieurs manifestations touristiques tout au long de l'année ; la plupart ont une portée communale ou locale mais quatre d'entre elles se distinguent par un impact plus marqué :

- la reconstitution du mariage de l'Ami Fritz,
- la fête des vendanges,
- le salon de l'Alsatique,
- les nuits théâtrales.

Le nombre de visiteurs de passage à l'office est relativement fluctuant d'une année sur l'autre : en moyenne (sur les cinq dernières années), 2 000 personnes sont renseignées chaque année. Les touristiques sont en majorité français (66%) ; les étrangers sont des allemands (6%), des belges (6%), ou encore des néerlandais (3%).

III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. BESOINS & PERSPECTIVES D'EVOLUTION

HABITAT

▪ Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

Deux projets sont en cours (dépôt de PC, construction non commencée) :

Site a : il s'agit d'un terrain anciennement occupé par un supermarché, en cours de réhabilitation avec un programme dense de 70 logements, idéalement situé à proximité du tracé du futur TSPO.

Site b : dent creuse faisant l'objet d'un permis de construire pour une dizaine de logements.

Par ailleurs, une analyse de la réceptivité diffuse des tissus existants et du potentiel de densification montre un potentiel estimé autour de 50 logements.

Le pourcentage de logements vacants est estimé à 5%. Ce taux est faible ; il correspond à un phénomène de turn-over classique. Il ne témoigne pas de l'existence de réelles disponibilités dans le patrimoine bâti existant.

➤ Le potentiel d'accueil dans le tissu existant est évalué autour de **120 logements**.



▪ Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

Un relevé exhaustif des « zones manoeuvrables » (c'est-à-dire là où un développement urbain peut être envisagé) a été réalisé.

Toutes ces possibilités ont ensuite été étudiées par le biais d'une analyse multi-critères (occupation du sol, insertion urbaine et paysagère, contraintes et servitudes, accès et desserte par les réseaux techniques,...) et ont fait l'objet de schémas de composition afin notamment de s'assurer de l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante.

Le choix final des sites retenus répond à la combinaison de plusieurs objectifs, de laquelle découle un parti d'aménagement équilibré entre besoin de développement et besoin de protection. Précisons que ces choix sont également guidés par des prescriptions supra-communales, telles que les textes législatifs et les préconisations du SCOTERS, qui toutes deux affichent clairement des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Le choix de localisation des sites résultent des différentes contraintes physiques du site, et apparaissent comme les seules opportunités de développement « ex-nihilo » ; en effet, l'extension de Marlenheim est limitée :

- à l'Ouest par le massif du Kronthal ;
- au Nord par un relief collinéen planté de vignes classées AOC ;
- au Sud, par le périmètre inondable de la Mossig.

Au final, les sites retenus sont les suivants :

Site 1

Localisé en continuité directe avec le tissu existant et en prolongement d'un programme en cours, ce site de 2.9ha permet de dégager un potentiel d'environ 116 logements (densité théorique retenue : 40 log/ha).

NB : ce site est classé en zone UC sur le plan de règlement car les travaux de viabilisation sont en cours au moment de la rédaction de ce document.

Site 2

Ce site déjà classé en zone d'extension dans le POS actuel correspond à la quatrième tranche du lotissement existant plus au Sud « La Peupleraie ».

Il couvre une superficie de 5.4ha et offre un potentiel estimé autour de 216 logements (densité théorique retenue : 40 log/ha).

Site 3

Englobant des arrières de parcelles existantes, ce site dégage un potentiel d'environ 25 logements.

Site 4

Une absence de logements (non médicalisés) pour personnes âgées est constatée à l'échelle intercommunale. En tant que bourg-centre, Marlenheim souhaite permettre l'implantation d'une telle structure dont le positionnement géographique dans la ville doit être choisi avec

attention; après plusieurs investigations, le site n°4 localisé rue du collège/rue de l'Industrie apparaît opportun : superficie adéquate garantissant un cadre de vie calme et agréable, proximité du centre et de services, proximité du TSPO,...

Si ce site apparaît comme opportun, il est aussi le seul répondant à l'ensemble des critères demandés pour l'implantation d'une telle structure ; ainsi, la municipalité souhaite « réserver » une partie de cette zone d'extension à ce projet qui devrait, sur une superficie d'environ 0.5ha dégager un minimum de 35 logements pour être « viable ».

En revanche, en l'absence de maîtrise foncière communale (le projet sera donc porté par un privé) et compte tenu du fait qu'aucun partenariat n'ait été acté à ce jour, l'outil Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été utilisé afin de garantir sa faisabilité.

Précisons que le site couvre une superficie globale de 1.1ha qui ne sera pas forcément occupée uniquement par la résidence sénior, qui pourra donc être accompagné d'autres logements (potentiel estimé autour d'une vingtaine)

Site 5

Ce secteur est prévu pour un développement à plus long terme ; d'une superficie de 2.9ha, il présente un potentiel d'une centaine de logements.

➤ Le potentiel d'accueil en zones d'extension est évalué, à long terme autour de **525 logements**.

Offre potentielle totale

A l'horizon 12 ans, le potentiel de nouveaux logements dégagé dans le cadre du présent PLU s'élève autour de **645 logements**, soit un rythme de développement annuel conforme aux objectifs municipaux et supra-communaux (entre 40 et 50 log/an).

POPULATION

On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels de ce PLU s'élève à 590 logements.

Le point mort correspond au besoin en logement pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement crée au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Sur la période 1999-2009, le nombre de logements qui a permis de ne pas perdre de population est de 124, soit 12 logements par an.

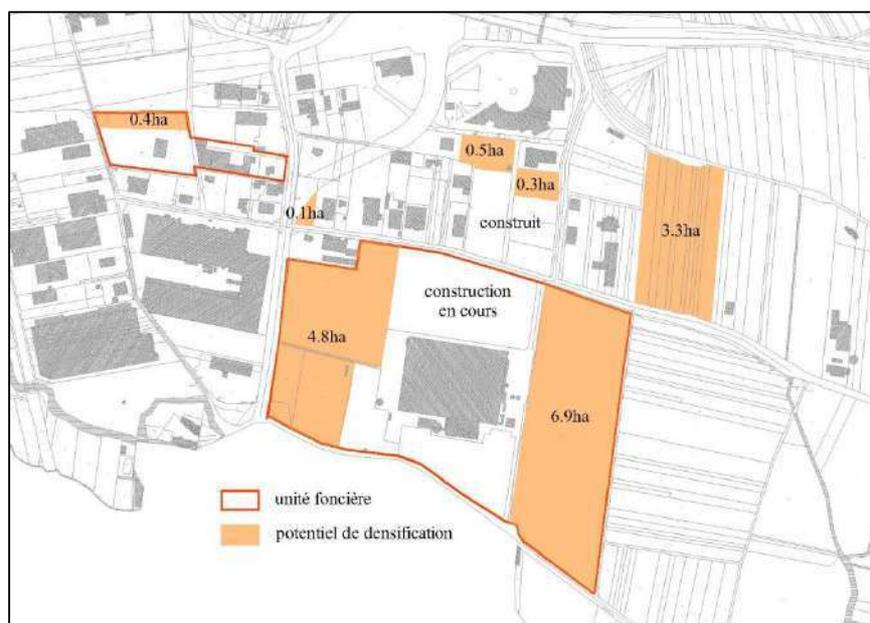
Sur la base de 2.5 personnes par ménage, le potentiel de logements dégagé par le présent PLU (645-124= 521), correspond à un apport théorique de population de 1 300 personnes.

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

ACTIVITES

Marlenheim dispose de trois zones d'activités : la scierie Vosgebois/Weber au Kronthal, les établissements viticoles Metz/Laugel près du centre bourg et le parc d'activités de la Mossig en entrées Sud-Est (dont les « Pâtes Grand-Mère) et Est du tissu urbain.

Si les deux premières voient leur potentiel d'extension relativement contraint par les caractéristiques physiques du territoire (zone inondable, périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable, périmètre AOC,...), le parc d'activités de la Mossig dispose d'un potentiel de densification et de reconversion :



Si en terme de superficie globale, ce potentiel apparaît important (16ha), il est en réalité à minorer en raison de la configuration foncière ; en effet, un important potentiel (11.7ha) se situe de part et d'autre des anciens établissements Steelcase, récemment repris par le comptoir agricole qui s'est porté acquéreur de l'ensemble du foncier avoisinant. Le comptoir agricole est d'ailleurs en train d'étendre ses installations et il est peu probable qu'il se sépare du reste de leur unité foncière.

Une configuration identique touche l'entreprise dont l'unité foncière possède encore un potentiel d'extension de 0.4ha qui devrait être réservé à sa propre extension.

Aussi, le potentiel immédiatement mobilisable dans la zone d'activités de la Mossig atteint seulement 4.3ha.

L'objectif du présent PLU dans ce domaine étant de poursuivre, diversifier et améliorer l'attractivité économique du territoire communautaire, le PLU anticipe les futurs besoins et

propose en parallèle du foncier encore disponible, une nouvelle offre à travers une extension, à long terme, vers l'Est du parc d'activités.

Par ailleurs, les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat pourront tout à fait s'installer à l'intérieur du périmètre constructible ; le règlement sera rédigé afin de permettre la mixité des fonctions.

Notons les projets d'extension des Etablissements « Pâtes Grand-Mère » dont l'implantation géographique (inséré dans le tissu urbain) limite ses possibilités d'extension. Participant à la dynamique économique de la commune, et historiquement implantée à Marlenheim, le PLU ne peut que répondre à ce besoin de développement au-delà du foncier existant. Ainsi, une partie des terrains situés à l'Ouest de l'entreprise - seule possibilité d'extension, sera maintenue en vocation d'activités économiques comme c'était le cas dans le document d'urbanisme précédent.

Certaines portions du territoire sont destinées aux constructions agricoles et viticoles ; leur dimensionnement et le choix géographique de ces sites résultent de l'analyse combinée entre besoin et préservation du paysage et de l'environnement naturel.

Précisons que Marlenheim comporte sur son territoire, un périmètre viticole AOC, qu'il convient de préserver comme préconisé par le SCOTERS.

Notons cependant une exception : un horticulteur est implanté dans le périmètre AOC en limite Nord du bourg et bénéficiera d'un léger potentiel d'extension in-situ. En effet, la délocalisation de cette exploitation n'étant pas envisageable, tout comme le gel de son extension qui mettrait en péril sa pérennité, le PLU autorisera l'implantation de serres autour des installations existantes.

Un Document d'Aménagement Commercial est en cours d'élaboration. Le présent PLU a d'ores et déjà inclus un périmètre dans lequel pourra s'implanter de nouvelles structures commerciales de plus de 1000m² ; ce périmètre correspond à la combinaison des zones UXd et UXe des documents règlementaires.

CADRE DE VIE, EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS

Deux projets conséquents vont nettement améliorer le cadre de vie et le niveau d'équipement de Marlenheim : la restructuration de la traverse et le projet de TSPO.

L'ambiance et la qualité urbaine de la commune s'en trouveront considérablement modifiée avec une offre alternative à la voiture et plus d'espace offert aux circulations douces.

Les élus ont pour ambition de maintenir une attractivité commerciale et de service à l'intérieur du tissu existant ; le PLU utilisera, au besoin, les outils offerts par le code de l'urbanisme pour répondre à cet objectif.

ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

La commune présente une richesse paysagère et naturelle qui nécessite une protection. Il s'agit :

- de la vallée de la Mossig, ses abords, et son cortège végétal,
- les vergers traditionnels,
- le massif forestier du Kronthal,
- les espaces agricoles et viticoles classés en AOC.

Le patrimoine agricole et naturel fera l'objet d'une délimitation et réglementation précises. Afin de respecter le site et éviter tout mitage paysager, l'espace réservé à l'implantation des bâtiments agricoles est clairement identifié.

Les Besoins et Objectifs exposés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ce, dans le respect des principes de développement durable édictés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente révision répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE, de MIXITE et de PROTECTION :

Objectif d'EQUILIBRE :

- **entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant d'une part, et d'autre part, par la création de nouvelles zones d'extension. La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes,...) ;
- **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture et la viticulture seront clairement identifiés. La protection des espaces naturels et paysagers sera également assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

Objectif de DIVERSITE et de MIXITE SOCIALE :

A Marlenheim, la mixité sociale est présente au travers de la propriété familiale qui permet à des personnes disposant de faibles ressources (personnes âgées disposant d'une retraite réduite, familles modestes...) de se loger.

En parallèle, une diversification de l'habitat est amorcée à travers plusieurs opérations d'aménagement. Les futurs programmes veilleront à proposer un habitat diversifié : initiatives publiques et privées, logements individuels, collectifs, en bande et/ou aidés, financement libre ou locatif aidé.

Ajoutons que le PLU pourra s'appuyer sur des outils spécifiques pour faciliter notamment la réalisation d'une résidence sénior.

Concernant les activités économiques, la commune souhaite conforter sa zone d'activités et générer une nouvelle offre aujourd'hui absente du territoire communautaire.

Le règlement du P.L.U., en protégeant les terres destinées à l'agriculture et la viticulture et en permettant l'implantation d'équipements et d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat, dans le tissu urbain existant, assurent une **diversité** des fonctions de l'espace.

Objectif de PROTECTION :

Les principales zones d'extension future s'inscrivent en continuité d'espaces déjà urbanisés, et ont été proportionnées pour répondre au besoin. Le droit des sols a été rédigé vers la possibilité d'une recherche de densité bâtie afin de limiter l'étalement urbain.

Le zonage et le règlement viseront à assurer la prévention des risques naturels.

L'activité agricole et viticole est largement prise en compte et le présent PLU répond au besoin de la profession.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : permis de démolir, règlementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et règlementation stricte du droit des sols des milieux naturels,

Nota : le ban communal n'est concerné par aucune directive territoriale d'aménagement.

IV. DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION

1. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

1.1. Les zones urbaines

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserve du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes : UA, UB, UC, UL et UX.

En matière de règlement, des dispositions qui n'est plus légal de faire figurer au PLU ont été supprimées.

▪ **La zone UA**

Cette zone correspond au noyau ancien de Marlenheim. Elle regroupe les constructions les plus patrimoniales.

Le tracé du zonage UA, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Lors du passage du POS en PLU, la superficie globale de cette zone n'a pas évolué. Son découpage en revanche évolue avec la disparition du secteur UAi correspondant au périmètre inondable de la Mossig. Ce secteur a été englobé dans la zone UA dans le cadre de ce PLU et matérialisé sur le zonage par une trame, à titre informatif.

En effet, ce périmètre inondable fait aujourd'hui l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ce qui n'était pas encore le cas dans le POS. Ainsi, ce périmètre a aujourd'hui une portée supra-communale (il s'agit d'une servitude d'utilité publique) avec son propre règlement qui se surimpose au PLU.

Le règlement de la zone UA, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Le PLU reprend le principe de maintien d'une mixité fonctionnelle en autorisant la plupart des types de construction et installation, à l'exception de celles incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

La réglementation relative aux voiries a été assouplie (ex : suppression d'une largeur minimale) afin de mieux répondre à la spécificité de chaque opération tout en garantissant un bon fonctionnement urbain.

Les règles d'implantation sont précisées et offrent une ouverture vers une densification du tissu existant, à la fois par rapport aux limites séparatives que sous forme d'implantation en seconde ligne. Cette évolution permettra une meilleure utilisation du foncier, donnera la possibilité de générer de l'habitat intermédiaire et offre une marge de manœuvre plus grande pour l'extension des constructions existantes.

Ces nouvelles possibilités sont encadrées (détermination d'un gabarit) pour respecter les espaces de vie voisins et garantir un bon fonctionnement urbain (condition d'accessibilité).

Si la règle de hauteur n'évolue pas, elle est également complétée en limitant la hauteur à l'acrotère en cas de constructions à toit plat végétalisé.

D'une manière générale, le PLU prend en compte l'évolution des techniques faisant appel aux énergies renouvelables.

▪ **La zone UB**

Cette zone correspond aux extensions linéaires diffuses (réalisés au « coup par coup ») du centre ancien. Elle présente des caractéristiques beaucoup moins homogènes qu'en UA et regroupe des constructions de type et d'origine diverses.

Le tracé du zonage UB, ses évolutions par rapport au P.O.S.

La superficie globale de la zone UB est en légère diminution : 21.2ha au POS contre 19.9ha au PLU. Cette évolution s'explique par des ajustements de tracé notamment en entrée Ouest, rue du Général de Gaulle où la profondeur constructible a été calée sur celle du périmètre AOC, protégé de toute nouvelle construction.

Par ailleurs, dans un objectif de simplification, les secteurs ont été supprimés : il ne semble plus justifié, ni de maintenir une distinction entre les occupations et utilisations du sol autorisés/interdits, ni de créer un secteur spécifique correspondant aux périmètres de protection de captages d'eau potable ; cette dernière est une servitude d'utilité publique et est mentionnée sur le document graphique à titre informatif (dans la même logique que le PPRI).

Le règlement de la zone UB, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Plusieurs règles édictées en zone UA (justifications identiques) sont reprises en UB dans un objectif de continuité et d'harmonie ; il s'agit des articles relatifs aux accès et voirie (article 3), desserte par les réseaux (article 4), hauteur maximale des constructions (article 10), stationnement (article 12) et les espaces libres (article 13).

La réglementation concernant les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées a été mise en adéquation avec la vocation principale de la zone (l'habitat) tout en permettant une mixité fonctionnelle.

Comme en zone UA, les conditions d'implantation évoluent dans le sens d'une meilleure utilisation foncière, d'une densification encadrée et d'une ouverture vers un habitat diversifié (type habitat intermédiaire) :

- assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publique en autorisant à la fois une implantation à l'alignement ou suivant un recul minimal ramené à 1m de manière à ne pas systématiquement geler une bande de terrain de 3 mètres ;
- abandon d'une constructibilité limitée sur une profondeur de 35m en faveur d'une ouverture de l'urbanisation sur toute la profondeur du terrain mais assortie d'une enveloppe maximale pour la construction adapté à l'environnement bâti existant ; cette encadrement de la constructibilité vise à respecter les espaces de vie voisins.

La réglementation de l'aspect extérieur des constructions évolue également par rapport au POS et touche principalement trois points :

- assouplissement des règles relatives aux toitures avec notamment la possibilité de construire en toits terrasse ;
- précision de l'aspect extérieur des clôtures afin de mieux respecter l'ambiance urbaine existante ;
- renforcement du respect du site et du terrain naturel avec la formulation de règles précises garantissant une bonne intégration paysagère notamment pour les terrains en pente ce qui est le cas pour toute l'entrée Ouest de Marlenheim.

▪ **La zone UC**

Cette zone regroupe les quartiers réalisés sous forme d'opérations d'aménagement (lotissements). Elle présente une configuration assez homogène où la fonction résidentielle prédomine.

Le tracé du zonage UC, ses évolutions par rapport au P.O.S.

La superficie de la zone UC atteint 68.8 ha contre 53.5 au POS. Cette nette évolution s'explique principalement par la prise en compte du développement urbain qui s'est opéré depuis la dernière révision ; les zones d'extension du POS aujourd'hui construites ont été classées en zone UC (concerne surtout la frange Est du tissu urbain).

Notons le passage d'une partie de la zone d'activité UX du POS vers une zone constructible à vocation mixte (UC) au lieu-dit « Village » (au Sud de la rue du Général de Gaulle, et l'Ouest de la rue de l'Industrie). Cette évolution se justifie par la localisation géographique de ces

terrains, situés à la fois à proximité du centre ville et du passage du TSPO et qui en fait un lieu stratégique, méritant d'être ouvert à une vocation plus large, dont l'habitat.

Ce terrain est aujourd'hui accessible par la rue de l'Industrie ; puisqu'il fait partie d'une unité foncière s'étendant jusqu'à cette voie.

Le règlement de la zone UC, ses évolutions par rapport au P.O.S.

La réglementation de la zone UC est majoritairement identique (justification identique également) à celle de la zone UB avoisinante de manière à maintenir un esprit de continuité.

En revanche, certaines caractéristiques différencient clairement ces deux tissus et ceci se traduit réglementairement. Il s'agit des conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 7) : la configuration parcellaire et bâtie de la zone UC impose un renforcement du respect des espaces de vie voisins avec la mise en place d'une enveloppe bâtie plus encadrée en cas d'implantation proche des limites séparatives. Est repris ici, le gabarit s'appliquant à l'arrière des parcelles des zones UA et UB et ce, sur la totalité du terrain. En effet, il n'apparaît pas adapté dans ce tissu, de reprendre le principe d'un gabarit plus important en front de rue.

▪ La zone UL

Cette zone est destinée à recevoir des aménagements et équipements collectifs sportifs, de loisirs, éducatifs et culturels.

Justifications graphiques et réglementaires

La superficie de la zone UL perd 1.2ha par rapport au POS. Cela s'explique, d'une part, par des ajustements de tracé avec la zone UA (notamment de part et d'autre de la rue du Stade) et d'autre part, par le reclassement en zone naturelle (N) de certains délaissés de terrains de la déviation qui étaient classés en zone UL dans le POS.

Cette zone est touchée par deux contraintes physiques : la zone inondable de la Mossig et le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable ; s'agissant de servitudes d'utilité publique, leur règlement se surimpose à celui du PLU.

La vocation très spécifique de cette zone donne lieu à un droit des sols simple et restrictif.

Les occupations et utilisation du sol admises sont limitées et correspondent au besoin d'une zone à dominante d'équipements collectifs.

Les conditions d'implantations des constructions définies offrent une certaine souplesse. D'un point de vue qualitatif, seuls les espaces libres sont réglementés afin de garantir un minimum d'entretien.

■ La zone UX

La zone UX est une zone urbaine équipée destinée principalement à l'accueil de constructions et installations à usage d'activités économiques. Elle est divisée en 6 secteurs, repérés par les indices a, b, c, d, e et f.

Le tracé du zonage UX, ses évolutions par rapport au P.O.S.

La superficie globale de la zone UX est stable (86.3 au POS contre 86.9 au PLU).

Par rapport au POS, deux évolutions sont à noter :

Le secteur UXe du POS correspondait à la partie Ouest de la scierie Weber située dans le périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable. Ce secteur disparaît dans le PLU et l'ensemble du terrain d'assiette de cette entreprise est classée en zone UXb.

Un secteur UXf est créé à l'Ouest de la rue de l'Industrie.

La zone UX est touchée par des risques technologiques générant trois zones de danger décroissants (de très graves à significatifs) traduit à la fois graphiquement et à travers les occupations et utilisations du sol admises et interdites.

Le règlement de la zone UX, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Cette zone est touchée par deux contraintes physiques : la zone inondable de la Mossig et le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable ; s'agissant de servitudes d'utilité publique, leur règlement se surimpose à celui du PLU.

Les différents secteurs se distinguent notamment par les occupations et utilisations du sol autorisées/interdites et la hauteur des constructions :

Le secteur UXa, le plus important en superficie, regroupe une grande partie des entreprises implantées dans la zone d'activité localisée au Sud-Est du ban communal.

Sa vocation est large, vouée à accueillir une grande variété d'activités, à l'exception des commerces de plus de 1000m² de superficie de vente gérés dans le cadre d'un Document d'Aménagement Commercial (uniquement autorisés en zone UXd et UXe). Ajoutons que ce secteur n'a pas vocation à accueillir des commerces de proximité (moins de 200m² de superficie de vente) qui trouveront mieux leur place dans les zones urbaines existantes.

Les occupations et utilisation du sol admises/interdites dans les secteurs UXb (scierie Weber localisée en entrée Ouest) et UXc (établissement viticole Laugel implanté à l'intérieur du tissu urbain) sont identiques et reprennent celles du secteur UXa, sans néanmoins à exclure les commerces de moins de 200m² de superficie de vente.

Le secteur UXd correspond à la zone Ellipse. Sa vocation est plus ciblée et se limite à l'activité commerciale (y compris les commerces de plus de 1000m² défini dans le Document d'Aménagement Commercial), de bureaux, de services, de restauration et de station service.

Le présent PLU crée deux secteurs :

➤ un secteur UXe qui englobe des terrains de la zone d'activités Est (qui étaient classés en secteur UXa au POS). Les occupations et utilisation du sol autorisées/interdites sont identiques à celle du secteur UXa en y ajoutant la possibilité d'implanter des commerces de plus de 1000m² de superficie de vente tel que défini dans le Document d'Aménagement Commercial.

La hauteur maximale des constructions dans ce secteur est limitée à 20m pour les halls de stockage automatisés et 17 m pour les autres constructions.

➤ un secteur UXf, créé pour proposer aux Etablissements « Pâtes Grand-Mère » des terrains adéquats pour accueillir leur projet de développement ; ces terrains représentent d'ailleurs la seule opportunité d'extension pour cette entreprise dont l'implantation géographique est insérée dans le tissu urbain.

Participant à la dynamique économique de la commune, et historiquement implantée à Marlenheim, le PLU ne peut que répondre à ce besoin de développement au-delà du foncier existant. Ainsi, une partie des terrains situés à l'Ouest de l'entreprise sera maintenue en vocation d'activités économiques comme c'était le cas dans le document d'urbanisme précédent. En revanche, compte tenu de la proximité avec le tissu résidentiel, ces terrains sont individualisés dans un secteur spécifique UXf.

Les règles spécifiques édictées dans ce secteur visent, spécialement en cas de démolition/reconstruction de bâtiments d'activités, à garantir une bonne cohabitation entre deux modes d'occupations très différentes (habitat et activités économiques), mais également minimiser l'impact des éventuelles nouvelles constructions :

- la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres ;
- une « zone tampon », sans construction, d'une largeur de 15 mètres devra être préservée côté Ouest du secteur et accompagnée de plantations sur sa limite Ouest ;
- l'accès à ce secteur ne pourra se faire par la rue du Général de Gaulle au risque de perturber le fonctionnement urbain.

Les autres règles sont communes à l'ensemble des secteurs ; seules certaines évoluent lors de la transformation du POS en PLU :

La règle de caractéristique des terrains (30 ares minimum) est abandonnée afin d'offrir des terrains de taille variée et mieux répondre à la spécificité du besoin.

Les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont légèrement assouplies, de façon à mieux utiliser le foncier.

Quelques prescriptions architecturales sont ajoutées afin d'éviter tout impact visuel trop négatif.

Enfin, des normes de stationnement plus précises sont ajoutées afin de mieux appréhender les besoins.

1.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU sont des zones « en mutation ». Elles sont au moment de leur classement encore naturelles, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme. Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le zonage proposé dans le cadre de cette révision distingue les zones 1AU et 2AU.

Le choix de localisation des zones d'extension résulte à la fois d'une prise en compte des documents existants, d'investigations sur le terrain suivies d'une analyse multi-critères et de schémas de composition afin notamment de s'assurer de son intégration à la trame urbaine existante.

Leur dimensionnement découle à la fois de la définition des besoins et de la prise en compte du SCOTERS qui préconise un développement répondant au statut de bourg centre.

L'analyse multi-critères (occupation du site, insertion urbaine et paysagère, servitudes, accès et desserte, réseaux techniques,...) a été un outil d'aide à la décision pour le choix des sites d'extension. Seuls les sites retenus pour le développement urbain sont présentés ci-après; la collectivité ayant déjà effectué un premier tri, en éliminant les sites qui ne répondaient pas de façon positive à une majorité de critères.

Notons qu'aucune zone ne touche d'espaces naturels sensibles ou ne remet en cause la viabilité d'une exploitation agricole.

Les délimitations exactes des zones résultent d'une analyse plus fine à travers la création de schémas d'organisation.

Les critères d'insertion paysagère et urbaine sont déterminants pour le choix des sites.

L'ensemble des sites retenus jouxte ou conforte le tissu urbain existant.

En terme de fonctionnement urbain, ces nouveaux quartiers peuvent se greffer sur le système viaire existant en créant de préférence, de nouvelles voies en bouclage.

■ la zone 1AU

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court - moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation.

Le tracé du zonage 1AU, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Lors du passage du POS au PLU, la superficie des zones d'extension à vocation principale d'habitat passe de 21.3ha à 8.1ha.

Cette évolution s'explique par la mise à jour du document d'urbanisme par rapport à l'avancée des programmes d'urbanisation : toute la frange Est, ainsi que la récente tranche du lotissement de La Peupleraie (partie Nord-Ouest) classées en zone d'extension au POS, sont aujourd'hui bâties ; leur classement passe donc en zone urbaine (UC).

Ainsi, seule la fin de l'opération La Peupleraie (extrémité Nord) reste classée en zone d'extension (5.8ha).

Le périmètre de la zone 1AU dégagée à l'Ouest de la rue de l'Industrie est légèrement ajustée ; il couvre 1.1ha.

Notons la création d'une zone 1AU (1.2ha) à l'Est de la rue du Moulin (partie Ouest du bourg) ; les terrains concernés étaient classés en zone UBb au POS mais n'étaient pas entièrement constructibles en raison d'un droit des sols limitant la profondeur constructible aux 35 premiers mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le règlement de la zone 1AU reprend celui de la zone UC, afin que l'urbanisation se fasse dans un esprit de continuité et de cohérence architecturale par rapport au tissu urbain similaire et déjà existant.

Les justifications d'évolutions par rapport au POS sont donc les mêmes que celles développées pour le secteur UC.

La principale distinction entre les deux zones réside dans le contenu de l'article 2 qui détaille les conditions de l'urbanisation, avec notamment l'obligation d'appréhender l'aménagement de la zone de façon globale et une superficie minimale d'opération de 50 ares.

L'objectif recherché est d'éviter le mitage de la zone d'extension par des opérations au « coup par coup » et donc de garantir un aménagement global cohérent et efficace

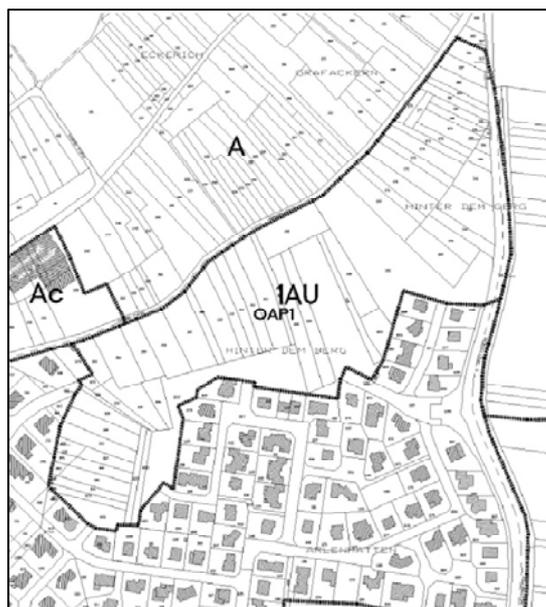
Les zones d'extension font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant des principes de liaisons viaires, des éléments de programme, objectif de densité, etc... :

OAP 1 :

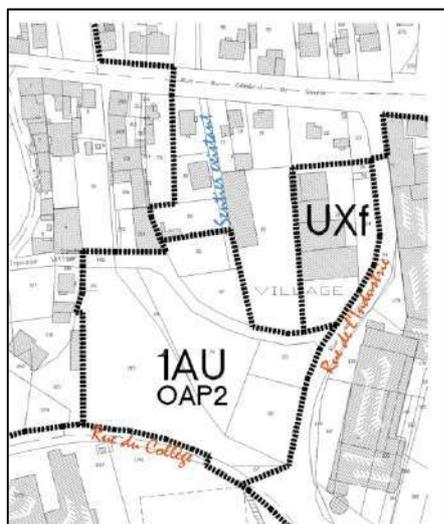
L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.

Le programme d'aménagement devra présenter, au final, une densité bâtie minimale de 30 logements par hectare.



OAP 2 :



Le programme d'aménagement de cette zone d'extension devra obligatoirement comporter une structure d'hébergement pour les séniors.

En outre, dans un objectif de développement des liaisons douces, un cheminement piétons/cycles devra être créé et relier le sentier existant (au Nord de la zone) à la rue du Collège plus au Sud, sans emprunter la rue de l'Industrie, pour des raisons de sécurité.

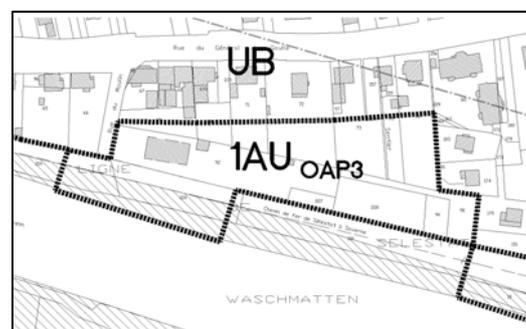
OAP 3 :

Le programme d'aménagement devra intégrer en entrée de zone (c'est-à-dire à proximité de la rue du Moulin), un secteur dédié à la collecte et au ramassage des ordures ménagères calibré à l'échelle de l'ensemble de la zone.

Aucune aire de retournement à l'intérieur du site ne sera autorisée.

L'opération d'aménagement devra être conçue (découpage parcellaire, règles d'implantation des constructions) de façon à offrir des expositions optimales pour les constructions.

Elle devra également comporter une mixité de typologie de logement et plus précisément au moins 25% de logements intermédiaires et 25% de logements aidés.



■ la zone 2AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation à plus long terme. Elle ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une modification, d'une déclaration de projet ou d'une révision générale du présent plan, car la présence des réseaux n'est pas suffisante.

Le classement en zone 2AU plutôt qu'en zone 1AU permet à la commune de maîtriser le rythme et les conditions d'urbanisation des zones d'extension. En effet, contrairement à la zone 1AU, la zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat.

Le PLU de Marlenheim distingue une zone 2AU à vocation dominante d'habitat, d'un secteur 2AUx à vocation dominante d'activités économiques.

Zone 2AU

L'inscription d'une telle zone permettra notamment à Marlenheim d'être en mesure de répondre à une éventuelle accélération de la demande en logements liée à l'arrivée du TSPO.

Seules de rares occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux) y sont admises dans l'immédiat.

La zone 2AU se situe sur le flanc Est du bourg et viendra terminer la tranche d'urbanisation, contenue à l'intérieur du projet de « déviation » de RD220 menant à Nordheim.

Elle couvre une superficie de 2.9ha soit 0.2% du territoire communal et était classé en zone agricole dans le POS.

Secteur 2AUx

Le présent PLU crée un secteur 2AUx de 5.9ha en continuité Est de la zone d'activités existante ; ces terrains étaient classés en zone agricole au POS.

Ce secteur est réservé à une extension à long terme au vu du potentiel encore existant en zone UX. Par ce classement, la commune souhaite privilégier la densification de la zone d'activités existante et ne consommer de l'espace agricole qu'en cas de nécessité (absence d'autre potentiel, projet spécifique,...).

Le secteur 2AUx est nécessaire pour poursuivre le dynamisme économique de Marlenheim et compte tenu des différentes contraintes qui pèsent sur le territoire et de la configuration urbaine de la commune (nette séparation entre activités et habitat), représente la seule opportunité d'extension. En outre, elle ne porte atteinte à la pérennité d'aucune exploitation agricole.

1.3. Les zones agricoles A

Cette zone correspond à l'ensemble des terres agricoles et est protégée au titre de la qualité de leur sol. Elle a pour finalité première, la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules les constructions liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont admises.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation, les périmètres de protection de captage d'eau potable ainsi que le passage d'un gazoduc; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

Le tracé du zonage A, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Le PLU maintient la distinction entre deux types de zones :

Une zone agricole constructible Ac (secteur NCa du POS) vouée à accueillir les installations et constructions liées à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que l'éventuelle habitation si cela ce justifie.

Sa superficie (41.6ha) est nettement diminuée par rapport au POS car les besoins exprimés par le monde agricole (lors d'une réunion de concertation avec les différents acteurs) sont beaucoup plus resserrés.

Précisons que cette évolution de zonage ne contraint en rien l'activité agricole mais vise au contraire à pérenniser son utilisation en limitant les droits à construire de façon plus drastique.

Précisons que le secteur Ac est également voué à accueillir l'implantation d'une usine de méthanisation nécessitant autour de 4ha. La localisation pressentie se situe dans le secteur Ac dégagé dans la partie Est du ban communal, au lieu-dit « Huschgewann ».

Le secteur Ac englobe également un centre équestre, localisé au lieu dit « Dietrichmaettel » à l'Est du tissu urbanisé et admettra, de façon globale, cette vocation ainsi que des activités connexes (loisirs, soins, pension, entraînement, élevage, etc...).

La zone agricole A est protégée de toute construction afin de pérenniser la pratique agricole et protéger le périmètre viticole classé en AOC. La zone agricole représente plus de la moitié (60%) du ban communal, avec 833.9ha.

Notons cependant une exception à la protection absolue de la zone AOC : un horticulteur est implanté à l'intérieur de ce périmètre en limite Nord du bourg et bénéficiera d'un léger potentiel d'extension in-situ. En effet, la délocalisation de cette exploitation n'étant pas

envisageable, tout comme le gel de son extension qui mettrait en péril sa pérennité, le PLU autorisera l'implantation de serres autour des installations existantes.

Lors du passage du POS en PLU, la superficie réservée à l'espace agricole diminue puisqu'elle passe de 888ha à 833.9ha, soit une baisse de 54.1ha.

Cette évolution s'explique par une prise ne compte de l'évolution de l'urbanisation qui entraîne une augmentation des superficies urbaines mais peut être légèrement contrebalancée par la baisse des superficies des zones d'extension et l'augmentation des zones naturelles et forestières qui garde malgré ce classement une vocation agricole (au global 8 ha).

Outre les occupations et utilisations du sol admises/interdites, le règlement de la zone A et du secteur Ac est identique.

La règle de hauteur maximale est harmonisée pour tous les bâtiments ; quelque soit leur utilisation (exploitation ou habitation), la hauteur est limitée à 12 mètres.

L'aspect extérieur des constructions, notamment les pentes de toitures sont assouplies dans un objectif de recherche d'harmonie entre bâtiments d'exploitation et éventuelle habitation.

Enfin, précisons que le secteur Ac dégagé dans la partie est du ban communal, au lieu-dit « Huschgewann » est accompagné de plantations à réaliser le long de sa limite Nord afin de minimiser l'impact visuel des futures constructions, notamment depuis la RD1004 qui offre une vue plongeante vers le site.

1. 4. La zone naturelle et forestière N

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation ainsi que les périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

Une petite partie de la zone N (côté Ouest de la RD220) est touchée par des risques technologiques générant trois zones de danger décroissants (de très graves à significatifs) traduit à la fois graphiquement et à travers les occupations et utilisations du sol admises et interdites.

Le tracé du zonage N, ses évolutions par rapport au P.O.S.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation ainsi que les périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

La superficie globale de la zone N couvre 285.3ha contre 281.7ha pour le POS. Cette légère évolution résulte d'une meilleure adéquation entre situation sur le terrain et document d'urbanisme ; en effet, les espaces non bâtis les plus sensibles paysagèrement et/ou écologiquement, ainsi que l'ensemble du périmètre inondable ont été soustraits de la zone agricole et intégrés à la zone naturelle à protéger.

Précisons en outre que le découpage, en secteurs, de la zone N a complètement évolué :

➤ La **zone N** proprement dite (269.9ha soit 19% du territoire) couvre les espaces les plus sensibles, à la fois d'un point de point paysager, écologique ou en raison d'un risque naturel. Son droit des sols est très limité et vise à protéger ces espaces.

Le massif forestier présent en limite Nord-Ouest du ban communal fait l'objet d'une protection accrue avec un classement en éléments paysagers à protéger au titre de la Loi Paysage.

Le PLU a choisi de prendre en compte des spécificités territoriales et identifier 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

➤ Le **secteur Nd** (3.1ha) couvre le site d'une ancienne décharge aujourd'hui utilisé comme aire de dépôt de matériaux inertes.

➤ Le **secteur Nh** touche plusieurs secteurs isolés du reste du tissu urbain, localisés dans le défilé du Kronthal.

Il s'agit principalement d'habitations qui ne bénéficient pas actuellement de l'ensemble du niveau de viabilisation. Les constructions concernées pourront être aménagées, réhabilitées ou étendues de façon imitée mais pas de nouveau droit à construire ne sera octroyé dans ces secteurs isolés et limités en superficie (2.8ha). Il s'agit d'une reconnaissance d'un état de fait avec l'objectif de ne pas aggraver le mitage paysager.

Précisons que des aménagements visant à améliorer la sécurité des piétons sont prévus côté Nord de la route du Kronthal ainsi qu'en direction de la piste cyclable et du parking relais du TSPO.

➤ Le **secteur Nh1** (0.6ha) présente la particularité d'abriter un élevage de faucons au lieu-dit Golbruch, dans la partie Nord-Ouest du ban communal. Son droit des sols répond à l'objectif de pérenniser cette activité.

➤ Le **secteur Nt** couvre deux sites :

Les terrains communaux situés le long de la RN4 et actuellement occupés par une aire de repos marquant le départ de la Route des Vins ainsi qu'un « verger-école ». La municipalité souhaite affirmer la vocation touristique de ce site d'une superficie de 3.6 ha ainsi que son aménagement paysager. Une réglementation précise assurera une bonne intégration dans le site.

Les terrains communaux localisés autour de l'étang et du parc à cigognes (5ha). Ce site, implanté dans le périmètre de la zone inondable, ne pourra faire l'objet que d'aménagements légers (ex : parcours pieds nus, ...).

➤ Le PLU dégage un petit **secteur Nx** d'une superficie de 0.3ha. Il s'agit d'une reconnaissance d'un état de fait : le secteur couvre un bâtiment existant, implanté de façon isolée à proximité du poste de transformation, et abritant une activité non agricole. Les réseaux techniques y sont insuffisants ou absents. Le droit des sols est donc restrictif :

- seule une adaptation du bâtiment existant est admise (à l'exclusion de toute extension) à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité existante ;
- un changement de destination vers une activité agricole est également possible.

L'objectif recherché est uniquement de donner à cette activité un droit des sols lui permettant d'exister, tout en encadrant son évolution et le changement de vocation compte tenu de son niveau de viabilisation insuffisant et son implantation géographique isolée.

Notons que la capacité d'accueil dans ces STECAL est limitée par l'effet cumulé d'une hauteur maximale et d'une possibilité d'extension fixée par une emprise au sol.

En outre, pour toute la zone et tous les secteurs :

- les conditions d'accès et de desserte devront être adaptées aux usages et aux opérations ;
- la desserte par les réseaux pourra se faire via un système autonome à condition de conformer à la législation en vigueur ;
- les reculs d'implantation demandés par rapport à la voie et aux limites séparatives tiennent compte de l'existant ;
- les quelques types de constructions autorisés sont encadrées en volumétrie, emprise au sol et aspect extérieur afin de respecter le site.

2. LE PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Les emplacements réservés permettent de localiser et de déterminer les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur le plan de zonage en hachurés et leur liste est jointe au présent dossier.

Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle il est affecté. Ils portent essentiellement sur la réservation de terrains en vue de création de voiries, d'équipements publics et mesures d'intérêt général.

Le PLU comporte 7 emplacements réservés (cf. liste plan de règlement) :

- A1 : aménagements liés au TSPO
- A2 : déviation de la RD 220
- A3 : élargissement de la rue des Prés
- A4 : aménagement d'un parking relais pour le TSPO
- A5 : création d'un parcours de loisirs
- A6 : aménagement de carrefour, rue du Collège
- A7 : élargissement de la rue de la Fontaine

Ces emplacements réservés répondent à des besoins d'aménagements connexes au tracé du TSPO, à l'amélioration du fonctionnement urbain et la sécurisation de l'espace public, ou encore à l'amélioration du niveau d'équipement de loisirs.

3. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

Les zones urbaines couvrent 16% du ban communal et leur droit des sols s'appuie sur l'existant tout en l'adaptant afin de donner une certaine marge de manœuvre pour son évolution et favoriser leur densification, diversification de l'habitat et des activités, développement des énergies renouvelables.

Les zones d'extension sont dimensionnées pour répondre au besoin de la commune tout en respectant les préconisations supra-communales.

Aucune zone d'extension ne sort des limites d'appartenance du bourg ; elles jouxtent toutes des tissus existants.

L'espace non bâti est préservé en délimitant clairement les zones naturelles exposées aux risques, les zones de richesse écologique et les zones agricoles.

Une très grande partie du territoire communal présente un droit des sols restrictifs :

- les espaces agricoles non constructible représentent 60% de la superficie totale, garantissant l'usage agricole des terres;
- les espaces naturels atteignent 20% de la superficie totale.

**V. DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES
 A PRENDRE EN COMPTE**

1. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1. Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.110 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent P.L.U. tiennent compte de ces nouvelles dispositions. Ainsi, la mixité urbaine est nettement favorisée par le biais du zonage et du règlement. Par ailleurs, le P.L.U., s'il n'a pas mis en œuvre de mesures particulières, n'empêche pas la mixité sociale, dans les zones urbaines et à urbaniser. En particulier, le règlement veille à conserver une certaine souplesse, afin de permettre une diversification de la typologie des logements.

Loi GRENELLE 1 ET 2

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 » a été promulguée le 3 août 2009. Elle propose, à travers 57 articles, des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et enfin des risques pour l'environnement et la santé.

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant « engagement national sur l'environnement » dite « Grenelle 2 », correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Les articles qui la composent déclinent des mesures dans six chantiers majeurs : bâtiments et urbanisme, transports, énergie, biodiversité, risques, santé et déchets, gouvernance. La loi a commencé à introduire des évolutions dans le Code de l'Urbanisme.

Le présent PLU respecte les dispositions de la loi dite « Grenelle 2 », pour les articles connus à ce jour, en particulier dans la rédaction du PADD, la meilleure prise en compte de l'environnement, et l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) est entrée en vigueur le 27 mars 2014. Au niveau d'un PLU, cette loi vient renforcer la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PLU de Marlenheim prend en compte ces nouvelles préconisations notamment à travers la suppression des coefficients d'occupation des sols et des superficies minimales de terrains.

2. RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière. Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc.).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent P.L.U. sont de plusieurs natures :

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine naturel

Trois forages d'eau potable sont présents sur le ban communal ; ils génèrent des périmètres de protection à respecter.

Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel

La construction implantée 66, rue du Général de Gaulle (façades avec tourelle d'escalier et escalier d'extérieur) est inscrite au Monument Historique.

Le mur d'enceinte urbain de la commune voisine de Wangen est inscrit au Monument Historique.

Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

Différents **réseaux et équipements** font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique :

- ligne électrique 2X400kv BEZAUMONT MARLENHEIM et MARLENHEIM SCHEER ;
- ligne électrique 225kv GRAFFENSTADEN MARLENHEIM;
- ligne électrique 2X225kv BATZENDORF MARLENHEIM et DETTWILLER MARLENHEIM ;
- ligne électrique 2 circuits 225kv BERGHOLTZ MARLENHEIM et 400kvMARLENHEIM VIGY ;
- régie ligne électrique 63kv MOLSHEIM WASSELONNE ;

- ligne électrique 225kv DETTWILLER MARLENHEIM;
- ligne électrique 225kv MARLENHEIM MOLSHEIM 1 ;
- ligne électrique 225kv MARLENHEIM MOLSHEIM 2 ;
- ligne électrique 63kv MOLSHEIM WASSELONNE ;
- ligne électrique 63kv SCHIRMECK WASSELONNE ;

- canalisation de gaz RINGELDORF ALTORF

- servitude de dégagement de l'aérodrome de Strasbourg Entzheim

- servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques de la station de Strasbourg Nordheim

- servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles : liaison hertzienne Paris Strasbourg, section Strasbourg Nordheim et liaison hertzienne Marckolsheim Strasbourg Nordheim.

- servitude attachées aux réseaux de télécommunication : câbles de transmission FT

Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

- Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) du bassin versant de la Mossig

3. AUTRES INFORMATIONS

1. S.C.o.T.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 1^{er} juin 2006 et modifié le 22 octobre 2013.

Les dispositions du présent P.L.U. sont compatibles avec les préconisations du SCOTERS :

- Développer un habitat diversifié répondant aux besoins de la population et mieux répartir le logement aidé ;
- Développer une stratégie d'implantation des emplois et des activités ;
- Protéger les coteaux viticoles ;
- Préserver les massifs forestiers, les zones écologiques ou paysagères sensibles ;
- Maintenir ou créer des corridors écologiques ;
- Préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples ;

- Préserver les espaces naturels pour maintenir le fonctionnement écologique des cours d'eau ;
- Préserver les lignes de crêtes ;
- Valoriser les paysages en maintenant des coupures vertes entre les villages ;
- Préserver les espèces patrimoniales dont la survie est menacée.

2. S.D.A.G.E.

Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin – Meuse. Le S.D.A.G.E. détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Le nouveau S.D.A.G.E. Rhin – Meuse a été approuvé le 27 novembre 2009 (arrêté S.G.A.R. n° 2009-523).

Les principales préconisations de ce document sont :

- Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité (préserver les captages d'eau destinée à la consommation humaine) ;
- Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration (améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et rechercher la diminution des volumes à traiter) ;
- Restaurer ou sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'auto-épuration (préserver les zones de mobilité des cours d'eau) ;
- Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires (prévoir des règles adaptées dans les zones d'expansion des crues, en arrière des digues et dans les zones présentant un risque de coulées boueuses) ;
- Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux (orientations concernant les eaux pluviales) ;
- Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel (zone de mobilité des cours d'eau, végétation rivulaire, zone humide remarquable/ordinaire) ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte/distribution et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte/distribution et de traitement.

3. S.A.G.E.

Le PLU doit être compatible avec le SAGE III-Nappe Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 17 janvier 2005 et qui édicte les principes suivants :

- Préserver de toute nouvelle zone d'urbanisation ou nouvelle implantation, de zones industrielles, portuaires, de gravières et de tout remblaiement les zones humides remarquables identifiées dans les inventaires des Conseils Généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, sauf si une étude environnementale précise (faune, flore, fonctionnalité du milieu) prouve que le site ne présente pas les caractéristiques d'une zone humide remarquable ;
- Lors de l'établissement et de la révision des PLU et des SCOT, classer les zones humides répertoriées dans l'inventaire des zones humides remarquables des départements en zones non constructibles (N, A), à l'exception des zones bénéficiant actuellement d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme ;
- Ne pas implanter d'infrastructures linéaires (axes routiers, ferroviaires, fluviaux, oléoducs, lignes électriques, etc...) dans les zones humides remarquables, sauf impossibilité majeure
- Assurer la mise en place d'une trame verte (boisements alluviaux, roselières, etc...) notamment le long des cours d'eau, permettant d'assurer la liaison entre les zones humides de la plaine.

4. Les nuisances

Le Plan régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

Le PRQA vise à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre des objectifs de qualité de l'air. Elaboré et piloté par le Conseil Régional, le PRQA de la Région Alsace a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2006 et sa révision a débuté en fin 2007.

Le PRQA préconise notamment « *la recherche à travers les documents d'urbanisme d'une implantation des zones d'activités et des zones d'habitat permettant une maîtrise des besoins de transports et une organisation rationnelle de l'offre de moyens de déplacements* ». Il prévoit également « *le développement des aménagements favorisant les piétons, les cyclistes et la limitation de l'offre de stationnement en centre ville, dans les entreprises et les administrations* ».

La lutte contre le bruit

La politique de lutte contre le bruit le long des infrastructures de transports terrestres menée par l'Etat s'est traduite notamment par la mise en place d'une nouvelle réglementation pour définir les conditions dans lesquelles des constructions peuvent s'implanter au voisinage d'axes bruyants.

L'arrêté préfectoral du 19 août 2013 a recensé et classé les infrastructures de transports terrestres du département du Bas-Rhin et déterminé l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté a recensé sur le ban communal de Marlenheim :

Infrastructure concernée	Catégorie	Distance de part et d'autre de la voie
D1004 (Wasselonne à Kronthal)	2	250 m
D1004 (D422 Kronthal à D220 fin déviation Marlenheim)	3	100 m
D1004 (D220 fin déviation Marlenheim à Furdenheim)	3	100 m
D422 (D1004 Kronthal à D220 Kirchheim)	3	100 m

Traitement des déchets

Les déchets peuvent constituer un risque pour l'environnement et la santé de l'homme ainsi qu'une source de nuisances pour les populations.

Ainsi, le PLU décrit l'organisation de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets.

5. Les risques

Risque inondation

La commune est soumise au risque d'inondation en raison de la présence sur son ban de la Mossig faisant l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé le 29 janvier 2007 et modifié le 13 juin 2012.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique et sera à ce titre annexé au PLU en application de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

De plus, en raison de l'impact non négligeable de ce risque sur le droit à construire, et dans un souci de bonne information du public, ce périmètre sera reporté, à titre informatif, sur le plan de règlement ; un renvoi au document d'origine sera alors plus clair.

Risque coulées de boue et mouvements de terrain

Marlenheim fait partie des zones à risques de coulées d'eaux boueuses « cb1 » définies dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs du Bas-Rhin. En l'occurrence, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre de coulées de boues et de mouvements de terrain.

Risque sismique

La commune appartient à la zone 3 où le risque sismique est modéré.

Risques technologiques

Le comptoir agricole de Marlenheim est classé SEVESO II « seuil bas ». L'entreprise EPI est susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement. Ces risques apparaissent clairement sur les documents graphiques et réglementaires.

Six établissements sont repérés au titre des installations classées.

La commune est traversée par des canalisations de transport de gaz haute pression et d'hydrocarbure. La canalisation engendrant des zones de danger apparaît, à titre informatif, sur les documents graphiques du PLU.

6. Assainissement

Un zonage Assainissement est en cours d'élaboration.

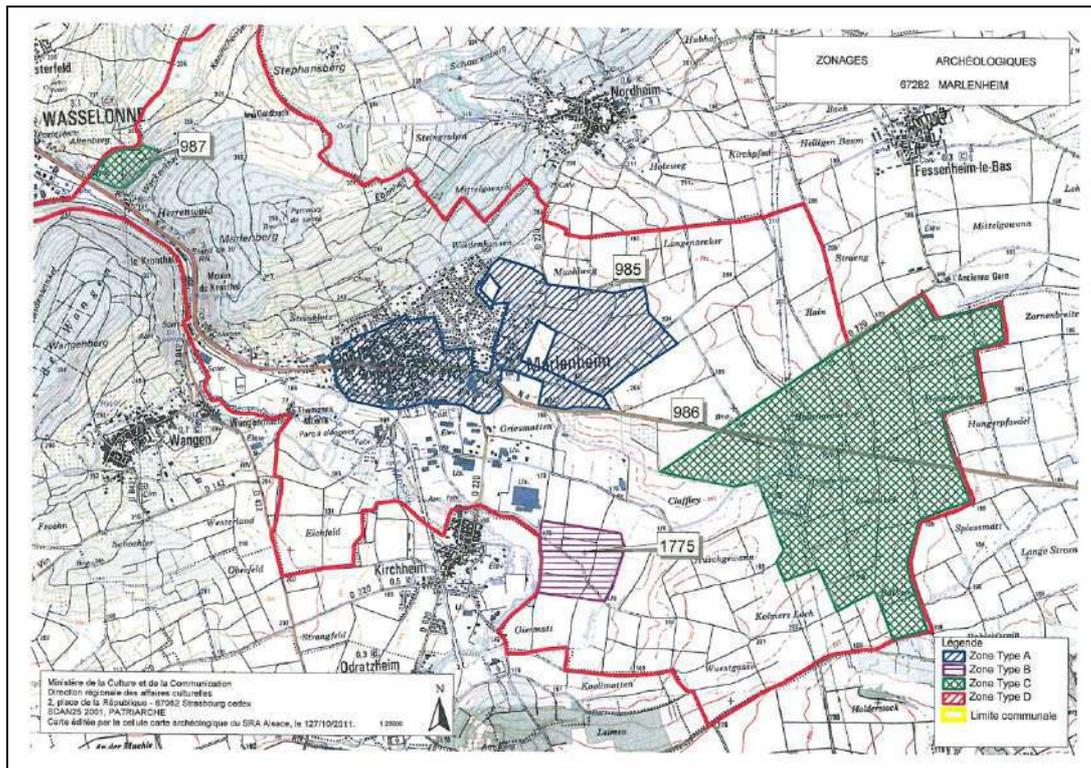
7. Le grand hamster

Le territoire communal est concerné par les enjeux de préservation du hamster.

Dans ce contexte, un Document Cadre a été établi en 2008, signé par le Préfet de Région et adopté après concertation par les deux Conseils Généraux, la Communauté Urbaine de Strasbourg, la Chambre d'Agriculture, les Associations des Maires des deux départements, Alsace Nature. Le Document Cadre définit les principes des mesures à appliquer pour les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement susceptibles d'impacter le Hamster ou son milieu particulier.

Le Guide du porteur de projet "Préserver le Hamster en Alsace" (Préfecture, DREAL, DDT, version avril 2012) précise et clarifie la procédure à suivre, notamment pour les documents d'urbanisme, qui doivent comporter une étude spécifique hamster lorsqu'ils concernent l'aire historique de l'espèce.

Une étude spécifique répondant à ces exigences a été réalisée par Eco-Aménagement en octobre 2012 et n'a conclu à aucun impact notable.



8. Les sites archéologiques

La protection du patrimoine archéologique est fondée principalement sur les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001, modifiée le 1^{er} août 2003, sur la loi de protection des sites inscrits et classés de 1913 ainsi que sur celle de 1930.

Marlenheim est concerné par un site archéologique, défini sur la carte ci-contre :

9. Appellation d'Origine Contrôlée

La commune est incluse dans l'aire délimitée des AOC Alsace, Crémant d'Alsace grand cru STEINKLOTZ.

Elle est également incluse dans l'aire géographique de l'AOC « Marc d'Alsace Gewurztraminer » et de l'AOP « Munster ».

La commune de Marlenheim est en outre concernée par les productions suivantes qui bénéficient d'une IGP : « crème fluide d'Alsace », « miel d'Alsace », « pâtes d'Alsace » et « volailles d'Alsace ».

VI. IMPACTS DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 1395 hectares :

Zones urbanisées (UA, UB, UC, UL, UX)	217.3 hectares
Zones d'urbanisation future :	16.9 hectares
<i>dont 1AU</i>	<i>8.1 hectares</i>
<i>dont 2AU</i>	<i>2.9 hectares</i>
<i>dont 2AUx</i>	<i>5.9 hectares</i>
Zone agricole (A)	875.5 hectares
Zone naturelle (N)	285.3 hectares

1. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET LES PAYSAGES

Le zonage et le règlement fixent des droits des sols restrictifs sur les espaces naturels dont la valeur écologique est avérée.

Les zones protégées de toute urbanisation couvrent 1103.8hectares (respectivement 833.9 et 269.9ha pour les zones A et N proprement dites), ce qui représente 79% de la commune, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue agricole, paysager, écologique, faunistique et floristique.

Le massif forestier du Kronthal fait en outre l'objet d'une protection accrue au titre de la loi Paysage. Cet outil a été préféré à celui d'Espace Boisés Classé car répondant mieux au principe de préservation de l'aspect boisé général, tout en permettant sa gestion raisonnée.

La vallée de la Mossig, joue un rôle de trame bleue, corridor écologique et génère un périmètre inondable.

Le projet de PLU n'a aucun impact négatif sur ce site, dont les abords sont largement protégés de toute urbanisation.

Le coteau viticole Nord est également entièrement protégé de toute urbanisation en raison de sa sensibilité paysagère et son classement en périmètre AOC. Seul 0.8ha du périmètre AOC sont classés en zone agricole constructible pour répondre à un besoin d'un horticulteur dont l'exploitation est déjà implantée dans ce périmètre et dont la pérennité de l'activité nécessite de dégager une extension limitée.

Par rapport au POS, la superficie des zones agricoles et naturelles diminuent légèrement (-9.4ha) en raison de la création d'une extension de la zone d'activités économiques (2AUx) et d'une zone d'extension de l'habitat à long terme (2AU). Ces extensions, jouxtant les tissus urbains existants, ne touchent aucun espace naturel sensible et ne remet en cause aucune exploitation agricole.

Précisons que l'espace agricole voué à accueillir de nouveaux bâtiments est revu à la baisse, tout en répondant au besoin du monde agricole ; cette évolution a un impact positif sur la préservation des terres et diminue le risque de mitage paysager.

Les règles d'insertion paysagère des futures constructions ont été durcies et participent à une meilleure prise en compte du site.

Les zones à urbaniser (toute vocation) n'atteignent que 16.9ha, soit 1.2% du territoire communal.

D'une manière générale, le développement urbain se réalisera uniquement en continuité de tissus déjà existants, en évitant toute extension linéaire et proscrivant tout mitage paysager afin de préserver les milieux naturels. Les zones AU ne présentent pas de valeur floristique ou faunistique particulière. Par ailleurs, elles n'altèrent aucun corridor écologique ou fonctionnement de l'écosystème local et ne sont situées dans aucune zone à risque.

La trame verte délimitée à l'Est du tissu urbanisé est largement maintenue.

Enfin, notons la présence de dispositions graphiques stipulant l'obligation de réaliser des plantations en bordure des sites les plus sensibles paysagèrement. Ce rideau végétal assurera une bonne transition entre l'espace bâti et l'espace agricole et permettra de minimiser l'impact des futures constructions.

2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT BATI

Le PLU aura comme principale incidence la pérennisation du tissu bâti existant.

Le règlement des zones urbaines a fait l'objet d'adaptation pour rapprocher les prescriptions des formes urbaines existantes. Cela favorise le maintien, voire l'amélioration de l'homogénéité des caractères et de la composition urbaine de Marlenheim, notamment grâce à la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, clôtures, implantation...).

Les articles 1 et 2 permettent de maintenir le caractère « multi-fonctionnel » du tissu urbain, qui se traduit par l'imbrication dans le même tissu de l'habitat, des équipements et activités, tout en évitant les risques de nuisances.

Ce souci de favoriser la mixité des fonctions urbaines se retrouve dans les zones 1AU, où des activités diverses peuvent s'implanter.

La municipalité a maintenu la réglementation assurant la préservation des alignements qui sont une caractéristique forte du centre historique, en travaillant tant sur l'implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives que sur les hauteurs, le but étant d'éviter les décrochements visuels.

Le P.L.U. rend possible la densification du tissu urbain existant en autorisant les implantations sur limites séparatives ou bien encore en « seconde ligne ». Des conditions de gabarit et d'accès sont néanmoins à respecter.

Le P.L.U. a privilégié la souplesse en matière de normes de stationnement. La notion d'adaptation en fonction des besoins a été retenue. En effet, des normes fixes auraient été difficiles à mettre en œuvre dans le tissu existant ancien et dense ; elles auraient pu notamment compromettre des projets de réhabilitation d'anciens volumes en plusieurs logements.

En supprimant les coefficients d'occupation des sols, dans la mesure où le gabarit des constructions est limité par la hauteur maximum, les distances d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, le P.L.U. simplifie la gestion des projets nouveaux et les extensions de constructions existantes, sans impact sur les constructions elles-mêmes.

D'une façon générale, les prescriptions réglementaires instaurées tiennent compte du tissu existant et visent à assurer cohérence, harmonie et intégration des nouvelles zones d'urbanisation.

3. IMPACTS SUR LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Les règles du PLU ne s'opposent pas, notamment à l'article 11, à la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques, de toitures végétalisées ou d'autres dispositifs.

Les articles 1 et 2 des zones A et N n'interdisent pas les éoliennes ou d'autres installations produisant de l'énergie renouvelable.

4. IMPACTS SUR LE MILIEU DE VIE DU GRAND HAMSTER

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones naturelles et agricoles, qui deviendront constructibles après approbation du PLU, entraîne un risque d'impact sur le milieu de vie du hamster.

Il s'agit d'un impact indirect puisque le prélèvement de milieu ne sera effectif que *si* une opération d'aménagement est effectivement mise en œuvre, *quand* elle le sera, et pour la *surface* qui sera alors effectivement urbanisée.

Le hamster n'étant pas présent sur le territoire communal ni à proximité, et en tout cas pas à 600 m des zones urbanisables, depuis beaucoup plus de 2 ans, **le projet de PLU n'a aucun effet sur le milieu de vie actuel** de l'animal protégé.

Il pourrait avoir un impact sur le milieu de vie à terme du hamster, dans la mesure où les milieux favorables concernés font partie d'aires vitales potentielles.

Aussi, dans le souci de ne pas contrecarrer une possibilité de re-colonisation future du milieu par une population de hamster, il faut prendre en compte l'impact du projet sur ces aires vitales en terme de fragmentation et en terme de perte de connectivité.

Impact du projet sur la fragmentation des aires vitales

L'impact d'un projet est considéré effectif si son emprise (ici, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation au sein de l'aire vitale considérée), du fait de la superficie de milieu favorable prélevée, entraîne une **fragmentation** de l'aire vitale en la faisant passer sous le seuil de 600 ha (ou bien si le projet réduit une aire de vie de moins de 600 ha actuellement occupée par le hamster, ce qui n'est pas le cas ici).

Les deux aires vitales (cf. carte chapitre Etat initial du site et de l'environnement) s'étendent chacune sur plus de 3 000 ha.

- L'aire vitale au nord de la RD 1004 est potentiellement impactée par les zones 1AU "Hinter dem Berg" (5.8ha)
- L'aire vitale au sud de la RD 1004 est potentiellement impactée par les zones 2AUx et UXa "Landgrafengasse" et par la zone Ac "Dietrichmaettel", soit au total par un prélèvement de 12,5 ha.

Les surfaces potentiellement prélevées sont très faibles vis-à-vis de la taille des aires vitales (nettement moins de 1%) et ne compromettent en aucune façon la viabilité à terme de ces aires vitales pour le Hamster commun.

Le projet de PLU n'entraîne aucune fragmentation d'aire vitale.

Impact du projet sur la connectivité

Les zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU sont pour la plupart en limite d'aire vitale, et adossées aux zones déjà urbanisées (zones 1AU, 2AUx+UXa) ou à l'obstacle infranchissable de la RD 1004 (zone Nt).

La zone Ac, de petite taille et proche elle aussi de la limite d'aire vitale au sud de la RD 1004, ne gêne pas la connexion potentielle entre les secteurs de milieux favorables et très favorables situés plus à l'est.

Ces diverses zones ne se situent pas sur des lieux de connexion entre des noyaux potentiels de recolonisation par le hamster, leur urbanisation n'entraîne donc **aucune perte de connectivité**.

Le projet de PLU n'entraîne aucune coupure de connexion potentielle dans une aire vitale du Hamster commun.

VII. INDICATEURS DE SUIVI

Objectifs définis dans le P.A.D.D.	Indicateurs
Affirmer le rôle de bourg centre	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluation de l'évolution annuelle du nombre d'habitants - relevé du rythme d'urbanisation des zones 1AU du P.L.U. - relevé du statut des logements créés - Nombre annuel de constructions de logements (base de données Sit@del2 ou relevé des permis de construire)
Assurer le dynamisme économique et commercial	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et surface annuels de constructions de locaux à vocation d'activités (base de données Sit@del2 ou relevé des permis de construire) en distinguant dans et hors zones « touristiques, santé et loisirs » - Evolution annuelle de l'emploi salarié privé (base de données Unistatis / Pôle Emploi = http://unistatis.orsid.com/) - Evolution annuelle du nombre d'exploitations agricoles professionnelles
Développer le niveau d'équipement et de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la création d'équipements ou aménagement d'équipements existants - Suivi de la fréquentation des transports en commun
Préserver les paysages et richesses écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Longueur de voies douces réalisées - Actions entreprises dans cet objectif
Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et lutter contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation géographique (réhabilitation, densification ou extension du tissu urbanisé ?) et surface annuelle de terrains urbanisés

VIII. TABLEAUX DES SUPERFICIES

1. SUPERFICIES DU PLU

Dénomination des zones	Superficie en ha	En % / au ban communal
UA	32.7	2.3
UB	19.9	1.4
UC	68.8	4.9
UL	8.7	0.6
UXa	72.8	5.2
UXb	3.6	0.3
UXc	2.3	0.2
UXd	4.1	0.3
UXe	4.1	0.3
UXf	0.3	0.02
TOTAL UX	86.9	6.2
TOTAL DES ZONES URBAINES	217.3	15.6
1AU	8.1	0.6
2AU	2.9	
2AUx	5.9	0.2
TOTAL 2AU	8.8	
TOTAL DES ZONES A URBANISER	16.9	1.2
A	833.9	59.8
Ac	41.6	3
TOTAL DES ZONES AGRICOLES	875.5	62.8
N	269.9	19.3
Nd	3.1	0.2
Nh	2.8	0.2
Nh1	0.6	0.1
Nt	8.6	0.6
Nx	0.3	0.02
TOTAL DES ZONES NATURELLES	285.3	20.4

Superficie totale du ban communal : 1395 ha

2. EVOLUTION DES SUPERFICIES ENTRE LE P.O.S. ET LE P.L.U.

Dénomination des zones	Superficie en ha AVANT révision	Superficie en ha APRES révision	Evolution en ha AVANT / APRES
UA	32.6	32.7	+0.1
UB	21.2	19.9	-1.3
UC	53.5	68.8	+15.3
UL	9.9	8.7	-1.2
UX	86.3	86.9	+0.6
TOTAL DES ZONES URBAINES U	203.5	217.3	+13.8
1AU	21.3	8.1	-13.2
2AU	/	8.8	+5.9
TOTAL DES ZONES D'EXTENSION NA/AU	21.3	16.9	-4.4
TOTAL DES ZONES AGRICOLES NC/A	888.5	875.5	-13
TOTAL DES ZONES NATURELLES ND/N	281.7	285.3	+3.6

Aucun Espace Boisé Classé (EBC) n'a été délimité dans le cadre de cette révision.