



VILLE DE MARCKOLSHEIM

REGION GRAND EST

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre des conseillers élus : **27**
Conseillers en fonction : **27**
Conseillers présents : **18**

SEANCE DU 19 MAI 2022

Sous la présidence de Monsieur PFLIEGERSDOERFFER Frédéric, Maire.

Etaient présents : Mme ERARD Christelle, M. KOCH Thierry, M. SCHUNCK Yann, Mme SIEBER Elisabeth, M. ORSONI Jean-Paul, M. ARNOLD Jean-Pierre, Mme CUCUAT Patricia, Mme SCHWEIN Danièle, M. SEROT ALMERAS Frédéric, M. WENDLING Alain, M. GEBHARTH Alain, Mme SCHAMBERGER Nathalie, M. SCHAMBERGER Christian, M. BOSCHERO Bruno, M. JOOST Fabrice, Mme MAFFEI Sandra, Mme FAHRNER Sophie.

Etaient absents excusés : Mme GREIGERT Catherine a donné procuration à M. KOCH Thierry, M. WEBER Gilles a donné procuration à Mme SIEBER Elisabeth, Mme FREY Marie a donné procuration à M. ORSONI Jean-Paul, Mme DOÏMO Marie-Odile, M. TRETZ Jean-François a donné procuration à M. ORSONI Jean-Paul, M. NUSSBAUMER Olivier a donné procuration à Mme ERARD Christelle, Mme CHARIH I Céline a donné procuration à M. GEBHARTH Alain, Mme PATUR Yasemin a donné procuration à M. SCHUNCK Yann, Mme HABIK Karen a donné procuration à Mme MAFFEI Sandra.

==--==

DELIBERATION : 2022 – 34

Objet : JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE IIAU PAR VOIE DE MODIFICATION DU P.L.U.

Rapporteur : Monsieur le Maire

Une nouvelle modification du P.L.U., portant le numéro 3, est rendue nécessaire afin de mettre en œuvre un projet global au sein de la zone IIAU, d'une superficie de l'ordre de 6 ha, située au Nord-Ouest de l'agglomération en prolongement du quartier d'habitat du Schlettstadterfeld.

Il s'agit de créer les conditions d'aménagement permettant le transfert de l'actuel EHPAD implanté en centre-ville, confronté à des problèmes de sécurité. Cet équipement sera associé à un parc urbain et à un cimetière paysager. En complément, une partie de la zone IIAU sera

affectée à la réalisation d'une opération à caractère d'habitat en cohérence et en continuité avec le tissu bâti actuel et programmé dans le secteur 1AUc contigu.

La relocalisation de l'EHPAD sur un site adapté est une absolue nécessité compte tenu des dysfonctionnements graves de l'actuelle structure constatés par la commission de sécurité qui a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de cet établissement depuis 2016 en raison notamment :

- de l'absence de désenfumage mécanique dans les circulations du rez-de-chaussée ;
- de l'isolement non réglementaire des locaux à risques ;
- de la communication des cages d'ascenseur avec les combles ;
- de l'absence de détection dans les combles.

La réalisation d'une nouvelle structure médicalisée dotée de l'ensemble des services est devenue une obligation pour répondre à la demande de plus en plus forte exprimée par la population « sénior » dans un contexte de vieillissement croissant des habitants de la commune et du secteur de MARCKOLSHEIM. La réhabilitation de l'actuelle structure n'est techniquement pas envisageable et ne permettrait pas de répondre aux attentes du public.

En outre, un tel équipement, d'une capacité d'environ 110 lits, contribue à :

- consolider le rôle de bourg-centre de MARCKOLSHEIM à l'échelle du territoire Ried-Rhin tel que le préconise le P.A.D.D. du P.L.U. approuvé en 2016 ;
- créer de l'emploi pour la population locale dans le domaine des services à la personne.

En termes de besoin foncier nécessitant réellement une ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, une surface d'environ 1,5 ha à 2 ha est requise pour l'EHPAD et une surface de l'ordre de 1 ha à 1,5 ha est nécessaire pour ce qui concerne la partie affectée à l'habitat. En effet, le parc et le cimetière entrant dans le projet global d'aménagement du site conservent leur classement en zone IIAU qui autorise les équipements d'intérêt général.

L'ouverture à l'urbanisation **d'une partie** de la zone IIAU pour l'accueil de l'EHPAD est rendue nécessaire dans la mesure où l'implantation de cet équipement au sein d'une telle emprise foncière d'un seul tenant appartenant à la commune, ne peut s'effectuer ni au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, qui ne présente pas d'espaces interstitiels d'une taille équivalente, ni en secteur IAU.

La situation des terrains retenus est adaptée à l'implantation d'un établissement de type EHPAD compte tenu du contexte résidentiel calme, de l'absence de nuisances et de la proximité de la coulée verte le long du canal. Par ailleurs, le site en question réunit toutes les conditions nécessaires en termes d'accessibilité, de connexion à la trame viaire et de raccordement aux réseaux.

La qualité environnementale et écologique des lieux sera confortée par le parc contigu et convient parfaitement à un public constitué de personnes âgées, davantage qu'une situation en centre-ville.

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification d'un P.L.U. porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du Conseil Municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette obligation de délibérer a été introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L123-13-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L153-38 au 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015).

En résumé, la procédure de modification n°3 du P.L.U. vise l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU pour 2,5 ha à 3,5 ha au lieudit Schlettstadterfeld Route d'Ohnenheim afin de permettre la réalisation d'un EHPAD, représentant un équipement structurant majeur pour la Ville de MARCKOLSHEIM, combiné à une opération d'habitat.

Le choix de la localisation de cet équipement découle de la prise en compte de différents paramètres :

- terrain d'un seul tenant appartenant à la commune d'une superficie suffisante pour implanter une structure d'une certaine ampleur nécessitant un foncier important ;
- situation permettant une bonne insertion à la trame existante en termes d'accès et de raccordement aux réseaux ;
- contexte urbain, environnemental et paysager favorable à l'accueil d'une structure pour personne âgées en lien avec la coulée verte le long du canal et l'aménagement ultérieur d'un parc.

Aucun site dans la commune n'offre un potentiel équivalent garantissant la mise en œuvre de cet équipement dans des conditions aussi satisfaisantes liées à la mise en œuvre d'un projet global associant l'EHPAD à un parc urbain qui se prolongera par un cimetière paysager.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARCKOLSHEIM approuvé le 9 juin 2016, modifié le 21 septembre 2017 et le 7 avril 2022 ;

Vu la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser IIAU située au Nord-Ouest de l'agglomération, Route d'Ohnenheim, pour permettre la réalisation d'un EHPAD associé à une opération d'habitat sans remettre en cause les orientations du P.L.U. approuvé ;

Considérant l'utilité du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, d'une superficie totale de 6 ha, sur un périmètre de l'ordre de 2,5 ha à 3,5 ha dans le but de réaliser un EHPAD combiné à un projet d'habitat, en raison de la nature même de l'équipement projeté et des enjeux d'intérêt général développés ci-dessus. La superficie des terrains ouverts à l'urbanisation offre ainsi une marge de manœuvre suffisante pour organiser l'opération d'aménagement.

Considérant l'importance d'un tel équipement et l'impossibilité de l'implanter dans les zones urbanisées existantes et dans les zones à urbaniser déjà ouvertes à l'urbanisation inscrites par ailleurs au P.L.U. ;

Le Conseil Municipal, après délibération,

- **valide** le principe de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone visée ci-dessus qui sera rendue constructible dans le cadre de la procédure de modification n°3 du P.L.U. ;
- **justifie** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au regard des motifs présentés par Monsieur le Maire et repris dans les considérants énoncés ci-dessus ;
- **prend** acte que le Maire va poursuivre cette procédure de modification du P.L.U., notamment par l'appel à un bureau d'études afin de réaliser l'évaluation environnementale portant sur le projet ;
- **dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Marckolsheim durant un mois.

Adopté à l'unanimité : 26 voix pour.

==--==

Ont signé tous les conseillers présents à la séance.

Pour extrait conforme,

Marckolsheim, certifié exécutoire le 20 mai 2022.

Le Maire,

Frédéric PFLIEGERSDOERFFER



Accusé de réception en préfecture
067-216702811-20220519-2022-34-DE
Date de télétransmission : 23/05/2022
Date de réception préfecture : 23/05/2022