

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

Marckolsheim



1. Notice de présentation

MODIFICATION N°3

Modification n°3 du PLU approuvée le 5 février 2026 par délibération du conseil municipal



Le Maire

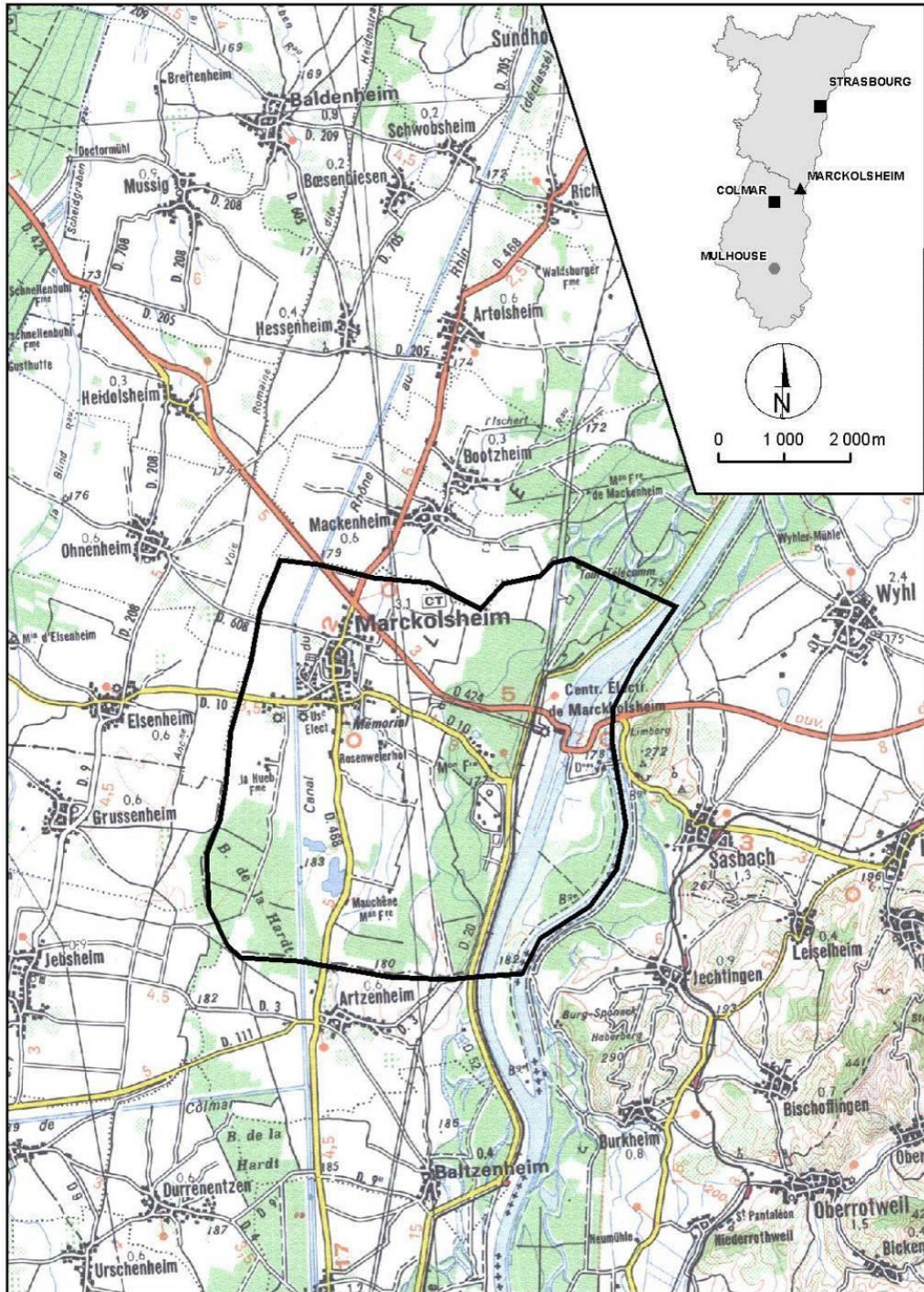


Février 2026

Sommaire

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET CADRE JURIDIQUE.....	6
2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U.....	9
2.1 Objectif général : aménagement de la 2 ^{ème} tranche du quartier Schlettstadterfeld sur la base d'un projet urbain et environnemental.....	9
2.2 Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel.....	14
2.3 Correction d'une incohérence dans la dénomination des deux secteurs d'extension issue de la précédente procédure.....	17
2.4 Etat initial du site et de son environnement.....	18
3. DISPOSITIONS MODIFICATIVES	19
3.1. Le zonage.....	19
3.2. Le règlement	24
3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation	30
4. PROCEDURE ADOPTEE	33
5. COMPOSITION DU DOSSIER.....	33
6. POINT SUR LA PROCEDURE ET MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER APRES ENQUETE PUBLIQUE	33

La commune dans son contexte territorial



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD - Août 2006

1. Contexte de la procédure de modification et cadre juridique

La commune de MARCKOLSHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016. Le P.L.U. s'inscrit dans le droit fil du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013, document d'urbanisme de niveau supérieur regroupant 51 communes et 4 Communautés de Communes.

Une première modification du P.L.U. a été approuvée le 21 septembre 2017 portant sur des aspects ponctuels et limités du règlement graphique et du règlement écrit.

Une deuxième modification du P.L.U. a été approuvée le 7 avril 2022 portant sur les points suivants :

- actualisation du règlement après plusieurs années d'application du P.L.U. en fonction des remarques émanant du service instructeur des permis de construire ;
- mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- rectification du zonage pour permettre la mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain à caractère d'habitat Rue Maginot et Route d'Elsenheim ;

Une troisième modification du P.L.U. est rendue nécessaire dans le but d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU Route d'Ohnenheim (site du Schlettstadterfeld) pour y accueillir un nouvel EHPAD, aménager un espace de jardins familiaux communaux et un parc urbain. Cette procédure est également l'occasion de mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le site de l'EHPAD actuel, ainsi que de corriger une incohérence dans la dénomination des deux secteurs créés lors de la procédure de modification n°2.

Les changements en question demeurent de portée limitée et ne remettent pas en cause l'économie globale du Plan Local d'Urbanisme et ses grands équilibres et peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U.

Il ressort, en effet, de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les rectifications envisagées :

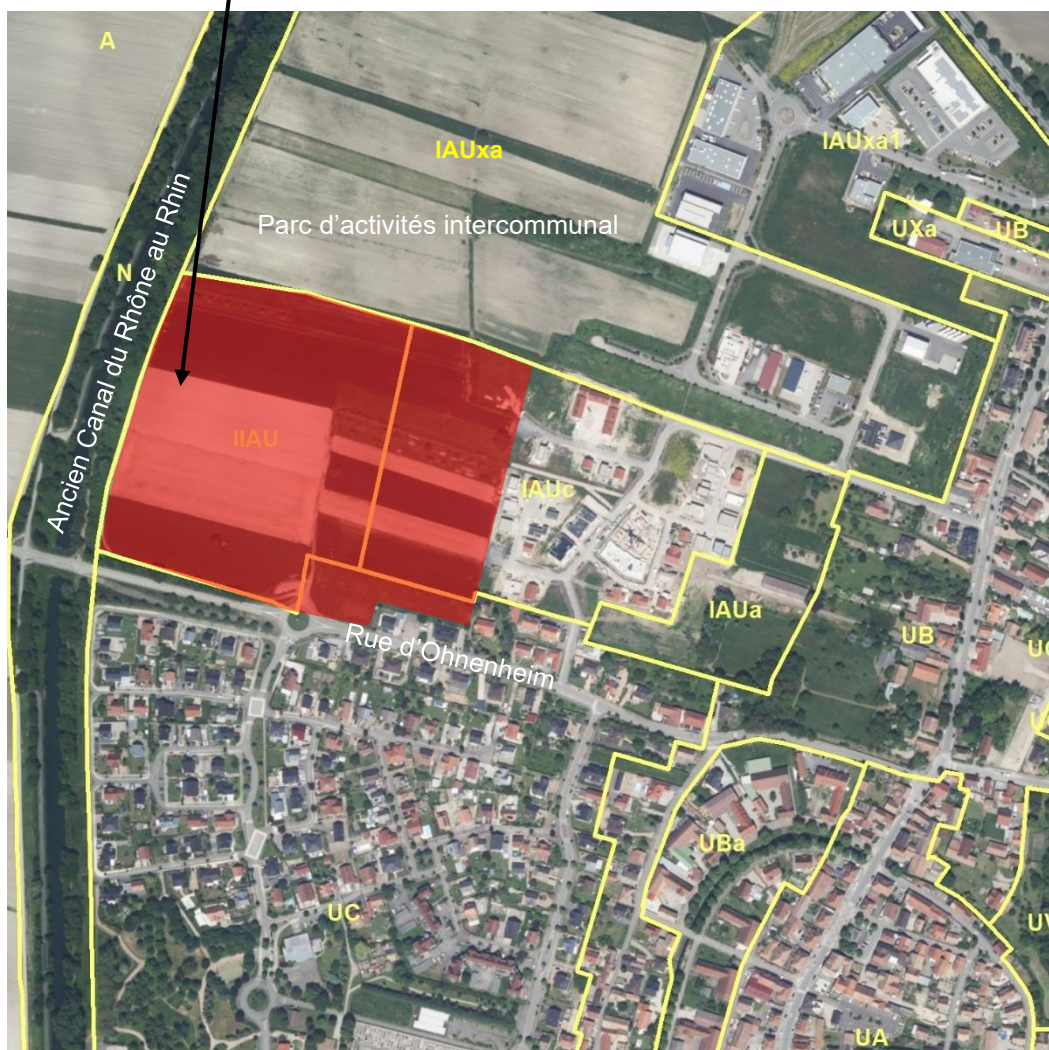
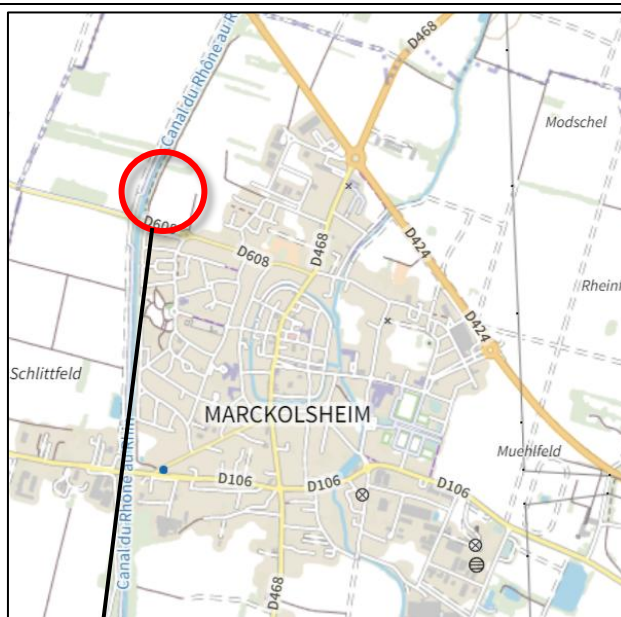
- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ont pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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.

Par ailleurs, le déroulement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadré par les articles L 153-37 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Les différentes étapes de la procédure de modification du P.L.U. sont les suivantes :

- Le Conseil Municipal de la Ville de MARCKOLSHEIM a pris deux délibérations le 19 mai 2022 ;
 - l'une justifiant de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU par voie de modification du P.L.U. en application de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme ;
 - l'autre définissant les modalités de la concertation avec la population conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme imposant une concertation pour les modifications de plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale.
- En effet, compte tenu du contexte environnemental relativement sensible lié à la présence de corridors écologiques au droit des terrains faisant l'objet de la présente modification du P.L.U., il a été décidé par la commune de suivre d'emblée la procédure d'évaluation environnementale et de solliciter en conséquence un bureau d'études spécialisé pour soumettre ensuite le dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.
- Le dossier du projet de modification, intégrant les éléments de l'expertise écologique au titre de l'évaluation environnementale, est notifié aux personnes publiques ainsi qu'à la mission régionale de l'autorité environnementale qui dispose de 3 mois pour rendre son avis. Cet avis est joint à la concertation.
- Au terme de la concertation, le Conseil Municipal délibère afin d'en établir le bilan.
- Monsieur le Maire sollicite le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg pour la nomination d'un Commissaire-Enquêteur afin de pouvoir engager la procédure d'enquête publique.
- Sur la base d'un arrêté pris par Monsieur le Maire, le dossier de modification est mis à l'enquête accompagné des avis des personnes publiques (dont l'avis de l'autorité environnementale) et du bilan de la concertation. Cette enquête se tient en mairie pour une durée minimale de 30 jours ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner ses observations.
- A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remet son rapport et ses conclusions à la commune.
- Le maire présente les résultats de l'enquête publique devant le conseil municipal qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
- Après accomplissement des mesures de publicité, le P.L.U. modifié devient applicable.

Périmètre du site du Schlettstadterfeld



2. Objet et contenu de la modification n°3 du P.L.U.

2.1 Objectif général : aménagement de la 2^{ème} tranche du quartier Schlettstadterfeld sur la base d'un projet urbain et environnemental

Sans remettre en cause les grands équilibres inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U approuvé en 2016, la Ville de MARCKOLSHEIM souhaite réorienter les conditions de poursuite de l'aménagement de la seconde tranche du quartier Schlettstadterfeld situé au Nord-Ouest de l'agglomération entre la rue d'Ohnenheim, l'ancien Canal du Rhône-au Rhin et le Parc d'Activités Intercommunal.

Le périmètre d'étude sur lequel porte la présente modification n°3 du P.L.U. couvre une superficie de l'ordre de 8,9 ha et se répartit entre la zone UC, la zone IIAU et le secteur IAUC. A noter, les terrains de la zone IIAU ont fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune : elle est désormais propriétaire de tous les terrains concernés.

Par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation remaniées, il s'agit de faire aboutir une réflexion qui a mûri depuis plusieurs années au sein du Conseil Municipal visant à redéfinir la stratégie urbaine pour cette partie d'agglomération. La commune se donne comme priorité la réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols sur son territoire et entend accorder une plus grande place aux espaces naturels et paysagers dans ce périmètre initial de développement urbain.

Par ailleurs, l'évolution de la situation de certains équipements nécessite une relocalisation à l'intérieur des limites de l'opération, conduisant à l'élaboration d'un projet urbain destiné à dessiner les contours et à préciser le contenu de ce nouveau quartier.

Ce projet urbain repose sur plusieurs grands principes directeurs :

- une insertion harmonieuse de ce nouveau quartier au site et à l'environnement par une greffe réussie au tissu bâti existant et une transition écologique progressive vers la coulée verte et bleue de l'ancien Canal du Rhône au Rhin ;
- une présence discrète de la voiture au sein du périmètre ;
- une place majeure accordée au végétal pour, notamment, embellir le cadre de vie et lutter efficacement contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- une desserte du quartier réalisée en cohérence et en continuité de la trame viaire existante mise en place dans le cadre de l'aménagement de la 1^{ère} tranche du quartier Schlettstadterfeld accordant un rôle prépondérant aux mobilités douces ;
- une forme urbaine organisée et structurée s'appuyant, en particulier, sur la qualité architecturale des constructions ;
- prise en compte de la situation du quartier en entrée de ville pour créer un effet de porte au droit de l'accès principal du quartier au rond-point rue d'Ohnenheim.

Les composantes principales du projet sont les suivantes :

❖ **Partie Nord du périmètre : objectif renaturation**

Il s'agit de créer un vaste îlot de nature, d'une superficie de 3,1 ha relié à l'habitat, constitué par un parc urbain associé à la réalisation d'un espace destiné à la réalisation de jardins partagés communaux et au maintien et au développement du verger présent sous forme d'un verger conservatoire.



S'agissant des jardins partagés communaux, ce lieu est à considérer comme un espace vert à part entière, dans lequel le végétal contribue à renforcer la présence de la nature dans ce nouveau quartier en tant que maillon de la trame verte urbaine. Vecteurs de nombreux bienfaits pour la population, les jardins partagés contribuent également à l'attractivité des territoires, ce qui explique le développement d'une forte demande à l'échelle nationale.

Exemple de jardins partagés

Dans le cas présent, la création d'un nouvel espace de jardins partagés permettra de favoriser le lien social dans la ville, d'améliorer le quotidien des habitants et d'offrir un espace de production légumière et fruitière pour ceux ne disposant pas de l'espace privatif pour le faire. En plus de garder un espace végétal, sa gestion par la commune garantit une réalisation de qualité, limitant les surfaces bâties, les surfaces minéralisées et imperméabilisées, tout en favorisant le développement de la biodiversité dans le cadre d'une gestion écologique du site.

Le parc contigu aux jardins partagés offre l'opportunité de créer un espace public, lieu d'urbanité, de rencontre, d'échanges, pouvant, le cas échéant, accueillir des manifestations et des événements festifs et culturels. Ce parc, accessible aux mobilités douces, ouvert sur le quartier, pourra être divisé en plusieurs secteurs auxquels sont associées des fonctions différentes et complémentaires : jeux, repos, détente, activités physiques... Des structures légères d'accueil du public et éléments de mobilier urbain du type agrès de plein-air pourront être déployées sur le site.



Exemple de parc naturel urbain

Dans tous les cas, le P.L.U. modifié vise la mise en œuvre d'un espace structuré par l'élément végétal sous différentes formes, prairies fleuries, haies vives, plantations d'arbustes, d'arbres de préférence d'essences feuillues, de toute une végétation adaptée aux conditions écologiques des lieux, offrant différentes ambiances. Le caractère naturel et authentique sera privilégié en évitant tout effet d'artificialisation des lieux par des aménagements inadaptés.

Jardins partagés et parc offriront des potentialités devant être prises en compte et valorisées dans le cadre d'une gestion différenciée des espaces verts par les services communaux. La dimension environnementale devient prioritaire dans l'entretien des espaces collectifs qui doit être pensé au cas par cas, en fonction des particularités de chaque site et non plus de façon globale.



Situation de l'actuel verger

Ce volet renaturation concerne également la préservation du verger relictuel encore présent ayant résisté à la mise en culture. Il est rappelé que le verger correspond à un patrimoine semi-naturel, véritable écosystème abritant tout un cortège d'espèces qui y trouvent à la fois une source de nourriture et des emplacements de nidification ; certaines d'entre elles sont dites cavernicoles comme le Torcol fourmilier, le Loir, le Lérot, les Chauve-souris...ainsi que les Pics. L'intérêt des prés-vergers du point de vue de l'entomofaune (insectes) est également à signaler.

La présence de ce milieu arboré sera renforcée par un traitement en verger conservatoire avec notamment :

- la plantations de nouveaux arbres ;
- une fauche tardive de la prairie ;
- la préservation des arbres avec cavités ;
- l'intégration de la dimension pédagogique à la gestion du site ;
- la pratique de la lutte biologique et un élagage doux respectant la physiologie de l'arbre et lui garantissant une bonne longévité.

Pour assurer la pérennité de ce verger, il ne doit pas être considéré uniquement du point de vue esthétique, sa fonction alimentaire doit être mise en avant.

L'ensemble de cet îlot de nature s'appuie sur la préservation et la consolidation de la continuité naturelle formée par l'ancien canal, ses formations arborées d'accompagnement et milieux riverains, sur l'ensemble du front Ouest de la zone, couplé à un programme de plantations supplémentaires mixte, entre bandes prairiales, arbustives et arborées.



La coulée verte et bleue de l'ancien canal : un élément structurant du site

Enfin, pour que cet îlot remplisse pleinement ses fonctions écologiques, récréatives et sociales dans une ambiance calme de nature, il doit être maintenu à l'écart de toute circulation motorisée traversante. Par ailleurs, le stationnement devra être réalisé à la périphérie.

❖ Partie Sud-Ouest : priorité aux équipements dans un cadre paysager

Le maintien de l'actuel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) situé en centre-ville est compromis compte tenu des dysfonctionnements graves constatés par la commission de sécurité qui a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de cet établissement. La réhabilitation de l'actuelle structure n'est techniquement pas envisageable et ne permettrait pas de répondre aux attentes du public.

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 bassin de vie de MARCKOLSHEIM.

En outre, un tel équipement, d'une capacité d'environ 120 lits, contribue à :

- consolider le rôle de bourg-centre de MARCKOLSHEIM à l'échelle du territoire Ried-Rhin ;
- créer de l'emploi pour la population locale dans le domaine des services à la personne.

Le transfert de la structure, nécessitant une superficie de l'ordre 2,5 ha, au sein du secteur d'étude est programmé. 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 de l'ancien 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 futur parc contigu et convient parfaitement à un public constitué de personnes âgées, davantage qu'une situation en centre-ville.

Dans le prolongement de l'EHPAD, est prévue l'implantation d'une structure multi accueil d'une capacité de 50 enfants de 0 à 3 ans dans l'angle Sud-Ouest du périmètre, destinée à répondre aux besoins de l'ensemble de ce nouveau quartier qui compte déjà de nombreux logements, occupés en partie par des familles. Le regroupement des deux structures offre la possibilité d'une mutualisation des aires de stationnement.

D'une manière générale, ces deux équipements devront être orientés de manière à être en interaction visuelle avec la coulée verte et bleue de l'ancien canal, à s'ouvrir et sur cette formation linéaire qui structure le paysage et la biodiversité locale.

❖ Partie Sud et Sud-Est : un nouveau quartier d'habitat ouvert sur l'îlot de nature

L'objectif poursuivi par la commune consiste en la mise en œuvre d'un programme d'environ 150 logements au sein d'un périmètre de l'ordre de 5 ha. Pour satisfaire les besoins en termes d'habitat exprimés par différentes catégories de ménages, le projet associe habitat collectif et habitat intermédiaire.

Il s'agit de terminer l'aménagement de ce morceau de ville de manière cohérente, en continuité de la trame bâtie existante, sur la base d'une forme urbaine structurée par un dialogue entre espaces publics et un habitat à l'architecture de qualité.

La desserte est programmée à partir d'une voie primaire reliée à la Route d'Ohnenheim opérant un raccordement au réseau viarie en place à l'Est du périmètre. Par ailleurs, l'irrigation de l'ensemble du site par les mobilités douces, en prolongement du réseau existant et programmé, conditionne étroitement la réussite de ce nouveau quartier.



Exemple de quartier à vocation d'habitat dominante d'habitat collectif à Heitersheim (Pays de Bade).



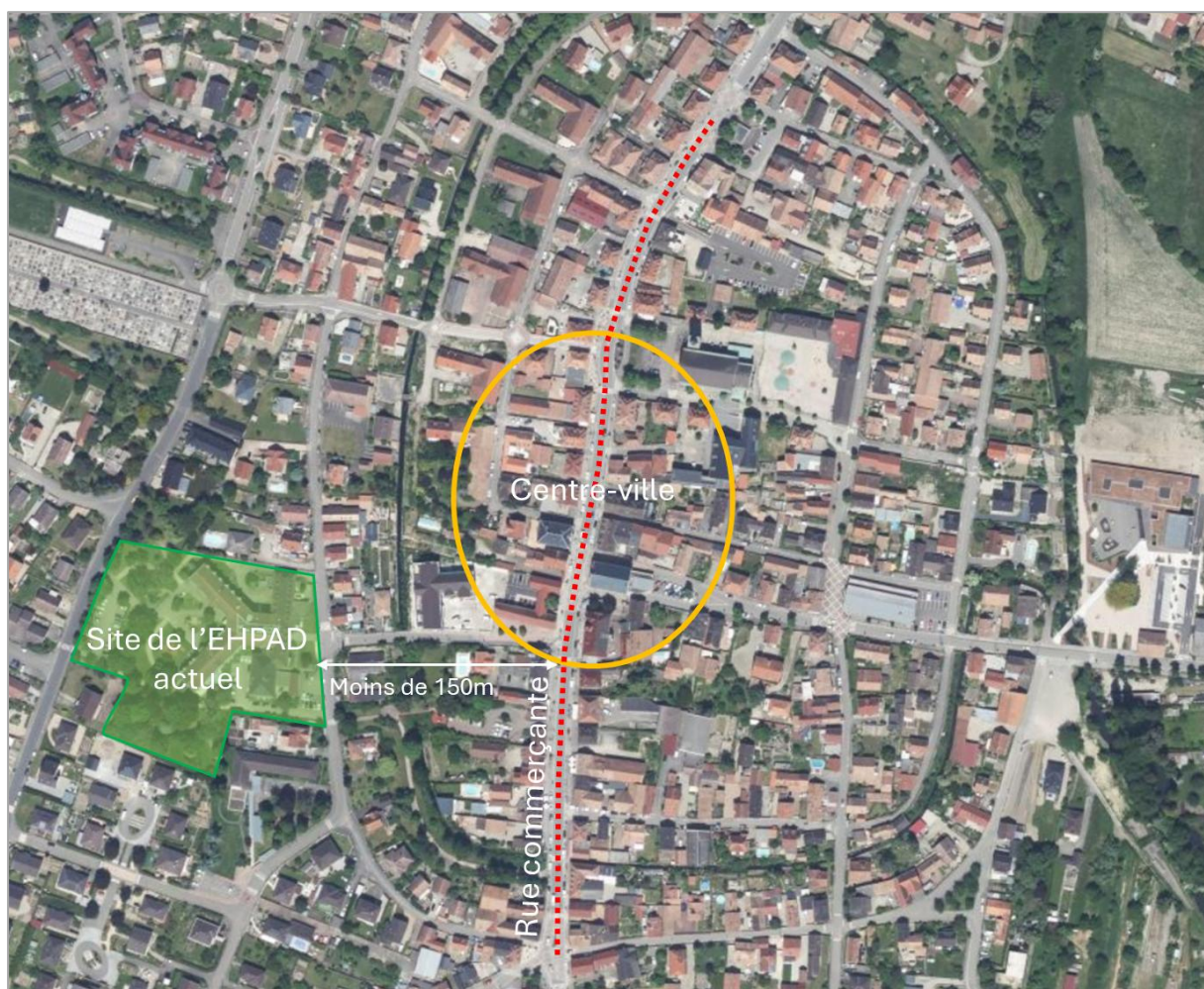
D'une manière générale, la réalisation de ce nouveau quartier combinant habitat, équipements et espaces verts, s'inscrit dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte du dossier de P.L.U. qui s'articule autour de 5 grandes orientations :

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

Ainsi, la modification du P.L.U. contribue à la mise en œuvre de 3 des 5 orientations qui fondent le projet de ville.

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

Un des objectifs de l'ouverture du secteur du Schlettstadterfeld est de permettre l'implantation d'un nouvel EHPAD, en remplacement de l'existant. Le potentiel libéré par le déplacement de ce dernier est stratégique pour la commune du fait de sa surface importante – de plus de 1,3 ha – et de sa localisation, à moins de 150 mètres du centre-ville de Marckolsheim, de ses aménités (petits commerces, services de proximité, restauration, marché hebdomadaire...) et de ses équipements (école maternelle Silbermann, aire de jeu, parking ou équipements publics comme la mairie, la Poste...) De plus, le terrain ne souffre d'aucune contrainte topographique ou environnementale et est desservi par les infrastructures et réseaux publics.



Localisation site de l'EHPAD existant dans son environnement

Comme mentionné dans la présente note, la réhabilitation des bâtiments existants est impossible car trop coûteuse. Le site est donc destiné à se transformer à terme en une friche en plein cœur de Marckolsheim.

Au regard de ses caractéristiques, le devenir du site de l'EHPAD soulève de nombreux enjeux, son classement en zone UB dans le document d'urbanisme actuel offrant un éventail large de possibilités de renouvellement urbain.

La commune, soucieuse du développement harmonieux de son tissu existant, souhaite prendre le temps de la réflexion sur le secteur, ceci afin de :

- S'inscrire dans une logique ZAN¹ en privilégiant une opération future d'ensemble dans un souci d'économie foncière ;
- Ne pas rentrer en conflit avec le projet du Schlettstadterfeld, corollaire de l'évolution de ce secteur. En effet, une urbanisation non maîtrisée autour de l'EHPAD existant pourrait provoquer un déséquilibre en matière d'accueil futur de population, d'obligations de réaliser des équipements publics supplémentaires... ;
- Garantir une greffe optimale avec l'existant ;
- Conserver une certaine maîtrise sur un terrain privé et éviter tout développement chaotique lié à des effets d'opportunité ou des opérations ponctuelles désorganisées.

En l'absence de véritable lisibilité sur le devenir de ce secteur, que ce soit par rapport au projet ou par rapport au calendrier, la commune de Marckolsheim a donc décidé de mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L. 151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

[...]

L'inscription d'un PAPAG sur ce site offre une flexibilité bienvenue et donne à la commune le temps nécessaire pour aboutir à une vision cohérente et un projet global sur le site de l'EHPAD, en adéquation avec son environnement.

Seules les extensions de 20 m² maximum sont autorisées, limitant la constructibilité du site en lien avec son utilisation actuelle.

En complément, la commune est en discussion pour racheter la maison existante située 14 rue de Franche Comté (au Sud-Ouest du périmètre ci-dessous), d'où son intégration dans le périmètre. L'acquisition de cette parcelle permettrait de disposer au total d'un site d'environ 1,4 ha et de possibilités importantes de développement urbain d'un seul tenant.

¹ Zéro Artificialisation Nette



Périmètre du PAPAG autour de l'établissement existant et de la maison 14 rue de Franche Comté

Ainsi, afin de contenir l'évolution urbaine du site de l'EHPAD de Marckolsheim amené à déménager ultérieurement dans le cadre de l'urbanisation de secteur du Schlettstadterfeld, et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, la présente procédure de modification du PLU de Marckolsheim y instaure une servitude d'inconstructibilité temporaire, d'une durée maximum de 5 ans.

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

La procédure de modification n°2 a instauré deux secteurs dédiés à des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat route d'Elsenheim et rue Maginot. Ces deux secteurs ont été reclassés en zone 1AUc pour le premier et en 1AUa pour le second.

Dans le PLU de Marckolsheim approuvé en 2016, la commune avait adopté les chiffres romains (IAU, IIAU...) – et non la graphie occidentale – pour désigner les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation. Cette dénomination n'a pas été reprise dans la procédure de modification n°2 et le PLU compte désormais deux types d'intitulés différents.

La commune a souhaité profiter de la modification n°3 pour renommer les secteurs créés par la précédente procédure avec des chiffres romains pour des questions de cohérence et de clarification.

2.4 Etat initial du site et de son environnement

Voir l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure.

3. Dispositions modificatives

Les changements apportés au document d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification du P.L.U. concernent ainsi :

- Le zonage ;
- Le règlement ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.1. Le zonage

Secteur du Schlettstadterfeld

Les terrains, d'une superficie de 8,9 ha, compris au sein du périmètre sur lequel porte la procédure de modification n°3 du P.L.U. sont classés initialement en :

- zone UC ;
- zone IIAU ;
- secteur IAUC.

Pour les besoins du projet urbain et environnemental, ces terrains sont reclassés en :

- secteur UCb ;
- secteur IAUD ;
- secteur Nf ;
- secteur Nj qui, au regard de sa taille et localisation, constitue un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée).

Une partie des terrains reste inscrite en secteur IAUC.

Le secteur UCb regroupe les terrains destinés à l'implantation de l'EHPAD et de la structure multi accueil et les terrains à vocation d'habitat se distribuant le long de la rue d'Ohnenheim.

Le secteur IAUD est issu du reclassement partiel de la zone IIAU et du secteur IAUC. Ces deux secteurs, UCb et IAUD, sont délimités pour, notamment, permettre l'accueil de constructions à usage d'habitation présentant 4 niveaux.

Le secteur Nf, d'une superficie de l'ordre de **2,5 ha**, correspond à l'îlot de nature englobant le verger relictuel appelé à être conservé et conforté et le futur parc urbain. Le secteur Nj, d'une superficie de 0,6 ha, correspond lui à l'espace destiné aux jardins partagés communaux. Ces secteurs Nf et Nj illustrent la volonté communale de réduire la consommation d'espace et de créer des espaces de nature et d'agrément associés à l'aménagement de la 2^{ème} tranche du quartier Schlettstadterfeld. Compte tenu de la délimitation des secteurs Nf et Nj, l'opération se solde par un bilan écologique et environnemental global positif avec 3,1 ha reclassés en espaces non bâtis (ou bâtis à la marge) sur les 8,9 ha prévus initialement.

Répartition des superficies des zones et secteurs au sein du périmètre de la modification n°3 du P.L.U. (ha)			
AVANT modification		APRES modification	
UC	0,6	UCb	3,4
IAUC	2,3	IAUD	1,6
IIAU	6	IAUC	0,8
Total	8,9 ha	Nf	2,5
		Nj	0,6
		Total	8,9



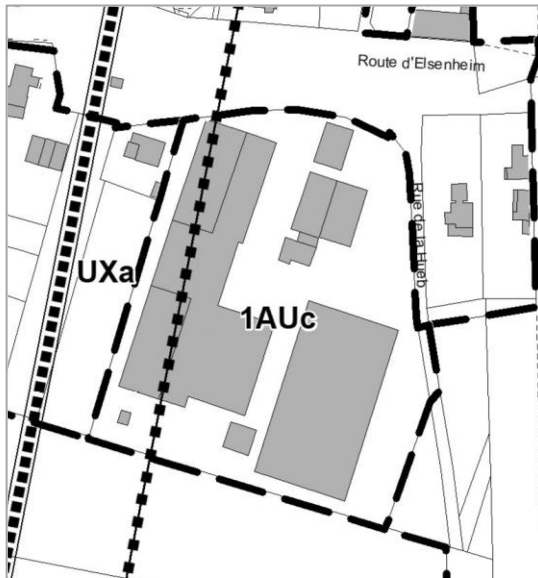
Extrait de zonage P.L.U. modifié



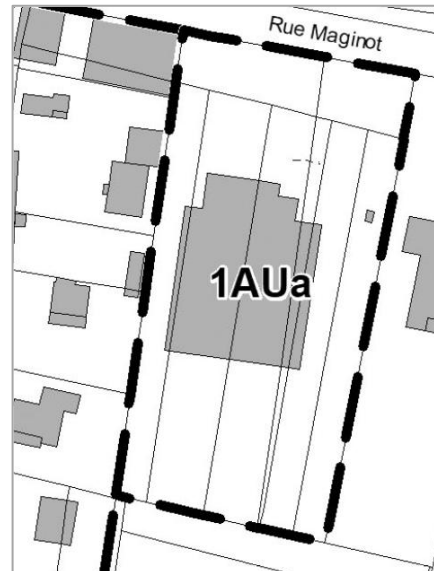
Secteurs route d'Elsenheim et rue Maginot

Les deux secteurs sont renommés en utilisant les chiffres romains, comme dans le reste du PLU communal.

Extrait de zonage P.L.U. approuvé

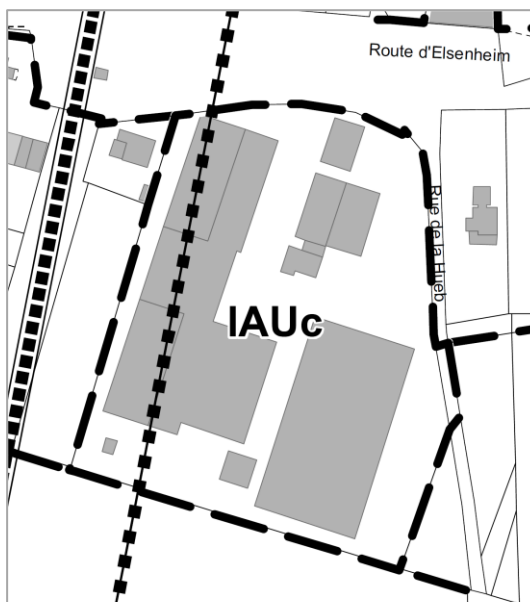


Secteur route d'Elsenheim

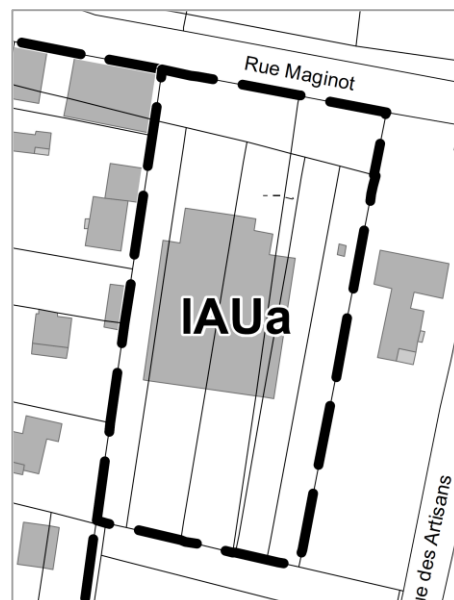


Secteur rue Maginot

Extrait de zonage P.L.U. modifié



Secteur route d'Elsenheim



Secteur rue Maginot

3.2. Le règlement

Le règlement fait l'objet de compléments ponctuels pour tenir compte des spécificités du projet urbain et environnemental. C'est notamment le cas pour la zone IAud, qui reprend majoritairement les dispositions des autres secteurs d'extension à vocation d'habitat sur les dessertes, reculs par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives...). Par ailleurs, la procédure de modification du P.L.U. est mise à profit pour rajouter un article aux dispositions générales du règlement.

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Article rajouté

8. REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements et permis valant division, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

Objectif

Cette précision est plus adaptée à la gestion des permis de construire délivrés dans le cadre des opérations d'ensemble.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes, sous réserve de ne pas présenter un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des constructions à usage d'habitation.

2.2. Au sein du secteur UBa, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la cité paysanne.

2.3 *Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme, sont admis, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 20 m².*

Objectif

Cette mention a pour but d'indiquer la constructibilité maximum sur le site concerné par l'inscription du PAPAG dans la zone UB. Cette mention a également été reprise dans la légende du règlement graphique.

Article UC 2 et AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Article rajouté pour les secteurs UCb et IAud

Pour toute nouvelle construction, le ou les niveaux réalisés sous le terrain naturel ne pourront être destinés qu'à des parkings ou des équipements techniques et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- être construits selon un système de cuvelage étanche ;*
- disposer de réseau électriques descendants, séparés du réseau hors d'eau et munis d'un dispositif de coupure automatique en cas d'inondation, placé au-dessus de la cote du terrain naturel avant aménagement ;*
- lorsque la desserte de ces niveaux est assurée par un dispositif mécanique de type ascenseur, celui-ci doit rester fonctionnel en cas d'inondation sans desservir ces niveaux.*

Objectif

Le projet prévoit la construction d'espaces de stationnement en souterrain. Or, le niveau de la nappe n'étant pas très profond à Marckolsheim, il a été décidé de rajouter des prescriptions destinées à prendre en compte le risque inondation par remontée de nappe à moins de 1 mètre en conditions centennales.

Articles UC 10 et AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article rajouté pour les secteurs UCb et IA Ud

Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 3 (hors comble ou attique). L'attique ou le comble comprendra un niveau au maximum. La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage par rapport au niveau de la chaussée au droit de la construction. Cette hauteur peut être dépassée, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants, pour :

- *des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;*
- *les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Objectif

La hauteur maximale est quelque peu augmentée par rapport à la zone UC et à la zone AU afin d'autoriser l'implantation de constructions comprenant 3 niveaux droits et un niveau sous comble ou attique, soit 4 niveaux au total au maximum. Il s'agit de créer les conditions autorisant l'optimisation du potentiel foncier tout en demeurant dans un gabarit raisonnable et un rapport d'échelle acceptable avec l'environnement bâti voisin.

Articles UC et AU 11 : ASPECTS EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article rajouté pour les secteurs UCb et IA Ud

En cas de construction de logements intermédiaires ou collectifs, les clôtures sur limites séparatives devront être composées par des haies arbustives constituées d'essences locales choisies parmi celles mentionnées en annexe du présent règlement. Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sont exclues des dispositions du présent paragraphe.

Objectif

Cette prescription obligeant à la plantation de haies arbustives pour les limites séparatives a un double objectif : paysager et écologique. Cela permet de garantir une transition végétale entre les différents lots des logements intermédiaires et collectifs, tout en limitant imite l'impact écologique des futures constructions.

Article IA U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2. Dans les secteurs **IAUa**, **IAUc** et **IA Ud**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux et d'artisanat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 3 hectares ou sur l'ensemble du secteur si sa superficie est inférieure à 3 hectares, ou sur des espaces résiduels d'une superficie inférieure à 3 hectares pour le secteur **IAUc**. Pour les secteurs **IAUa et IA Ud** ce seuil de surface par opération est ramené à 30 ares *ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 30 ares ;*
- que les activités à vocation d'artisanat demeurent compatibles avec le voisinage ;

- que l'aménagement des secteurs soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, les secteurs **IAUa** ne sont pas soumis à la production minimale de logements mais restent soumis aux principes d'aménagement figurant aux documents graphiques.

Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.

Objectif

Cet article autorise dans le secteur IAUD nouvellement créé les mêmes occupations et utilisations du sol que dans les zones similaires du PLU, à savoir les zones IAUa et IAUC.

La mention rajoutée sur la possibilité en zone IAUa et IAUD d'opération portant sur les espaces résiduels inférieurs à 30 ares permet, sur la zone IAUa actuelle ainsi que sur la zone IAUD future, d'éviter qu'un potentiel reliquat reste non urbanisé, dans le cas où ce dernier représenterait une surface inférieure à 30 ares.

Articles UC 13 et AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Complément et article rajoutés pour les secteurs UCb et IAUD + IAUC

Compte tenu de l'évolution climatique, cette liste est à compléter par des essences offrant de meilleures potentialités de lutte contre l'îlot de chaleur urbain.

*Dans les secteurs **UCb** et **IAUD** :*

Sauf en cas d'implantation d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'arbres disposés régulièrement, à raison d'un pour 3 places au minimum. Ces arbres doivent présenter un houppier suffisamment développé pour créer de l'ombrage.

Par ailleurs, les aires de stationnement extérieur seront systématiquement aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

De plus, le coefficient de biotope par surface, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, doit atteindre un minimum de 0,4 par unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Dans le secteur **IAUC**, en complément des dispositions ci-dessus, les aires de stationnement extérieur seront systématiquement aménagées de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.*

Objectif

La plantation d'arbres est requise afin d'éviter la constitution de vastes surfaces minéralisée en cas d'aménagement d'aires de stationnement évoluant vers des îlots de chaleur. Outre l'aspect esthétique, l'arbre en milieu urbain permet l'absorption de poussières et polluants, apporte de la fraîcheur et de l'ombrage tout en favorisant la biodiversité.

L'ajout d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), c'est-à-dire une proportion minimale de surfaces favorables à la nature (également appelées surface éco aménageables) par rapport à la surface totale de la parcelle, vient ajouter une couche qualitative aux futurs projets de construction pour les zones UCb et IAUD, sans contraindre les potentiels projets publics ou d'intérêt collectif.

Si les essences locales restent à privilégier, le changement climatique en cours peut conduire au choix d'essences issues d'autres provenances géographiques présentant une plus grande efficacité en termes de services écologiques rendus.

Dans tous les cas, il convient d'éviter l'imperméabilisation des surfaces pour favoriser le maintien des possibilités d'infiltration et ne pas bouleverser le cycle de l'eau. Cette obligation d'infiltration des eaux pluviales des aires de stationnement a également été rajoutées pour l'ensemble de la zone IAUC.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Article rajouté

*Dans le secteur **Nf** :*

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;

- les aires de jeux à structure légère ;
 - les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public et à la mise en valeur du site.
- Dans le secteur Nj :**
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
 - les espaces de stationnement liés aux jardins familiaux ;
 - les abris et cabanons de jardins, à raison d'un abri de 5m² maximum par parcelle délimitée après aménagement du secteur.

Objectif

L'îlot de nature constitué par le secteur Nf doit conserver ses fonctions écologiques et environnementales prioritaires et être maintenu à l'écart des nuisances et de toute forme d'artificialisation de sols. Cependant, le parc urbain doit pouvoir accueillir, le cas échéant, des événements et des manifestations et des structures d'accueil du public. A ce titre, il est utile de ne pas se fermer la porte à l'installation de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans le respect de l'ambiance naturelle dominante.

Pour le secteur Nj, l'objectif est de ne permettre que les éléments liés à la destination de la zone : les abris et cabanons de jardins (avec une limite d'emprise), les espaces de stationnement permettant l'accès au site, ainsi que les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article rajouté

Dans le secteur Nj, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum d'un mètre.

Objectif

L'ajout de ces dispositions permet de garder une certaine souplesse dans la future implantation des cabanons en fonction du projet d'aménagement communal, non défini à ce jour.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article rajouté

Dans le secteur Nj, les constructions pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un retrait minimum d'un mètre.

Objectif

L'ajout de ces dispositions permet de garder une certaine souplesse dans la future implantation des cabanons en fonction du projet d'aménagement communal, non défini à ce jour.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article rajouté

Dans le secteur Nf, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 1% de la superficie du secteur.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des cabanons de jardin est limitée à un cabanon de 5m² maximum par tranche de 100m² de jardin aménagé.

Objectif

L'emprise au sol des rares constructions admises est volontairement limitée afin de conserver le caractère naturel des lieux dans le secteur Nf.

De même, la limitation à un cabanon de 5m² de surface maximum par parcelle permet de répondre à la destination de la zone, tout en limitant leur consommation foncière et dans la perspective de conserver une zone plus « nature ».

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Article rajouté

En secteur Nf, la hauteur maximum des constructions et installations est fixée à 3 mètres.

En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 2,5 mètres.

Objectif

Ces hauteurs plafond sont destinées à assurer une insertion discrète des quelques constructions admises en se fondant dans la trame végétale qui sera constituée. En aucun cas ne peuvent être autorisés des édifices qui créent un impact dans le site et le paysage.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article rajouté

Dans le secteur Nj, les clôtures devront être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple et dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 mètre. Elles pourront être doublées par des haies vives.

Objectif

La réglementation des clôtures permet de conserver les perspectives ouvertes et végétalisées vers le secteur des jardins familiaux communaux et de l'intégrer dans son écrin de verdure.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Article rajouté

Dans les secteurs Nf et Nj, les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'arbres disposés régulièrement, à raison d'un pour 3 places au minimum. Ces arbres doivent présenter un houppier suffisamment développé pour créer de l'ombrage. De plus, les aires de stationnement extérieur seront aménagées systématiquement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Objectif

Cette obligation de planter un nombre minimum d'arbres en fonction du nombre de places de stationnement va garantir une insertion optimale du futur parking à son environnement, des espaces ombragés, ainsi que d'obliger à la perméabilité des places aux eaux pluviales.

ANNEXES NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Disposition rajoutée

Habitat

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la Surface de Plancher totale.

Normes établies selon la Surface de Plancher (S.P.)

- jusqu'à 200 m² de S.P., 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.P. ;
- Au-delà de 200 m² de S.P., il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de S.P. supplémentaire. Ce chiffre sera arrondi à l'entier supérieur.
La moitié des places devra être réalisée à l'extérieur, sauf en zone UA et *dans les secteurs UCb et IA Ud.*

ou

Normes établies selon le nombre de logements

- Chambres individuelles : 1 place par chambre
- Studio : 1 place
- Logement de 2 à 5 pièces : 2 places, dont une place à l'extérieur sauf en zone UA *et dans les secteurs UCb et IA Ud.*
- Logement de 6 pièces et plus : 3 places, dont une place à l'extérieur sauf en zone UA *et dans les secteurs UCb et IA Ud.*
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places, dont une place à l'extérieur sauf en zone UA *et dans les secteurs UCb et IA Ud.*

Objectif

Les orientations d'aménagement et de programmation privilégient majoritairement le stationnement en sous-sol et en rez-de-chaussée afin de favoriser la présence discrète de la voiture dans ce nouveau quartier. Il convient donc d'exclure les secteurs UCb et IA Ud de l'obligation de réaliser le stationnement pour moitié en extérieur.

ANNEXES COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Dispositions rajoutées

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale de l'unité foncière (B)}} + \text{Bonus arbre}$$

Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum retenu selon la localisation de la construction.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

(...)

Sont également ajouté dans les annexes du règlement un tableau indiquant le type de surface, sa description et un coefficient de valeur écologique, ainsi qu'une fiche d'aide au calcul du CBS.

Objectif

Cette partie vient en complément de la règle modifiée à l'article 13.

Ici, l'objectif est double : le premier est de permettre le calcul du CBS minimum en indiquant chaque type de surface possible (surfaces imperméables, espaces verts sur dalle, espaces en pleine terre...), sa description et en y accolant un coefficient de valeur écologique.

Le deuxième objectif tient dans la sensibilisation et l'aide aux futurs pétitionnaires, la fiche de calcul permettant une meilleure appropriation des obligations liées à ce coefficient.

3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

A la jonction de l'urbanisme prévisionnel et de l'urbanisme opérationnel, les O.A.P. offrent l'opportunité à la commune d'exprimer sa vision en termes d'évolution de l'agglomération. Compte-tenu de la taille du périmètre concerné, près de 9 ha, et de l'enjeu lié à sa situation stratégique, la réussite de la 2^{ème} tranche du quartier Schlettestadterfeld repose sur des orientations d'aménagement et de programmation volontairement exigeantes, condition obligatoire à la mise en œuvre d'un projet urbain et environnemental reflet d'une réelle ambition en termes d'urbanisme.

Il est rappelé que les principes d'organisation des O.A.P., sous leur forme écrite et graphique, s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futures opérations, les aménageurs disposant d'une certaine marge de manœuvre et de liberté d'expression dans la prise en compte des principes d'organisation définis.

Les O.A.P. se structurent autour de 4 thématiques définies ci-après :

Thématiques des O.A.P.	Justifications des O.A.P.
Affectation et vocation dominante du site	<p>Les O.A.P. sont élaborées de manière à garantir la mise en œuvre d'un nouveau quartier associant habitat, avec une production minimale de logements, la création d'un vaste îlot de nature par le biais de l'aménagement d'un espace de jardins partagés communaux, d'un parc urbain relié à la conservation et à la consolidation du pré-verger, et la réalisation d'équipements avec un EHPAD et une structure multi accueil.</p> <p>Le respect de la distribution et de la localisation spatiale de ces différentes composantes demeure fondamental pour atteindre l'équilibre global recherché dans ce projet urbain et environnemental, même en cas d'aménagement en plusieurs phases.</p> <p>L'obligation de réalisation d'un minimum de logements sociaux a pour objectif de favoriser une mixité sociale à l'échelle du quartier.</p>
Composition et qualité urbaine	<p>Etant donné le bien rare que constituent ces terrains sans contraintes particulières sauf paysagère, adossés à la coulée verte de l'ancien canal, bénéficiant en tous points d'une ambiance favorable à l'aménagement d'un nouveau quartier, les O.A.P. constituent l'outil destiné à éviter une dérive de ce gisement foncier vers une zone résidentielle banale.</p> <p>L'habitat pavillonnaire traditionnel étant suffisamment présent dans la commune, les O.A.P. visent la création d'une offre en termes d'habitat attractive et diversifiée, tournée vers l'habitat collectif et intermédiaire – avec notamment un minimum de logements aidés à réaliser – de manière à optimiser le potentiel foncier en présence. En position d'entrée de ville, ce nouveau quartier doit répondre à un impératif de qualité urbaine et architecturale, notamment grâce à une cohérence bâtie de part et d'autre de l'entrée du secteur, créant de facto un effet de « porte urbaine » vers le quartier.</p> <p>En matière architecturale, le P.L.U. et les O.A.P. fixent un cadre à l'intérieur duquel l'innovation est rendue possible. Il convient toutefois, notamment en cas de toits plats ou de toitures terrasses, d'éviter des formes trop minimalistes, en apportant des éléments d'animation des façades.</p>

<p>Composition et qualité urbaine (suite)</p>	<p>La qualité urbaine repose sur l'ouverture et le dialogue avec l'îlot de nature constitué par le parc, le verger et les jardins communaux partagés.</p> <p>D'une manière générale, l'organisation du bâti et sa distribution le long des voies, traitées comme des espaces publics à part entière, conditionnent une forme urbaine qui structure le paysage urbain.</p> <p>L'un des points que vise à garantir les O.A.P. concerne la présence discrète de la voiture au sein du périmètre. Celle-ci ne peut s'obtenir que par l'aménagement de stationnement en sous-sol et en rez de chaussée.</p> <p>En termes de fonctionnement urbain, la réussite de l'opération exige une cohérence d'aménagement basée sur une articulation avec la 1ère tranche du quartier Schlettstadterfeld et une continuité de la trame viaire existante et de la trame bâtie en place s'agissant du gabarit et de la hauteur des constructions.</p> <p>La thématique des énergies renouvelables et de climat n'a pas été oubliée grâce à l'ajout d'orientations sur la conception des bâtiments ou de recommandations allant dans le sens d'une sobriété – voire d'une exemplarité – énergétique.</p>
<p>Qualité paysagère et environnementale</p>	<p>La présence de l'élément végétal revêt un caractère prioritaire, il s'agit d'en faire un élément structurant, non pas seulement de l'îlot de nature, mais également de la partie affectée à l'habitat et aux équipements. Les O.A.P. créent les conditions d'un développement de la biodiversité et de lutte contre l'îlot de chaleur urbain, dans le cadre d'une opération se soldant, au final, par un bilan environnemental positif.</p> <p>Outre l'effort de végétalisation, cet objectif passe par une limitation stricte de l'imperméabilisation des sols afin de perturber le moins possible le cycle de l'eau à l'échelle de l'ensemble du périmètre, mais également par une attention particulière portée à l'intégration des futures constructions et des jardins partagés à leur environnement.</p> <p>Le maintien et le développement de la biodiversité suppose, par ailleurs, la création d'une bande plantée inconstructible de 50m par rapport au canal, d'éviter l'installation de clôtures faisant barrage aux flux de la faune des insectes et petits mammifères ou encore de garantir le développement des futures plantations sur le long terme.</p>
<p>Accessibilité, mobilité et stationnement</p>	<p>La desserte du quartier par les mobilités douces, cyclables et piétonnes représente un volet fondamental des O.A.P. Le projet doit apporter sa contribution au développement du maillage du territoire communal par les circulations douces, en prolongement du réseau existant. La création de l'îlot de nature avec son parc associé aux équipements confère à ce nouveau quartier un rôle majeur à l'échelle de l'agglomération, d'où la nécessité d'en assurer l'accessibilité à toutes les formes de mobilités.</p> <p>Sans rejeter la présence de la voiture celle-ci ne doit pas demeurer prioritaire dans un contexte de partage équilibré des espaces publics et de circulation entre les différents usagers du quartier : automobilistes, piétons, cyclistes, enfants, personnes handicapées, personnes âgées...</p>

Accessibilité, mobilité et stationnement (suite)

Dans une logique d'économie du foncier, une mutualisation des aires de stationnement entre le futur EHPAD et le multi-accueil est à étudier. L'aménagement de l'ensemble de ces espaces extérieurs doit garantir une qualité du cadre de vie, favoriser les relations sociales, permettant à tout habitant de s'approprier pleinement son espace de vie quotidien. L'interdiction d'une connexion des véhicules motorisés avec le Parc d'Activité Intercommunal de Marckolsheim a pour objectif d'empêcher que ce secteur devienne une voie de transit pour ceux cherchant à rejoindre cette zone d'activité.

Toujours dans un souci d'intégration harmonieuse des futures voiries, une recommandation préconise la plantation d'arbres de préférence des deux côtés des futures voiries à intervalles réguliers.

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

Enfin, dans un souci d'exhaustivité et de clarification, les OAP définies dans la modification n°2 sur les deux sites route d'Elsenheim et rue Maginot ont également été également intégrés dans le document modifié par la présente procédure.

4. Procédure adoptée

Cette procédure de modification du P.L.U. se résume à un amendement limité du zonage, du règlement et des O.A.P.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification, dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

5. Composition du dossier

Le présent dossier comprend les pièces suivantes :

1. Notice de présentation ;
2. Evaluation environnementale ;
- 2.b. Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- 3.a. Zonage au 1/2000 modifié partie ville Nord
- 3.b. Zonage au 1/2000 modifié partie Sud
- 3.c. Zonage au 1/5000 modifié partie Nord ;
4. Règlement modifié.

6. Point sur la procédure et modifications apportées au dossier après enquête publique

Avis de l'autorité environnementale et des Personnes Publique Associées sur le projet de PLU modifié :

Evaluation environnementale

Le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La MRAe a rendu son avis le 25/02/2025. Cet avis, visible sur le site internet de la MRAe, était joint à l'enquête publique, accompagné d'un mémoire en réponse de la commune.

Avis et observations des personnes publiques associées et consultés

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de modification. Les avis réceptionnés étaient joints à l'enquête publique.

En parallèle, les autorités allemandes ont également été consultées et ont rendu des avis sur le dossier qui leur a été soumis.

Les phases de concertation préalables et d'enquête publique :

Concertation sur le projet de modification du PLU :

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU, une concertation préalable a été organisée, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Le bilan de cette concertation a été effectué par délibération du conseil municipal.

Enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur :

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. a été organisée du 04/08/2025 au 19/09/2025 inclus.

Le commissaire-enquêteur a délivré un avis favorable au dossier de modification n°3 du PLU assorti de deux recommandations (prise en compte des avis et prise en compte de l'approbation de la modification 4).

Modifications apportées au dossier de modification n°3 du PLU suite aux phases de consultation et d'enquête publique :

- **Règlement écrit :**
 - Intégration des éléments issus de l'approbation de la modification n°4 du PLU approuvé le 9 décembre 2025 (cela n'entraîne pas de changement de fond, mais permet d'avoir un seul règlement écrit à jour, facilitant la lisibilité). Cela a entraîné quelques modifications ponctuelles de numérotation de certains articles du règlement.
 - Modification des articles Nf 9.1 (réduction de l'emprise au sol maximum à 1% au lieu de 2%) et Nf10.1 (limitation de la règle de hauteur à 3 mètres maximum au lieu de 6 mètres) suite aux observations de la DDT.
 - Modification de la liste indicative des plantations à réaliser pour tenir compte des plantes allergisantes suite aux observations de l'ARS (indications ajoutées à cette liste).
 - Adaptation de la modification de l'article AU4.2 concernant la gestion de l'eau pluviale pour les secteurs 1AUc et 1AUd pour tenir compte des prescriptions et des observations du SDEA.

- **Règlement graphique et OAP :**

Intégration des éléments issus de l'approbation de la modification n°4 du PLU approuvé le 9 décembre 2025 (cela n'entraîne pas de changement de fond).

- **L'évaluation environnementale** est complétée en prenant en compte les ajustements énumérés ici, en expliquant la manière dont l'avis de la MRAe a été prise en compte et en apportant des réponses aux observations sur le plan environnemental.

