

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé

Turckheim



1. Rapport de présentation

2^{ème} partie : OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS
DU P.L.U.

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du : 03 NOV. 2015

Le Maire **Jean-Marie BALDUF**
Maire



Octobre 2015

Sommaire

2^{ème} partie : OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.	1
Diagnostic résumé, besoins recensés et enjeux	3
Perspectives d'évolution	11
Bilan du POS et analyse de la consommation d'espace	14
Rappel des options d'aménagement du POS	14
Bilan des réalisations.....	14
Analyse de 25 ans de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	18
Analyse sur 10 ans de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	20
Analyse des capacités de densification et du potentiel résiduel.....	26
Objectifs et choix retenus pour l'établissement du P. A. D. D.	39
Créer une dynamique démographique	39
Penser la ville du futur	39
Protéger les zones de production agricole.....	41
Maintenir les forêts et les trames écologiques, préserver le paysage qualitatif	42
La nature en ville	42
Améliorer les déplacements et le stationnement.....	43
Estimation des besoins et calcul du potentiel foncier	45
Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace	49
Sur le potentiel urbanisé utilisé.....	49
Sur les zones d'extension du potentiel de reconversion (friches industrielles).....	49
Sur le développement à court terme.....	49
Sur le potentiel industriel	49
Solutions de substitution raisonnables non retenues	50
Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation	51
Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	52
Zones urbaines.....	54
Zones à urbaniser	67
Zone agricole.....	71
Zone naturelle et forestière.....	75
Sites à règlement spécifique.....	78
ADEQUATION DU ZONAGE AVEC LES BESOINS	79
Bilan des efforts de densification	80
Amélioration des capacités de stationnement.....	82
Respect des contraintes et des dispositions légales	83
Compatibilité avec les orientations du SCoT Colmar-Rhin-Vosges.....	83
Le SDAGE et le SAGE	84
LE PLH.....	86
Le schéma régional de la forêt	87
Le schéma d'élimination des déchets	87
Le plan de prévention des risques inondation, de coulées de boue et d'aléas gravitaires.....	87
LE PDU : plan de déplacements urbains	87

La démographie

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Taux de croissance en reprise lente depuis 1999.</p> <p>Classe des adultes actifs bien représentée (40-65 ans).</p>	<p>Longue période de stagnation de la population entre 1975 et 2000.</p> <p>Mouvement naturel nul ou déficitaire depuis les années 70.</p> <p>Sous-représentation des populations jeunes et sur-représentation des séniors.</p> <p>Renouvellement des générations non assurée.</p>	<p>Démographie tributaire des apports migratoires, pas de croissance endogène.</p> <p>Vieillessement important de la population, en particulier dans les lotissements.</p> <p>Réduction progressive de la taille des ménages, en-dessous de la moyenne départementale.</p> <p>Peu d'enfants chez les nouveaux arrivants, même dans les logements aidés.</p>	<p>Offrir des possibilités de maintien des jeunes actifs dans la commune par des logements adaptés à leurs besoins afin de relancer la dynamique démographique.</p> <p>Favoriser le renouvellement urbain, la densification des quartiers et le réemploi des friches industrielles pour l'habitat.</p> <p>Créer également de nouvelles zones d'urbanisation cohérentes et mixtes pour satisfaire les besoins de toutes catégories de population.</p>

L'habitat

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Parc de logements en croissance depuis 1975.</p> <p>Amélioration du niveau de confort des résidences principales.</p> <p>Potentiel de renouvellement urbain dans le tissu ancien.</p> <p>Amélioration récente de la part des collectifs dans le parc de logements.</p>	<p>Insuffisance de l'offre locative et coût élevé des loyers.</p> <p>Attrait persistant pour la maison individuelle.</p> <p>Encore des retards dans l'offre en logements aidés.</p> <p>Contraintes fortes sur le noyau médiéval compliquant l'attractivité des logements.</p> <p>Extra-muros, offre inadaptée aux besoins de la population.</p> <p>Insuffisance de logements de taille moyenne.</p> <p>Faible disponibilité du foncier et coût élevé des terrains.</p>	<p>Evolution de la demande en logement pour les jeunes ménages.</p> <p>Diminution de l'offre en terrains de construction.</p> <p>Remplissage progressif des dents creuses, notamment par de petits collectifs.</p> <p>Efforts en faveur du logement aidé.</p>	<p>Poursuite de la diversification de l'offre en logements : habitat collectif ou mixte, logements locatifs, logements aidés, afin d'assurer les parcours résidentiels.</p> <p>Satisfaire progressivement aux exigences du PLH en matière de logement aidé.</p> <p>Nécessiter d'une meilleure occupation des locaux vides et d'une mobilisation progressive des friches.</p> <p>Poursuite de la réhabilitation de l'habitat ancien.</p> <p>Nécessité de mobiliser des terrains supplémentaires pour faire des opérations mixtes.</p>

L'activité économique et l'emploi

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Près de la moitié de la population est active.</p> <p>Maintien d'un niveau élevé d'activité viticole.</p> <p>Diversité des activités artisanales.</p> <p>Nombreux emplois offerts, notamment dans le tourisme et le commerce.</p>	<p>Dépendance grandissante vis-à-vis des pôles d'emploi extérieurs.</p> <p>. Tissu industriel fortement impacté par la fermeture des papeteries et de la scierie.</p> <p>Progression du taux de chômage.</p> <p>Pollution résiduelle sur les anciens sites industriels, compliquant leur réemploi.</p>	<p>Diminution de la part de la population active jeune.</p> <p>Rallongement des migrations alternantes journalières en voiture (trajet plus long, Munster, Colmar, vallée et débouché de vallée).</p> <p>Disparition du tissu industriel.</p>	<p>Maintenir un haut niveau de population active jeune.</p> <p>Maintenir et développer les activités artisanales sur le territoire communal.</p> <p>Favoriser les implantations peu nuisantes dans le tissu mixte.</p> <p>Revitaliser les friches industrielles et prévoir des solutions de développement alternatives sur les sites en mutation.</p>

L'espace bâti et le cadre de vie

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Cadre de vie prestigieux.</p> <p>Relation étroite du bâti ancien à son cadre naturel et son vignoble.</p> <p>Qualité architecturale et caractère urbain exceptionnels du centre ancien.</p> <p>Patrimoine bâti ancien bien entretenu et conservé.</p> <p>Centralité villageoise clairement affirmée par la mixité du centre ancien et les remparts.</p> <p>Présence de nombreux cheminements piétons et cyclables et de l'eau vive, facteurs d'animation, de lien social et de promenade.</p>	<p>Caractère éclaté de la trame bâtie lié au mode de développement tentaculaire de la commune.</p> <p>Imbrication des vestiges industriels dans le tissu.</p> <p>Trame urbaine complexe et déstructurée dans le faubourg.</p> <p>Déficit de logements aidés, répercussions sur la dynamique démographique.</p> <p>Cloisonnement du territoire urbanisé.</p>	<p>Attractivité résidentielle de la commune, forte pression foncière.</p> <p>Rétention de certains terrains enclavés figurant au sein de la trame bâtie.</p> <p>Poursuite de l'extension de la nappe urbaine pour créer des opérations de mixité.</p> <p>Enrichissement des anciennes zones industrielles.</p> <p>Augmentation du chômage.</p>	<p>Fixer des limites strictes à l'urbanisation, tout en conservant des possibilités de construire.</p> <p>Définir une enveloppe urbaine cohérente, respectueuse du vignoble et limitant le gaspillage de terrain.</p> <p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural du noyau ancien par des opérations de réhabilitation.</p> <p>Poursuivre la mise en valeur du domaine public et des entrées de ville.</p> <p>Densifier les dernières dents creuses dans le respect du voisinage.</p> <p>Stopper la construction sur pentes fortes et dans les couloirs écologiques.</p> <p>Favoriser l'occupation et le changement de destination des volumes existants.</p> <p>Valoriser le potentiel du patrimoine bâti industriel désaffecté en tenant compte des couloirs écologiques.</p> <p>Mettre en valeur les entrées principales de l'agglomération.</p>

Le site et l'environnement

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Territoire communal comportant une gradation d'unités naturelles : la montagne couverte de forêt, le piémont et le cône alluvial viticole, la zone inondable de la Fecht.</p> <p>Forte prédominance des espaces boisés d'intérêt paysager, écologique et économique.</p> <p>Présence d'une rivière et de son cortège végétal, coulée verte majeure et vecteur de biodiversité.</p> <p>Milieux boisés et zones humides du fond alluvial formant corridor écologique aux portes de la Ville.</p>	<p>Sensibilité et fragilité des milieux naturels.</p> <p>Espace naturel convoité, conflits d'intérêts entre urbanisation, viticulture et nature.</p> <p>Espace mité localement par des habitations isolées, constructions sur les promontoires et sur le cône alluvial.</p> <p>Présence de plusieurs couloirs déboisés pour le passage des lignes à très haute tension.</p> <p>Quelques activités nuisantes proches des espaces sensibles (concassage, broyage)</p> <p>Existence de friches polluées de l'ancienne activité papetière.</p>	<p>Pression urbaine sur les espaces naturels et viticoles.</p> <p>Banalisation de l'environnement aux abords de l'enveloppe urbanisée.</p> <p>Augmentation de l'artificialisation des terrains.</p> <p>Pression humaine sur les espaces naturels par fréquentation touristique et trafic motorisé.</p>	<p>Préserver les éléments naturels du lit majeur de la Fecht, les zones inondables et les zones humides.</p> <p>Maintenir un haut niveau qualitatif de l'environnement garant du cadre de vie des habitants et de l'attractivité résidentielle et touristique de la commune.</p> <p>Préserver les milieux remarquables et contribuer à conforter la richesse écologique globale du territoire.</p> <p>Limitation et maîtrise des flux motorisés au sein des espaces naturels.</p> <p>Préservation des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Protection et renforcement des corridors écologiques de la trame verte et bleue.</p> <p>Améliorer la qualité de l'environnement des anciennes friches industrielles, notamment le long de la Fecht et du canal.</p>

Le paysage

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Identité paysagère forte de la commune liée à la situation topographique, aux perspectives remarquables sur la vallée et vers les Vosges, à la richesse du cadre naturel.</p> <p>Persistance d'une activité agricole et viticole qui entretient les espaces ouverts.</p> <p>Paysage, élément générateur de l'attractivité touristique et résidentielle de la commune et du cadre de vie.</p>	<p>Deux complexes industriels en friche le long de la Fecht : élément important de dégradation du paysage.</p> <p>Passage des lignes électriques à très haute tension : ouvertures rectilignes dans la forêt et nombreux pylônes.</p> <p>Constructions isolées sur les versants et vers Logelbach.</p>	<p>Constructions sur les pentes, diminuant la qualité des unités paysagères.</p> <p>Etalement urbain en nappes pavillonnaires.</p> <p>Dégradation des bâtiments industriels abandonnés, donnant une image négative en entrée de commune.</p>	<p>Stopper le mitage des versants.</p> <p>Maintenir la qualité du patrimoine bâti, des remparts et assurer une bonne lisibilité de l'enceinte médiévale.</p> <p>Nécessité d'un traitement de qualité des opérations d'extension de l'habitat au contact des espaces naturels et de la vigne.</p> <p>Traiter les entrées de ville pour en améliorer l'aspect et la qualité paysagère.</p>

Les équipements et les transports

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS - ENJEUX
<p>Bonne desserte et facilité des déplacements courts.</p> <p>Existence d'équipements scolaires jusqu'au niveau secondaire, ainsi que de structures périscolaires.</p> <p>Activité associative dynamique et variée.</p> <p>Proximité de Colmar présentant un bon niveau de services, commerce.</p> <p>Maintien de nombreux équipements de proximité.</p> <p>Possibilité de transport alternatif (arrêt du TER, franchissements piétons et cyclables entre le centre et le faubourg), piste cyclable de la vallée.</p> <p>Qualité et variété d'équipements et d'hébergements touristiques.</p> <p>Equipements culturels et sportifs adaptés.</p>	<p>Carences persistantes dans l'offre en stationnement malgré les nombreux aménagements récents.</p> <p>Trafic important sur les axes d'approche et de transit.</p> <p>Barrière physique de la ligne ferrée.</p>	<p>Augmentation des flux de circulation sous l'effet de l'augmentation et du rallongement des migrations quotidiennes de travail.</p> <p>Amélioration progressive de l'offre en transports alternatifs.</p> <p>Mise à niveau de l'offre en équipements sportifs et culturels.</p> <p>Amélioration du traitement de l'espace public et du tri des trafics.</p>	<p>Favoriser la densification du tissu à proximité de la Gare.</p> <p>Améliorer les relations piétonnes entre le centre et le Faubourg (passerelle de liaison)</p> <p>Anticiper le vieillissement de la population pour l'offre en hébergement seniors.</p> <p>Poursuivre les acquisitions foncières pour créer du stationnement.</p>

Les enjeux concernant l'environnement et la biodiversité

La problématique de la biodiversité est une thématique transversale par rapport aux à tous les sujets abordées ci-dessus. La qualité de l'environnement concerne tous les aspects de l'aménagement du territoire. Les principaux enjeux de maintien et de renforcement de la biodiversité sont les suivants :

- Le maintien et la protection des éléments structurants du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N et/ou l'application des articles L.130-1 et L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme ;
- La protection des grands massifs forestiers pour leur valeur productive et leur richesse écologique ;
- L'enrichissement de la biodiversité locale à toutes les échelles du territoire et dans toutes opérations futures d'aménagement ;
- Le respect de la qualité des eaux superficielles, notamment par une protection efficace et durable des périmètres de captage d'eau potable ;
- La protection des zones inondables, des zones humides participant à la richesse écologique du territoire et de la trame verte et bleu, vecteurs de biodiversité et régulateurs de l'écosystème rivière ;
- La sécurisation des zones à risques pour les populations, par exemple les anciens secteurs de chutes de blocs et glissements de terrain du Letzenberg (travaux réalisés)
- La réduction de la consommation de terres viticoles par l'urbanisation et la diminution de l'empreinte écologique du traitement de la vigne ;

Au-delà du P.L.U. il sera nécessaire de renforcer la continuité écologique de la Fecht par des aménagements paysagers et un enrichissement de la ripisylve dans les zones à aménager. Ce sera le cas également dans les opérations jouxtant le canal usinier, ce dernier pouvant devenir un élément de valorisation du cadre de vie en même temps qu'une continuité naturelle, un vecteur de circulation de la biodiversité.

Turckheim, fait partie de ces territoires sur lesquels s'est exercée au cours des dernières décennies une pression urbaine forte générée par le desserrement de Colmar.

Mais si la ville est amenée à voir se développer davantage encore sa vocation résidentielle, l'espace disponible s'est réduit et la dynamique de la Ville passera dans le futur par la mixité et la densification, aussi bien dans le domaine de l'habitat, dans le domaine social que dans celui des activités et des équipements.

En matière démographique

Jusqu'aux années 70, la commune a connu un accroissement démographique important, la population passant de 3000 habitants environ à plus de 3600.

Le facteur d'évolution démographique prépondérant est le solde migratoire (bilan des arrivées de nouveaux habitants par rapport aux départs).

Mais depuis 30 ans, on déplore une stagnation de la population autour de 3700 habitants, avec un déficit important des classes jeunes et donc un renouvellement insuffisant de la population.

La ville de Turckheim souhaite maintenir une marge de progression de sa démographie afin d'assurer le renouvellement des générations. Pour ce faire, elle doit améliorer le parcours résidentiel des ses habitants, en diversifiant l'offre en logement. Les chiffres récents montrent que la taille des ménages continue à diminuer malgré les modifications dans l'offre immobilière, obligeant dans l'avenir à produire des opérations mixtes attirant des jeunes et des actifs, sans négliger le devenir des seniors.

Le développement démographique tendanciel devrait se traduire par un accroissement de la population, mais avec un rythme de croissance modéré en raison de la taille réduite du potentiel d'extension de la nappe urbaine. En effet, dans un contexte de contraintes naturelles importantes et de la rétention foncière dans le vignoble, la densification des zones habitées et le renouvellement urbain progressif ne suffiront pas à assurer la poursuite d'un tel rythme au cours des prochaines années.

La politique en faveur de la diversification de l'offre en logement sera très certainement un élément majeur dans l'évolution démographique, car elle permettra un meilleur brassage générationnel et un renouvellement de population permettant de renverser la tendance actuelle de vieillissement. Elle suppose, en plus de la densification et de la diversification du tissu urbain existant, la mise à disposition d'un potentiel d'aménagement à fortes capacités et la production de logements plus adaptés aux jeunes générations qui souhaitent s'installer. L'impact de la récente désaffectation des sites industriels sur la démographie reste faible sur le court et moyen terme en raison des nombreuses difficultés techniques de réaménagement en direction de l'habitat. Il faudra plusieurs années pour que le foncier soit prêt à y accueillir de nouveaux habitants.

En matière d'habitat

Le développement d'un habitat strictement résidentiel sous forme de maisons individuelles réalisées dans le cadre d'opérations de lotissement a constitué la tendance générale au cours des dernières décennies. Après une forte consommation d'espaces périphériques, ce mode d'urbanisation trouve ses limites actuellement, en raison des contraintes du terrain (vignoble productif, zone inondable, forêt) et des contraintes réglementaires supra-communales.

La progression de la nappe urbaine doit être mieux maîtrisée mais pas stoppée. La commune a conscience de la nécessité de favoriser un habitat collectif, dans les interstices et sur les franges vouées à l'urbanisation future, afin d'offrir encore des logements à ceux qui souhaitent habiter Turckheim.

Avec l'ouverture de nouvelles zones constructibles à la fois cohérentes et structurées, la commune va évoluer vers une urbanisation privilégiant les opérations d'ensemble denses comprenant une mixité de logements et comprenant des logements aidés en proportion suffisante.

En veillant à cette diversification de l'offre dans les opérations d'ensemble, on pourra observer une évolution de la forme urbaine mais aussi un rattrapage du déséquilibre démographique, et s'inscrire dans les objectifs du programme Local de l'Habitat.

Les vides existants dans le tissu urbain actuel ou en contiguïté, devraient théoriquement permettre de couvrir une partie des besoins en matière d'habitat. Toutefois, ce potentiel n'est pas très élevé et il n'est pas mobilisable facilement. En outre, le prix du foncier complique les acquisitions par la collectivité pour faire des opérations groupées.

Le noyau ancien constitue un gisement particulièrement intéressant du point de vue de son potentiel à fournir de l'habitat collectif ou des petites opérations de renouvellement urbain. Cette forme de diversification de l'habitat présente en outre un double avantage : mettre en valeur le patrimoine bâti et répondre à une partie de la demande en logement. Mais les contraintes du site médiéval et les difficultés d'accès ou de stationnement sont parfois dissuasifs, malgré la proximité des transports par le rail.

Les objectifs de production de logements pour les villes couronnées sont ambitieux : rien que pour les logements aidés ils sont fixés pour Turckheim à 17 logements par an d'ici à 2020. Ces mesures s'inscrivent dans les obligations légales de l'article 55 de la loi SRU, confortés par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le SCoT et le PLH.

En matière économique

Le SCoT a défini pour le Turckheim de demain un autre visage que celui de l'aire industrielle qui a structuré son organisation au cours du 20^{ème} siècle.

Les activités économiques les moins nuisantes, compatibles avec la proximité des habitations, trouveront désormais leur place dans le tissu existant. Les autres, plus nuisantes, ou celles qui, pour des raisons techniques ne peuvent côtoyer les habitations, viendront compléter ou transformer les zones spécialisées existantes, ou encore remplacer celles qui sont en déclin sur des espaces dédiés. Turckheim sort désormais de l'ère industrielle puisque les deux sites papetiers sont fermés.

Les zones en friche représentent plusieurs hectares, qui ne pourront en totalité être réaffectés au secteur économique. C'est pourquoi une part de ce potentiel, greffé au tissu urbain existant, va pouvoir être réaffecté à d'autres usages en fonction des besoins. Mais Turckheim doit également préserver l'emploi local, et pour cela conserver un fort potentiel économique sur son territoire. Le site papetier de l'entrée de Ville pourra capter à terme une grande part de ces besoins.

L'implantation de services et d'équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la commune dans les zones à dominante d'habitat, doit accompagner le développement de l'urbanisation.

En matière d'équipements généraux et de services

L'accueil de population nouvelle génère des besoins accrus en matière d'équipements socioculturels ou sportifs, scolaire ou administratifs. L'attractivité touristique impose elle aussi une mise à niveau des équipements et services, des stationnements, des commerces, etc...

La réponse aux besoins locaux a déjà été grandement donnée par l'intermédiaire des modifications successives du POS, en particulier pour rendre plus attractive l'offre sportive et festive. De nombreux investissements ont été réalisés ces dernières années.

La démarche se poursuit dans le PLU par le renforcement du potentiel disponible pour les sports, les loisirs de plein air, le tourisme et ses à-côtés.

La Ville se place ici dans l'hypothèse d'un rajeunissement de population, encouragé par les différentes mesures en faveur du logement.

En matière de mobilité et de stationnement

De nombreux aménagements plus ou moins lourds ont été réalisés sur le territoire communal permettant d'améliorer les déplacements et le stationnement :

- mise en place en limite sud du ban d'un contournement pour drainer le transit de la vallée de Munster
- suppression des passages à niveau et création de franchissements souterrains ou aériens de la voie ferrée,
- amélioration du réseau cyclable, balisage piétonnier,
- amélioration de la circulation dans le bourg, aménagement de carrefours,
- traitement des espaces publics, signalétique,
- création de places de stationnement public extra-muros, plan de circulation modifié,
- amélioration du stationnement touristique, stockage des camping-cars.

Ce dispositif permet une meilleure appropriation de l'espace public par les habitants, une limitation des nuisances du trafic automobile en ville et une sécurisation aux entrées de commune.

Dans le cadre du développement de la commune, de sa densification et de son extension spatiale, les actions engagées doivent se poursuivre. Une attention toute particulière doit être portée sur les connexions entre quartier. Le traitement des anciennes friches industrielles devra prendre en compte la nécessité d'articulation avec le centre ville et les écoles, au moins pour les piétons et les cycles, en franchissant la Fecht en toute sécurité.

Globalement

Des arbitrages seront effectués pour mettre en cohérence les intérêts contradictoires des politiques publiques, afin :

- de poursuivre la progression démographique dans une bonne dynamique,
- d'estimer la tension du marché pour le logement social et de le produire en conséquence,
- de réduire la consommation de foncier agricole conformément aux différentes lois relatives à l'agriculture, à l'environnement et à l'urbanisme,
- de poursuivre l'aménagement du territoire, notamment en résorbant progressivement les friches industrielles et en les remobilisant de manière conforme aux besoins de la ville,
- de mieux prendre en compte les composantes du patrimoine naturel afin de préserver la sa diversité biologique et paysagère.

Rappel des options d'aménagement du POS

Les grands objectifs d'aménagement du POS approuvé mis en évidence étaient les suivants :

- Conserver le caractère du centre,
- Préserver les zones viticoles,
- Réorganiser le Faubourg.

Ces trois objectifs demeurent tous toujours d'actualité, car ils relèvent du bon sens. Ils peuvent paraître peu ambitieux aujourd'hui, car le POS a plus de 40 ans d'existence. Toutefois, par touches successives, le document a été amélioré régulièrement, grâce à 7 modifications et 3 révisions simplifiées, qui ont permis de faire évoluer le règlement et de mettre en œuvre certaines politiques en matière de développement et de transformation de la Ville.

Ces objectifs seront confortés dans le projet de P.L.U.

La plupart des orientations générales ont également été intégrées à l'époque dans le schéma directeur d'aménagement, et restent pertinentes dans le Schéma de Cohérence territoriale approuvé en 2011.

Si les objectifs de protection du patrimoine, aussi bien urbain que naturel ont été atteints ou approchés, certaines options n'ont pas trouvé à ce jour une concrétisation suffisante. C'est le cas notamment des problématiques liées aux capacités quantitatives et qualitatives de développement urbain et à la diversification de l'offre en logement. Des efforts louables ont été fait en ce sens dans les dernières années, et se trouvent aujourd'hui confrontés à la raréfaction des terrains constructibles et au coût de la construction dans cette partie convoitée du vignoble, proche de Colmar et au débouché de la vallée de la Fecht.

Bilan des réalisations

Sur une durée aussi longue de l'application d'un document d'urbanisme, il n'est pas aisé de faire un bilan précis des réalisations, tant la commune a évolué au cours du temps.

Habitat et aménagements

Après la réalisation d'opération d'habitat de grande envergure dans les années 70 aux extrémités de la Ville (ZAC, lotissements), la construction s'est ralentie, la taille des opérations s'est réduite fortement.

Dans le tissu ancien, des programmes locaux ont permis d'améliorer la qualité du bâti intra-muros, et une vigilance de tous les instants assure la cohérence architecturale de la Ville. Au cours des 40 dernières années, la qualité urbaine du centre s'est fortement améliorée, aussi bien sur le patrimoine bâti privé que sur les bâtiments publics et les espaces communs : places, placettes, patrimoine ordinaire, traitement de sol, signalétique, fleurissement, mobilier urbain, etc...



Dans les zones pavillonnaires, un remplissage lent s'est effectué, mais il reste une forte rétention du foncier dans les dents creuses, en raison de la présence de la vigne, de parcelles de jardin ou de vergers. Un certain nombre de maisons isolées ont toutefois été construites dans le tissu existant.

De petites opérations groupées ont aussi été réalisées, notamment dans le Faubourg. Aux pavillons individuels, dominants jusqu'à la fin du 20^{ème} siècle, se sont rajoutés des opérations mixtes s'adaptant aux besoins des habitants.

Les extensions les plus récentes se situent au sud du Faubourg et vers Zimmerbach, à l'est du secteur de la Wann.

Plusieurs opérations de mixité de l'habitat sont réalisées ou en cours, à l'interface entre vieille ville et faubourg, sur les intervalles qui se sont libérés et sur l'entrée de Ville à l'est.



Au total ce sont près de 20 hectares qui ont été aménagés pour les besoins de l'habitat sous toutes ses formes au cours des 25 dernières années, produisant une densité et une typologie de logement adaptées au contexte et aux besoins locaux.

Entre 2001 et 2014, la commune a contribué à produire près de 150 logements à caractère social, soit une moyenne de 11 logements chaque année.

Activités et équipements

Les zones économiques se sont peu à peu transformées et diversifiées par réduction de l’empreinte industrielle à Turckheim. Les deux sites des papeteries ont perdu peu à peu leur vocation industrielle et les terrains autrefois retenus par ces industries pour leur développement ultérieur sont aujourd’hui en cours de mutation.

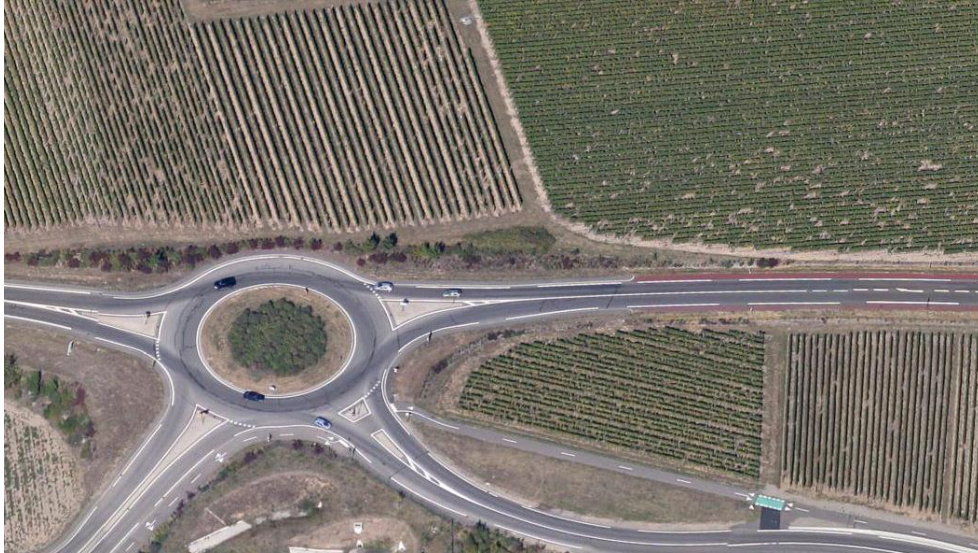
Au cours du dernier demi-siècle, de nombreux équipements publics ont été créés ou renforcés à Turckheim. Parmi les plus récents, la zone de loisirs Baradé, la nouvelle salle d’activités «Espace Rive Droite».



Notons également l’extension de la cave coopérative, ainsi que des actions ponctuelles pour la promotion du vignoble et du vin (balisage sentiers viticoles, ...) qui renforcent, si c’était nécessaire, l’attractivité touristique et la renommée du vignoble de Turckheim.



Un contournement routier de Wintzenheim, qui a désengorgé le centre de ce bourg, a été réalisé au sud du ban de Turckheim. Il permet de préserver partiellement la cité du trafic de transit entre la vallée de Munster et l'agglomération colmarienne.



Environnement

Le POS s'est attaché à contenir l'urbanisation dans une enveloppe susceptible de préserver les grands équilibres et en particulier la zone viticole. Mais il a également dégagé des terrains de construction, en particulier durant le dernier quart du 20^{ème} siècle qui a vu l'explosion du résidentielle pavillonnaire.

Les zones ND préservent les forêts, les bosquets et les ripisylves de la Fecht et du Muhlbach.

Analyse de 25 ans de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Il est évident que les modes de construction qui ont fait évoluer Turckheim depuis l'époque médiévale ont été immensément plus gourmands en terrain que ceux du Moyen-âge. Les différentes étapes du développement de la Ville sont à l'image de la disponibilité du foncier aux différentes époques de son extension. D'abord l'évolution industrielle qui a envahi les espaces proches de la ressource en eau, puis l'installation dans le Faubourg et autour des remparts de nombreux pavillons individuels issus du desserrement colmarien.

Les extensions extra-muros représentent aujourd'hui près de 5 fois la surface du noyau médiéval !! La consommation d'espace s'est fait réellement sentir à partir de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle.

L'enveloppe urbanisée (hors sites industriels) a dépassé en 1986 les 80 hectares, ce qui correspond à moins de 7% de la superficie du ban communal. Depuis cette date, on peut considérer que l'activité de la construction a été plus lente, en grande partie en raison de la présence de la vigne.

Les permis de construire délivrés au cours du dernier quart de siècle sont peu nombreux. Ils se localisent prioritairement dans le Faubourg, où de petits lotissements et des opérations mixtes ont comblé les dents creuses d'un territoire conquis sur les vignes.

En comparant les données de 1986 à celles de 2010, on constate que la consommation d'espace représente environ 16 hectares (hors équipements spécifiques), ce qui correspond à une moyenne annuelle de 64 ares. Cela peut sembler peu, mais si l'on compare ce chiffre à l'évolution de la population –environ 200 habitants supplémentaires seulement en 25 ans– on constate que l'espace consommé par habitant supplémentaire est de 8 ares.....

Ce chiffre n'est pas satisfaisant, et les efforts engagés dans les dernières années pour inverser cette tendance doivent être poursuivis et intensifiés.

	Superficie nappe urbaine (ha)	Densité (habitants/hectare urbanisé)	Logements/hectare urbanisé (tous logements confondus)
1986	80	44	20
2010	96	39	21
1986-2010	+16	12,5	25

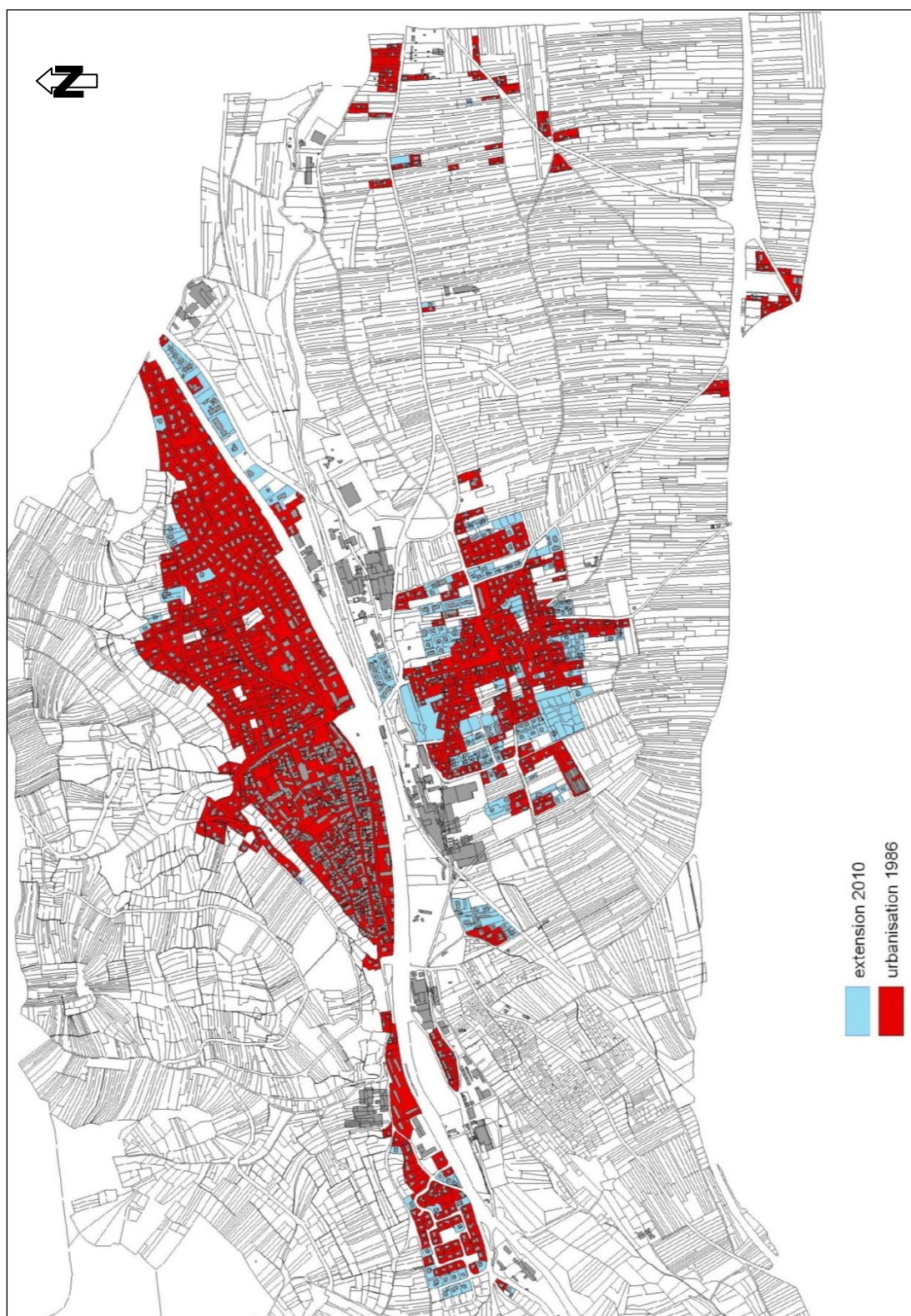
Le tableau montre que des efforts sont en cours pour produire des logements moins consommateurs de foncier : 20 logements à l'hectare en 1986, 25 ensuite. Les opérations de collectifs récents sont d'ailleurs bien plus denses.

Mais en même temps, le nombre d'habitants par hectare urbanisé ne cesse de diminuer, ce qui montre bien que le tissu ancien se dédensifie au gré de la modification de la composition des ménages.

Les opérations les plus récentes (disponibles après 2010) se sont réalisées dans le Faubourg. La consommation d'espace, répartie équitablement entre maisons individuelles et immeubles collectifs, se réduit sensiblement.

C'est pourquoi l'analyse sur les dernières années montre une réelle évolution dans le rapport entre superficie de terres consommées en extension urbaine et nombre de logements réalisés. L'analyse sur les dix dernières années comparables (2002-2012) est faite dans un chapitre à part.

Carte de l'évolution de la nappe urbaine et de ses potentialités entre 1986 et 2010



Les photographies aériennes et les données cadastrales complétées par une mise à jour manuelle en 1986 nous donnent un état des lieux précis de la consommation d'espace il y a un quart de siècle. L'analyse du terrain nous permet ensuite de comparer les deux périodes.

Analyse sur 10 ans de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme local.

Eléments méthodologiques

Le présent document permet d'appréhender précisément la question et a fait l'objet de réactualisations tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du PLU communal afin de tenir compte des opérations de constructions en cours.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2014 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2002. Le retard constaté quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective de 10 ans (2002-2012 de fait).

Ce travail de superposition et de comparaison est effectué par photo-interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice :

- Une erreur possible d'interprétation ou un oubli de l'opérateur ;
- Le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives).

Synthèse des données

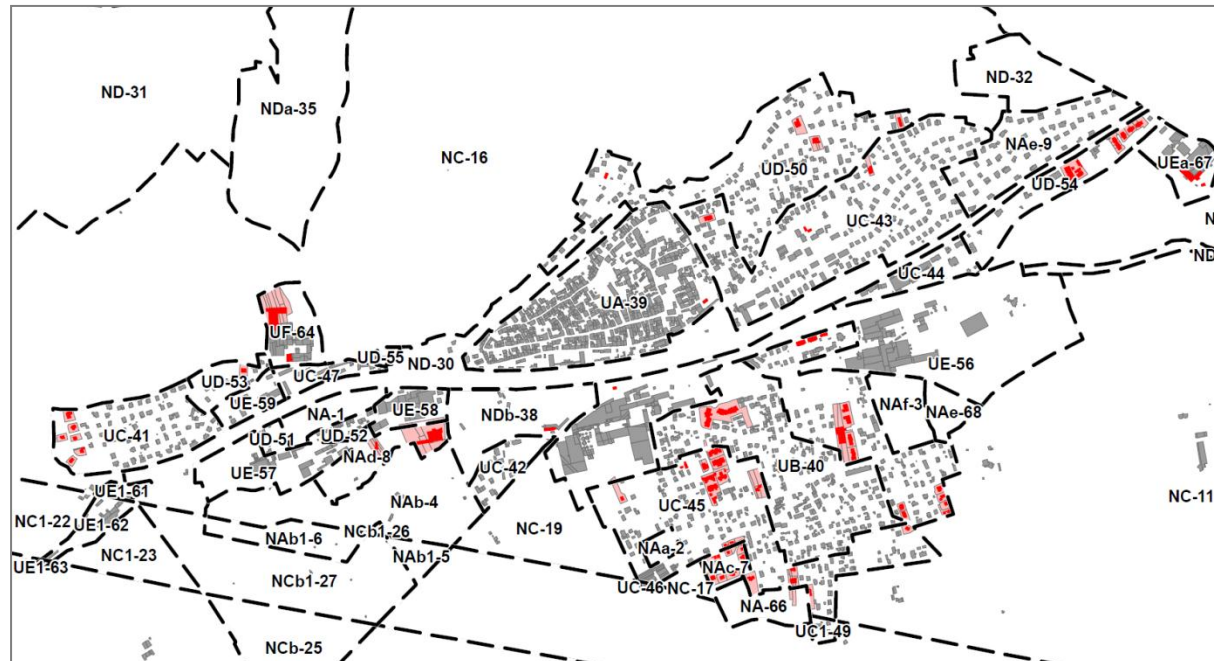


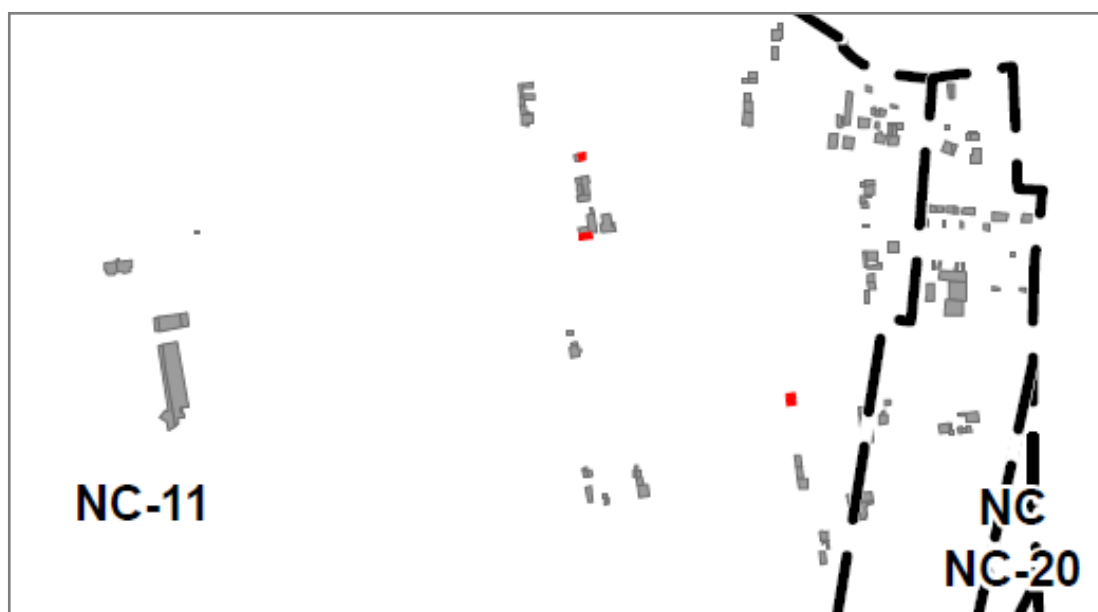
Tableau de synthèse

Zones	Nb de bâtiments	Superficie bâtie cumulée entre 2002 et 2012 sur des espaces vierges	
		m ²	en %
UA	1	72	0,4%
UB	5	1 249	6,9%
UC	87	8 144	44,9%
UD	33	2 590	14,3%
UE	1	53	0,3%
UEa-UF	10	3 302	18,2%
NAC-d	19	2 309	12,7%
NA	1	10	0,1%
NC	3	162	0,9%
ND	1	256	1,4%
Totaux	161	18 147	100%

De fait, 161 constructions nouvelles ont été recensées par cette méthode d'analyse, représentant environ 18 000 m² d'emprise bâtie cumulée au sol (soit une emprise moyenne au sol d'environ 112 m² par unité construite).

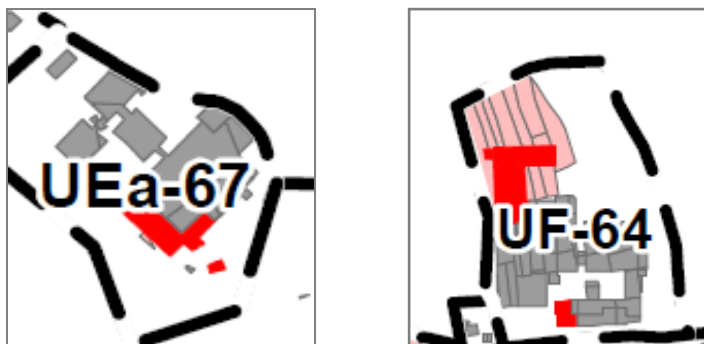
La géographie urbaine de ce phénomène se répartie selon les critères suivants :

- 156 bâtiments ont été édifiés dans les zones constructibles du POS, soit 97,5 % des constructions nouvelles.
- Cinq constructions apparaissent en zones naturelles ou agricoles (notamment les secteurs NC-11 ou NC-20). Turckheim qui présente sur son ban communal un grand nombre de constructions isolées en zones agricoles et naturelles du POS, notamment à l'est de l'agglomération, n'a pas vu ce phénomène s'amplifier. De plus, les constructions nouvelles se sont plutôt implantées en continuité de l'existant ;

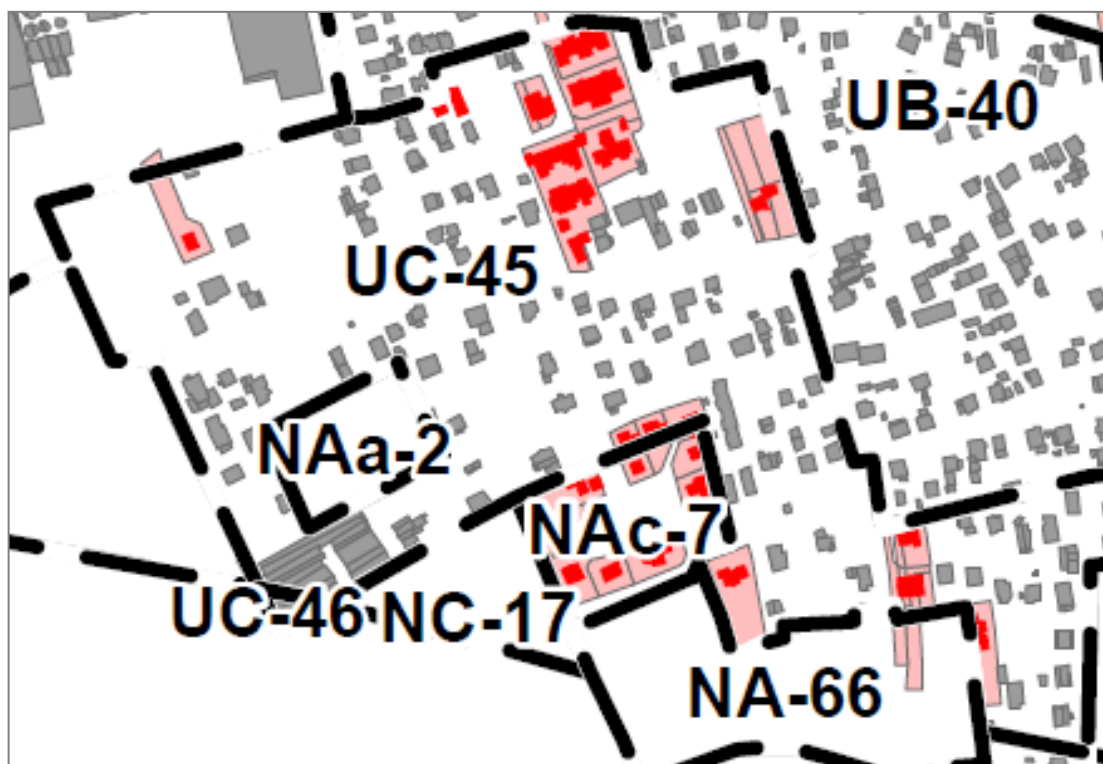


L'évolution du tissu mité de la zone NC à l'extrême Est du ban communal

- 11 bâtiments nouveaux sont recensés dans des zones urbaines spécifiques, en l'occurrence UE ou UF dédiées, soit à l'activité économique, soit à des équipements. Ce sont les îlots du collège (UEa-67) et de la cave coopérative (UF-64) qui cristallisent ces évolutions, et qui de fait se densifient puisque leurs enveloppes urbanisables prévues au POS n'ont guère évolué malgré les différentes adaptations du POS de juin 1979 ;



- Dans une dizaine de quartiers urbains mixtes (8 zones U et 2 secteurs urbanisables de type NA indicé), 145 constructions nouvelles (pour l'essentiel des nouveaux logements) ont été recensées durant la décennie d'analyse (90 % du total des constructions) : l'essentiel de cette évolution s'est faite au sein de l'agglomération, seule une vingtaine de bâtiments nouveaux se sont implantés en zones d'extension. De fait, c'est la zone UC-45 qui regroupe la moitié des constructions nouvelles (notons ici qu'il s'agit spatialement du plus important secteur d'analyse). Les autres secteurs dynamiques sont respectivement les zones UD-54, NAc-7, UD-50 et UC-11 (le détail est donné dans le tableau ci-après). La zone UC-45 a fait l'objet d'opérations immobilières denses, notamment dans sa partie nord, alors qu'à l'inverse, le petit secteur d'extension NAc-7 attenant, aujourd'hui quasiment plein, a été surbâti exclusivement par des maisons individuelles.



L'évolution du tissu résidentiel du faubourg

- Précisons ici la situation particulière du secteur NAF-3 situé en entrée Est d'agglomération. Ce secteur reste exempt de constructions aujourd'hui mais du fait de la préparation du site pour un aménagement, on peut considérer que l'espace est consommé (2ha supplémentaires déduits dans le chapitre suivant).

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de bâtiments (indicatif)	Superficies cumulées				
			bâtie au sol (m ²)	Taille moyenne du bâti au sol (m ²)	bâtie au sol (ha)	Superficie zone d'analyse (ha)	%
UA	UA-39	1	72	72	0	15	0,0%
UB	UB-40	5	1 249	250	0	14	0,9%
UC	UC-41	11	687	62	0	7	1,0%
UC	UC-43	5	500	100	0	18	0,3%
UC	UC-45	71	6 957	98	1	25	2,8%
UD	UD-50	14	702	50	0	15	0,5%
UD	UD-53	1	117	117	0	2	0,7%
UD	UD-54	18	1 771	98	0	4	4,4%
UE	UE-56	1	53	53	0	24	0,0%
UE	UEa-67	5	1 240	248	0	3	4,9%
UF	UF-64	5	2 063	413	0	3	7,6%
NA	NAc-7	14	914	65	0	1	9,3%
NA	NAd-8	5	1 394	279	0	3	4,8%
NA	NA-66	1	10	10	0	2	0,0%
NC	NC-11	3	162	54	0	124	0,0%
ND	NDb-38	1	256	256	0	5	0,5%

La consommation foncière résultante (on cumule les parcelles d'assise des bâtiments nouveaux) est d'environ 7 hectares, et affecte 127 parcelles de propriété.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles (indicatif)	Superficies cumulées				Part en % des parcelles dans la zone
			Zone d'analyse (m ²)	Parcelles bâties (m ²)	Parcelles bâties (ha)	Zone d'analyse (ha)	
UA	UA-39	1	154 302	82	0,01	15,43	0,1%
UB	UB-40	8	136 613	5 984	0,60	13,66	4,4%
UC	UC-41	8	67 868	3 150	0,32	6,79	4,6%
	UC-43	2	180 248	1 376	0,14	18,02	0,8%
	UC-45	41	247 344	25 896	2,59	24,73	10,5%
UD	UD-50	5	146 405	2 847	0,28	14,64	1,9%
	UD-53	1	16 893	691	0,07	1,69	4,1%
	UD-54	11	40 375	6 447	0,64	4,04	16,0%
UE	UE-56	1	236 759	141	0,01	23,68	0,1%
	UE-58	3	17 209	980	0,10	1,72	5,7%
UF	UF-64	8	27 237	6 436	0,64	2,72	23,6%
NA	NAb-4	2	93 201	4	0,00	9,32	0,0%
	NAc-7	10	9 815	4 990	0,50	0,98	50,8%
	NAd-8	10	28 856	8 056	0,81	2,89	27,9%
NA	NA-66	3	21 067	785	0,08	2,11	3,7%
NC	NC-11	4	1 241 246	147	0,01	124,12	0,0%
	NC-16	7	1 730 790	35	0,00	173,08	0,0%
ND	ND-30	2	166 742	37	0,00	16,67	0,0%
Totaux		127	4 562 971	68 083	6,8	456	

Ces hectares urbanisés entre 2002 et 2012, rapportés aux zones d'assise du POS de Turckheim, représentent 1,5 % de la superficie totale de ces dernières. Les 9/10^e de ces parcelles sont inscrites en zones urbanisables du POS communal.

Les différences observables entre nombre de bâtiments supplémentaires (161) et parcelles surbâties par zone d'analyse (127) s'expliquent pour deux raisons essentielles :

- le fait que le cadastre découpe certaines constructions qui de fait forment une unité bâtie, et amplifie donc le nombre de bâtiments nouveaux ;
- certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles, y compris en zone U sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière) : c'est notamment le cas en zone UC-45 évoquée ci-dessus (71 constructions nouvelles sur 41 parcelles de propriétés).

La répartition des surfaces consommées épouse peu ou prou la géographie constructive décrite : les zones urbanisables du POS cristallisent 98,5 % de la consommation observée, et au sein de ces zones, les zones U en concentrent 80 %.

Ce mouvement constructif sur 10 ans et la consommation d'espace qui l'accompagne nécessairement a surtout permis une meilleure utilisation des zones communales déjà desservies et/ou viabilisées au sein de l'agglomération, qu'il s'agisse de zones U mixtes ou de secteurs d'affectations spécifiques. Le POS a donc bien rempli son rôle et les élus comme le marché ont permis une densification de l'agglomération existante.

La situation toute récente

Entre 2010 et 2013

Le domaine des Vignes réalisé sur les terrains situés derrière le parking de la Gare a permis d'accueillir 19 familles (situation en 2013), principalement dans des logements de deux ou trois pièces. Plus à l'écart, une autre opération engagée rue des jardins permet de compléter l'offre en logement collectif et d'apporter là encore une touche de densification urbaine.

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine subsistent des espaces en dents creuses. La plupart se situent dans le Faubourg et sont plantés de vigne.

Après 2013

A l'entrée de la Ville côté Est, en face de l'ancienne Papeterie de Turckheim, dans l'espace délimité par la route Romaine et l'ancienne route de Colmar, il a été prévu d'implanter un projet mixte d'habitat et d'activités participant à la qualité de l'entrée de ville. Ce projet a été rendu réalisable par le biais d'une modification du POS en 2014 (lotissement Les Portes de Turckheim), sur un terrain initialement prévu pour l'extension des activités industrielles. Il est conforme aux objectifs de mixité sociale et de traitement d'entrée de Ville fixés par le PADD du PLU. Il va comporter 86 logements dont 30 logements locatifs aidés sur une superficie d'un peu plus de 2 hectares.

Dans le même temps la fermeture définitive des activités papetières ouvre de nouvelles perspectives pour transformer la Ville, par reconversion de ces friches et non plus par consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Bilan et conclusions

L'analyse qui précède a porté sur les données cadastrales existantes les plus précises et les plus récentes pour la période 2002-2012 et a été finalisée au moment de l'arrêt du PLU début 2015.

Afin de tenir compte de l'attendu de la loi, il convient d'effectuer quelques extrapolations puisqu'il se passe environ 9 mois entre la date d'arrêt et la date d'approbation d'un PLU que l'on peut situer à la fin 2015.

Comme on ne dispose pas d'éléments statistiques récents (2014) relatifs aux permis de construire et autres opérations d'aménagement, et que l'on sait par ailleurs que l'opération la plus probable et la plus conséquente en termes d'urbanisme (en l'occurrence le projet évoqué ci-dessus pour la zone NAf-3 n'a toujours pas été engagé, on peut donc considérer que l'évolution de la construction et de la consommation d'espace à Turckheim pour la période 2005-2015 est identique à celle décrite dans la présente analyse.

Rappel de ses principales conclusions :

- 161 constructions ont été implantées sur 127 parcelles ;
- Une emprise bâtie cumulée au sol de 18 000 m² ;
- Une consommation d'espace résultante totale de 7 hectares ;
- Un mouvement constructif et une consommation d'espace qui se concentrent dans les zones urbanisables de la commune à plus de 98 % ;
- Une agglomération qui de fait s'est densifiée puisque les zones urbaines du POS ont regroupées l'essentiel des opérations constructives et foncières réalisées (respectivement 87 % des nouvelles constructions et 80 % de la consommation enregistrée) ;
- Turckheim qui présente sur son ban communal un grand nombre de constructions isolées en zones agricoles et naturelles du POS n'a pas vu ce phénomène s'amplifier.

Analyse des capacités de densification et du potentiel résiduel

La loi ALUR, au travers de son article 139, introduit dans les procédures d'urbanisme local, une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales (éléments repris à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Au-delà des éléments d'analyse, le rapport de présentation du PLU « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ... ».

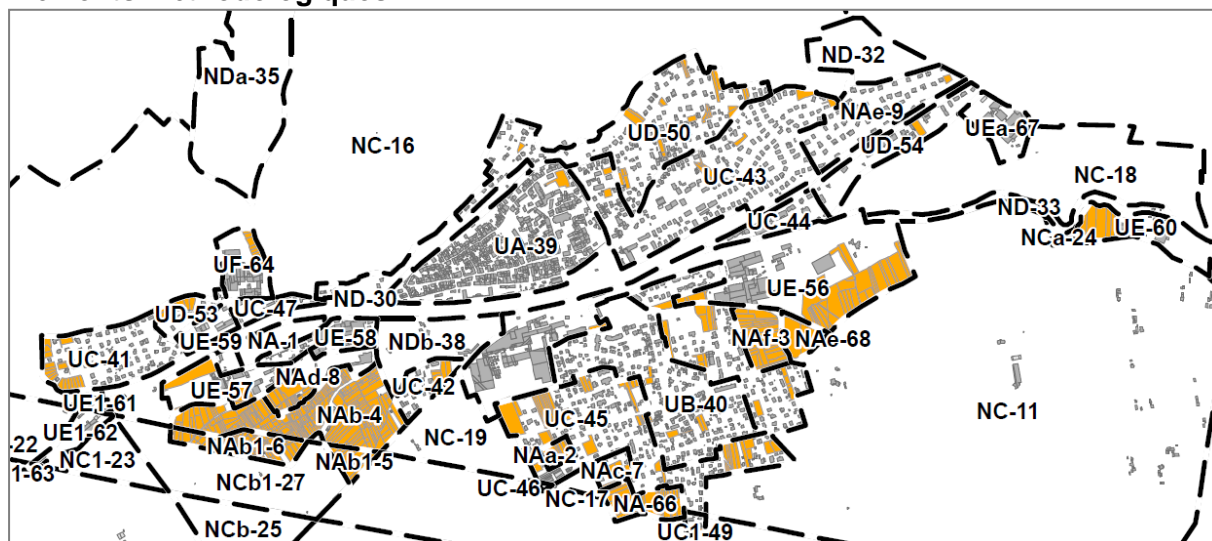
Afin de répondre aux attendus de la loi, le rapport de présentation du PLU de Turckheim intègre le présent chapitre spécifique à cette question.

Pour ce faire, trois analyses complémentaires sont envisagées :

- Les emprises non construites dans les zones urbanisables ;
- Les emprises au sol du bâti existant ;
- Les hauteurs moyennes de constructions existantes.

1. Analyse des emprises « disponibles » en zones urbanisables du POS

Éléments méthodologiques



Le document qui précède tente d'appréhender les espaces libres de toute construction dans les zones urbaines (zones U) et/ou urbanisables (NA et NA avec indice) du POS de la commune de Turckheim. Son but est de montrer le potentiel résiduel existant dans l'agglomération et les éventuels ajustements qu'apporte le PLU.

Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG (Système d'Information Géographique) sélectionne les parcelles non surbâties. Le résultat obtenu est ensuite confronté à une vérification sur photo aérienne de l'IGN, en l'occurrence celle de fin 2012 (on sait que les reports de constructions ont souvent au moins deux ans de retard sur le fond de plan cadastral) et à une approche terrain (parcs et stationnements principaux ont notamment été enlevés de ce potentiel) ou communale (prise en compte des opérations en cours).

Les limites de l'exercice sont de deux ordres : technique tout d'abord ; le fond de plan peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles (certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges public ou des

ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées) ; de temps ensuite : il est difficile de vérifier sur le terrain l'ensemble des résultats. Ce plan sert au départ de support d'analyse sur les potentialités foncières mobilisables. Il a été complété ou régulièrement mis à jour par des données communales sur les délivrances de permis de construire, de lotir ou d'aménager, voire de certificats d'urbanisme afin de «coller» au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

Tableaux de synthèse des données

Intitulé POS	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
		en m ²	en ha	part en % des vides
UA	1	1 838	0,2	0,0%
UB	16	3 583	0,4	0,0%
UC	131	61 929	6,2	0,5%
UD	45	15 818	1,6	0,1%
UE	80	65 490	6,5	0,5%
UF	7	3 058	0,3	0,0%
NA	664	187 285	18,7	1,5%
NC	6 250	5 102 461	510	41,0%
ND	803	7 005 347	701	56,3%
Totaux	7 997	12 446 810	1 245	100%

A ce jour, l'analyse effectuée sur l'agglomération donne un potentiel constructible de **34 hectares** dans les zones urbanisables du POS de Turckheim, et ce quelque soit leur statut et/ou leur affectation particulière.

Ce chiffre se décompose respectivement en 15 hectares pour les zones U et 19 hectares en zones d'extension.

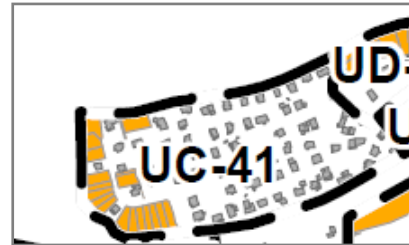
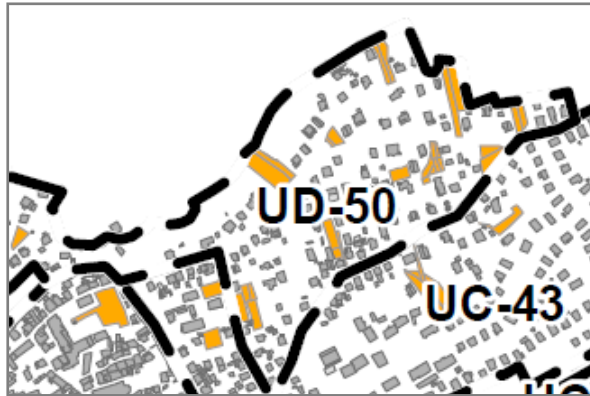
De fait, les zones UA (centre ville) et UB sont pleines. Le fait de dénombrer 16 parcelles en UB pour une surface cumulée de 0,4 ha montre bien que le potentiel effectivement mobilisable est quasi inexistant.

Seuls trois secteurs d'analyse urbains mixtes présentent a priori un potentiel significatif et/ou exploitable dans la durée (confère extraits de plans suivants) :

- la zone UC-45 (secteur du faubourg), qui, on l'a noté dans le chapitre relatif à l'analyse de la dynamique constructive sur 10 ans, est également celle qui a enregistré les plus importantes mutations ;
- la zone UD-50 qui dispose de plus d'un hectare de parcelles non surbâties avec des configurations parcellaires intéressantes ;
- la zone UC-41 d'environ 0,8 hectares qui, bien qu'elle comprenne 22 parcelles libres, présente un vrai potentiel, ces dernières étant attenantes pour l'essentiel.

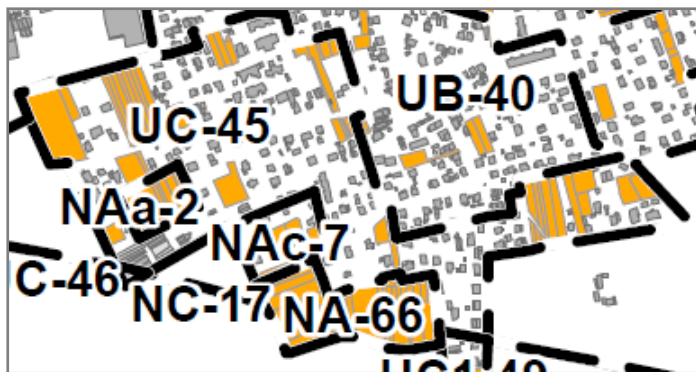
Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m ²	en ha	part de vide dans la zone
UA	UA-39	1	1 838	0,18	1,2%
UB	UB-40	16	3 583	0,36	2,6%
UC	UC-41	22	8 137	0,81	12,0%
UC	UC-42	5	3 775	0,38	19,7%
UC	UC-43	11	5 917	0,59	3,3%
UC	UC-45	92	43 480	4,35	17,6%
UC	UC1-49	1	620	0,06	16,2%
UD	UD-50	36	10 918	1,09	7,5%
UD	UD-51	1	39	0,00	0,8%
UD	UD-53	7	3 583	0,36	21,2%
UD	UD-54	1	1 277	0,13	3,2%
UE	UE-56	59	44 065	4,41	18,6%
UE	UE-57	15	10 542	1,05	27,9%
UE	UE-60	6	10 882	1,09	28,1%
UF	UF-64	7	3 058	0,31	11,2%
NA	NAa-2	14	6 023	0,60	100,0%
NA	NAb-4	354	84 143	8,41	90,3%
NA	NAb1-5	18	8 448	0,84	90,0%
NA	NAb1-6	143	23 672	2,37	93,9%
NA	NAc-7	7	2 852	0,29	29,1%
NA	NAd-8	52	11 587	1,16	40,2%
NA	NAe-68	3	10 224	1,02	79,6%
NA	NAe-9	2	502	0,05	0,8%
NA	NAf-3	29	19 862	1,99	82,0%
NA	NA-65	1	0	0,00	0,0%
NA	NA-66	41	19 972	2,00	94,8%
Total		944	339 002	34	

Nous constatons que la situation diffère suivant que l'on se trouve en rive gauche (Nord) ou droite (Sud) de la Fecht. En effet, sur le côté Nord où se trouve l'essentiel de l'urbanisation et qui comprend le noyau initial, très peu de terrains ont été urbanisés au-delà de 1986. La topographie, le vignoble, les espaces boisés sont autant de facteurs limitant du développement de la nappe urbaine. L'espace est partagé entre un tissu médiéval très dense et un tissu pavillonnaire classique. Dans un cas comme dans l'autre le potentiel de densification est dérisoire.



En revanche, sur la rive droite où l'on trouve les espaces industriels et le quartier du Faubourg, la situation est très différente :

Le tissu est lâche et présente des intervalles non construits, très souvent occupés par des parcelles de vigne. D'abord construit au coup par coup le long des axes au gré des opportunités foncières, le Faubourg s'est peu à peu densifié par des opérations immobilières de capacité variable, surtout des maisons individuelles mais aussi quelques immeubles collectifs. La morphologie du quartier est en train de changer.



Les zones de réserves foncières du POS sont faibles (NA strict) : deux zones pour deux hectares cumulés, avec des situations très diverses. Le secteur d'analyse NA-65 est issu du POS intercommunal des Trois Epis et correspond en réalité à une zone urbaine aujourd'hui surbâtie. Cette zone est pleine et le PLU l'inscrit d'ailleurs fort logiquement en zone UB. Le secteur NA-66 de 2 hectares est vide. Il est attenant aux zones UB-40 et UC-45, et est en partie affecté par le passage de lignes électriques. Le PLU fera le choix de reclasser le secteur du faubourg en UB et de ne pas maintenir cette possibilité d'extension qui n'est pas souhaitée par le SCoT et peu satisfaisante de le plan de l'économie d'espace.

Le constat pour les zones ou secteurs dévolus aux activités économiques est très similaire : 7,5 hectares, si l'on cumule les vides apparents des zones UE ou NAE, avec probablement des options foncières d'entreprises à gérer, c'est relativement faible pour une ville de cette importance, d'autant plus que 4,5 hectares sont compris dans la zone d'analyse UE-56 qui de fait est une friche industrielle inscrite pour partie en entrée de ville. Le PLU fait par ailleurs le choix, afin de tenir compte de cette situation particulière, mais également des besoins communaux, de réduire l'emprise de la zone UE, ce qui en réduit le potentiel disponible d'environ 3 ha.

La zone UF dévolue à la cave coopérative a permis dans le cadre du POS un développement des installations nécessaires. Il reste à ce jour une trentaine d'ares non utilisés. Le PLU, au vu des besoins exprimés, va conforter ce zonage spécifique d'environ 1 hectare supplémentaire.

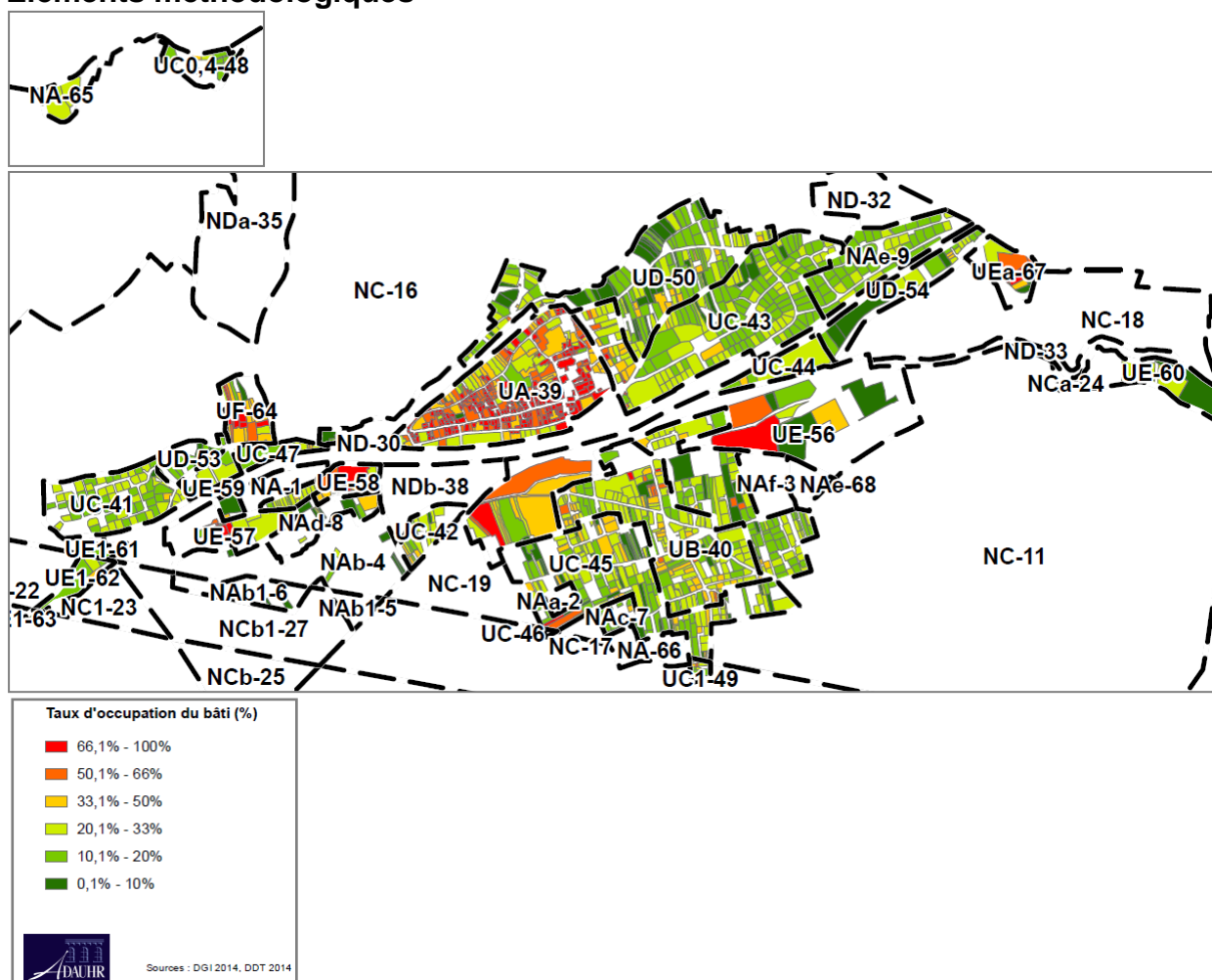
Au vu de la taille de son ban communal et de la configuration des zonages de son POS, mais également des chiffres relatifs aux disponibilités foncières et des explications apportées dans ce qui précède, la ville de Turckheim apparaît particulièrement contrainte dans ses choix d'urbanisme, et dans ses marges de manœuvre.

Il convient en effet de nuancer ce premier constat : cette approche, on l'a indirectement annoncé en préambule, ne gère que de façon approximative ou incomplète la notion d'unité foncière. De fait, certaines parcelles dites libres font partie d'une propriété foncière plus vaste, voire surbâtie, et ne sont pas disponibles. De même, le fait d'apparaître comme libre d'urbanisation n'est pas synonyme de disponibilité ou de mise sur le marché : le phénomène de rétention foncière ou de contrainte sur site doivent être pris en considération, même si le premier est particulièrement difficile à quantifier et à étalonner dans le temps. Enfin, le cumul de parcelles libres isolées, parfois de petite taille, peut prêter à confusion en termes de potentiel.

Le chiffre brut de 34 hectares d'espaces libres cumulés est donc très théorique, d'autant qu'une douzaine d'hectares sont dévolus à des jardins et leurs abris éventuels.

2. Analyse des emprises au sol du bâti

Eléments méthodologiques



Les documents « emprise du bâti » récapitulent toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, dans les zones urbanisables du POS, et établissent une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction (s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 20% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confère les attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations permet le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle. Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice sont liées au fait que le fond de plan cadastral peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat sérieux, significatif et parlant.

Ce plan, et le tableau qui lui est associé, servent à appréhender les densités urbaines effectives au travers du critère de l'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle de propriété et d'interroger, le cas échéant, l'article 9 du POS en vigueur (taux d'occupation effectif par rapport aux indications du POS selon les zones et secteurs).

Tableaux de synthèse des données

La carte, comme le tableau ci-après montrent les différences de densités existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la ville de Turckheim.

Les données relatives aux zones agricoles (NC) ou naturelles (ND) sont habituellement plus anecdotiques, ces espaces étant peu nombreux dans un ban communal urbain et très peu le support de constructions (contraintes réglementaires). Et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible. Force est toutefois de constater à Turckheim une situation particulière de ce point de vue, puisque bon nombre de constructions souvent anciennes, voire préexistantes au document d'urbanisme sont situées dans les zones agricoles ou naturelles

L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et NA) : cette information revêt toute son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi Avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt du 13 octobre 2014 qui toutes les deux encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

On recense ainsi près de 150 à 160 de constructions hors zones urbaines ou urbanisables (ce qui est important et inhabituel) dans une quinzaine de secteurs d'analyse, les 3/4 en zone agricole. Précisons que le cadastre dans sa segmentation du bâti amplifie le nombre effectif de bâtiments, un ensemble immobilier pouvant être scindé en différentes constructions.

Ces constats ne nécessitent pas une réflexion trop poussée dans le cadre du PLU en termes de zonages ou de réglementation adaptée : en effet de part leurs fonctions et caractéristiques respectives, ces constructions peuvent être de trois types :

- Agricoles, et dans ce cas leur inscription en zone A avec une réglementation adaptée est évidente ;

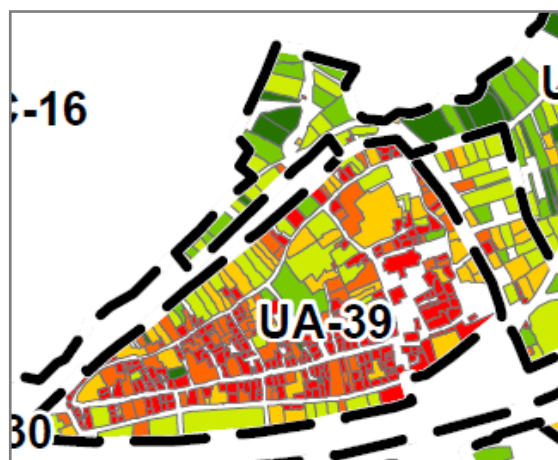
- Maisons d'habitation et/ou résidences secondaires : le PLU repère ces constructions et précise celles où l'on permet des extensions (les autres ne pouvant faire l'objet que de travaux de confortation) ;
- Les autres constructions qui la plupart du temps ne seront pas développées.

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations tant attendues que surprenantes ou contrastées. Les emprises au sol des bâtiments dans leurs parcelles d'assise se distribuent autour d'une valeur moyenne de l'ordre de 27 % pour l'agglomération de Turckheim.

Intitulé POS	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	7	12	15	54,6%	77,6%
UB	2	9	14	25,4%	68,3%
UC	8	41	57	20,5%	71,8%
UD	3	16	22	15,8%	73,0%
UE	7	20	36	33,9%	54,6%
UEa- UF	2	4	5	47,5%	66,8%
NAe	1	5	6	16,7%	74,6%
NAb-c- d	0	2	16	14,6%	12,0%
NA	0	1	4	23,7%	29,3%
Totaux	30	109	176	27%	62%

Le fait que l'emprise moyenne des constructions de la zone UA avoisine 55 %, et que leurs emprises parcellaires cumulées dépassent 77 % n'étonnent guère. Ce dernier chiffre est toutefois un score élevé qui vient en complément des constats émis sur les « vides » en UA qui sont faibles. Le tissu urbain existant est dense, comparable aux autres centre médiévaux haut-rhinois.

La mixité des types de constructions y est pour beaucoup à Turckheim, ainsi que son histoire.



Les scores atteints en zones UB et UC (25 et 20 %) diminuent au moins de moitié en termes d'emprise du bâti, la zone UD restant inférieure en moyenne à 16 %. Globalement ces données montrent la cohérence des différents zonages du POS, mais également leurs effets, notamment en zone UC qui a regroupé la majeure part des constructions nouvelles implantées au cours de la décennie passée.

Intitulé POS	Intitulé analyse	Superficie en ha			Emprise en %	
		du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	UA-39	6,53	11,97	15,43	54,6%	77,6%
UB	UB-40	2,37	9,34	13,66	25,4%	68,3%
UC	UC-41	0,89	4,45	6,79	20,0%	65,5%
UC	UC-42	0,28	1,32	1,92	21,0%	68,9%
UC	UC-43	2,91	13,95	18,02	20,8%	77,4%
UC	UC-44	0,49	2,11	2,21	23,3%	95,5%
UC	UC-45	3,39	16,82	24,73	20,1%	68,0%
UC	UC-46	0,03	0,05	0,05	50,1%	97,5%
UC	UC-47	0,25	1,25	1,32	20,1%	94,7%
UC	UC 0,4-48	0,15	0,95	1,88	16,1%	50,7%
UC	UC1-49	0,04	0,21	0,38	19,7%	55,7%
UD	UD-50	1,76	11,00	14,64	16,0%	75,2%
UD	UD-51	0,04	0,39	0,52	9,5%	75,1%
UD	UD-52	0,15	0,61	0,74	24,2%	82,0%
UD	UD-53	0,15	1,01	1,69	15,1%	59,8%
UD	UD-54	0,40	2,73	4,04	14,7%	67,6%
UD	UD-55	0,02	0,23	0,26	10,6%	88,5%
UE	UE-56	4,54	11,67	23,68	38,9%	49,3%
UE	UE-57	0,65	1,57	3,78	41,5%	41,4%
UE	UE-58	0,72	1,21	1,72	59,6%	70,2%
UE	UE-59	0,23	1,22	1,33	19,2%	91,4%
UE	UE-60	0,29	2,51	3,87	11,6%	64,9%
UE	UE1-61	0,06	0,35	0,43	17,7%	81,7%
UE	UE1-62	0,21	1,16	1,31	18,0%	88,0%
UE	UE1-63	0,00	0,09	0,09	5,0%	100,0%
UE	UEa-67	0,76	1,59	2,53	48,0%	62,9%
UF	UF-64	0,90	1,92	2,72	47,1%	70,4%
NA	NAb-4	0,03	0,40	9,32	8,7%	4,2%
NA	NAb1-6	0,00	0,11	2,52	2,4%	4,5%
NA	NAc-7	0,09	0,47	0,98	19,3%	48,3%
NA	NAd-8	0,15	0,90	2,89	16,3%	31,3%
NA	NAe-9	0,79	4,70	6,30	16,7%	74,6%
NA	NA-65	0,26	1,10	1,67	23,9%	65,4%
NA	NA-66	0,00	0,01	2,11	7,1%	0,7%

La zone UC, très vaste (57 ha), supérieure à la somme des zones UA-UB-UD (51 ha) mais globalement moins bien occupée, montre toutefois une bonne homogénéité quant à ses résultats autour de 20 %, à l'exception de deux secteurs : UC 0,4 (16 %) un quartier particulier aux Trois Epis, et UC-46 (50 %) qui de fait s'apparente à une anomalie d'analyse (elle fait partie de la zone UC-45).

Même type de constat pour les zones UD et leurs scores autour de 15 % à l'exception de deux petits secteurs (UD-51 et 55).

Bref, quatre types de zones U mixtes, avec des taux d'emprises bien différenciés ce qui, sur cet aspect, indique que les choix du POS correspondaient globalement à des typologies urbaines différenciées et/ou à des volontés d'aménagement cohérent.

Le fait que le PLU opte pour une discrimination en deux zones, UA (égale à la zone UA du POS, avec un secteur UAa comme singularité) et UB qui regroupe de fait les zones UB, UC et UD du POS, indique une volonté claire de simplification, mais surtout de renforcement des possibilités de constructibilité dans l'agglomération actuelle.

A ce stade des analyses, il est également possible d'évaluer la densité de population réelle de la ville de Turckheim. En effet, classiquement l'Insee rapporte la population recensée la plus récente avec la taille du ban communal pour donner un nombre d'habitants au km².

L'approche qui est menée ici permet sans doute d'appréhender de manière plus juste un tel ratio. En cumulant les surfaces des parcelles bâties des zones U et NA du POS regroupant des quartiers urbains mixtes (on supprime de ce comptage la zone UF – cave coopérative, les secteurs NAb de jardins, ainsi que les zones d'activités UE ou NAe), soit une surface urbaine effective d'environ 80 hectares, la densité de population de Turckheim en 2012 varie entre 48 à 47 habitants à l'hectare, selon que l'on prenne en compte la population légale totale (3 810 habitants) ou celle sans les doubles comptes (3 723 habitants).

Les zones ou secteurs d'extension urbaine dévolus principalement pour de l'habitat sont au nombre de deux (NAc-7 et NAd-8) et sont de petite taille, respectivement moins de 1 et de 3 ha. Avec un score d'emprise bâtie de 18 %, ils s'apparentent aux chiffres enregistrés en zone UD.

Les zones UE et NAe sont dévolues aux activités économiques : les chiffres d'emprise bâtie sont globalement de 34 %, mais varient entre 12 et 60 % (le micro secteur UE 1-63 s'apparente à une anomalie géométrique indiquée en préambule méthodologique et les autres secteurs UE 1, du fait des passages de lignes électriques, ne sont guère significatifs).

Turckheim possède de fait une grande zone d'activités, le secteur d'analyse UE-56 de 24 ha, en friches actuellement, et quatre plus petits sites d'activités, dont deux de 4 ha environ (UE-57 et UE-60). Ces trois secteurs UE-56, UE-57 et UE-60 sont également ceux qui disposent d'un potentiel foncier effectif : le PLU les reprend dans son projet pour les deux plus petites d'entre elle.

Le secteur UE-56 est quant à lui fortement modifié, tant dans ces contours, que dans ces affectations. Seul 1/3 de surfaces sont gardées pour de l'activité, alors que 11 ha sont inscrits en zone de réserve (d'importantes études sur les secteurs de friches industrielles sont en cours) et 5 ha sont reversés en zone agricole.

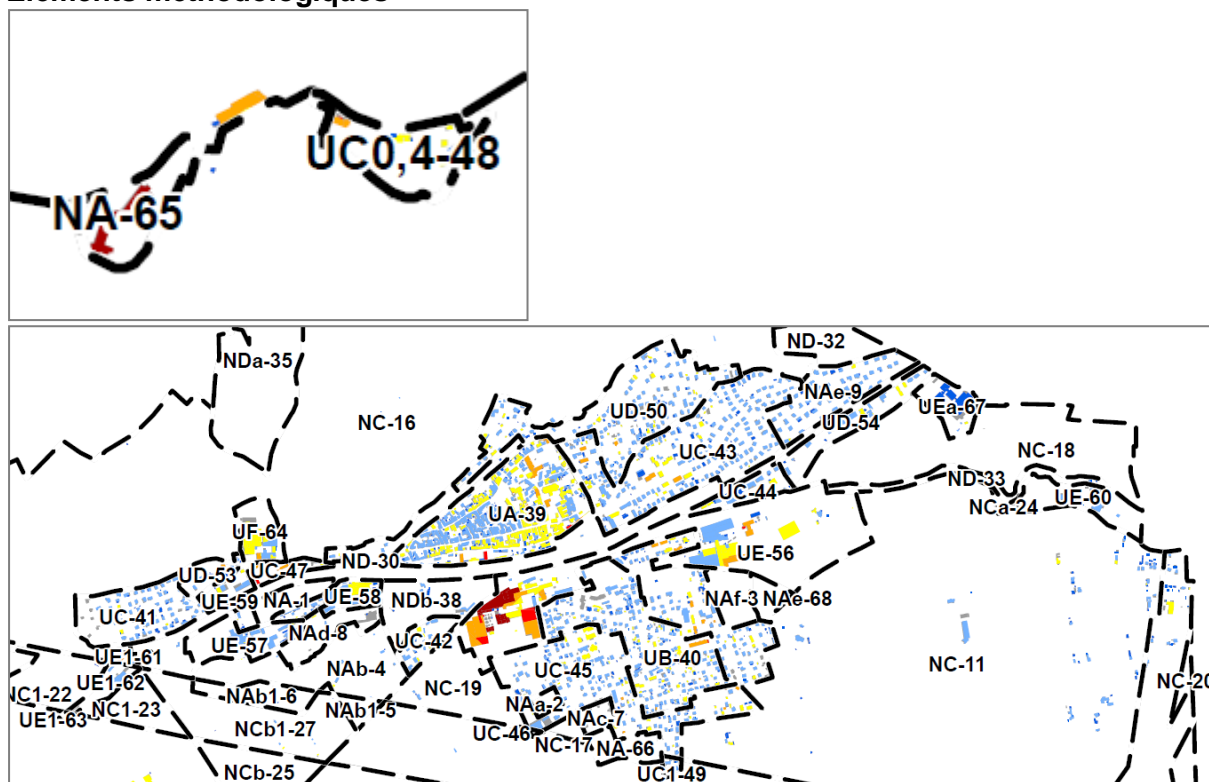
POS			Surface de zone	Emprise bâtie
UE	UE-56	Activités économiques	24	39%
PLU				
UE	UE1-50	Activités économiques	8	13%
AU	2-AU1-52	Réserve foncière	8	44%
AU	2-AU2-51	Réserve foncière	3	43%
Total			18	

Les secteurs d'équipements publics UEa et UF du POS ont connu ces dernières années une densification et présentent aujourd'hui des scores analogues et élevés puisque l'emprise des bâtiments dans la zone d'assise atteint 48 %.

Cette analyse des densités d'occupation du bâti montre donc que les zones et secteurs du POS les moins denses se situent globalement en zones UC et UD, deux types de zonage où les disponibilités foncières sont également les plus significatives.

3. Hauteurs de construction dans les zones et secteurs d'analyse du POS

Éléments méthodologiques



Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données :

- D'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2014 fourni par la DGI (Direction Général des Impôts) ;

- Ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2012 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : cette méthode et aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

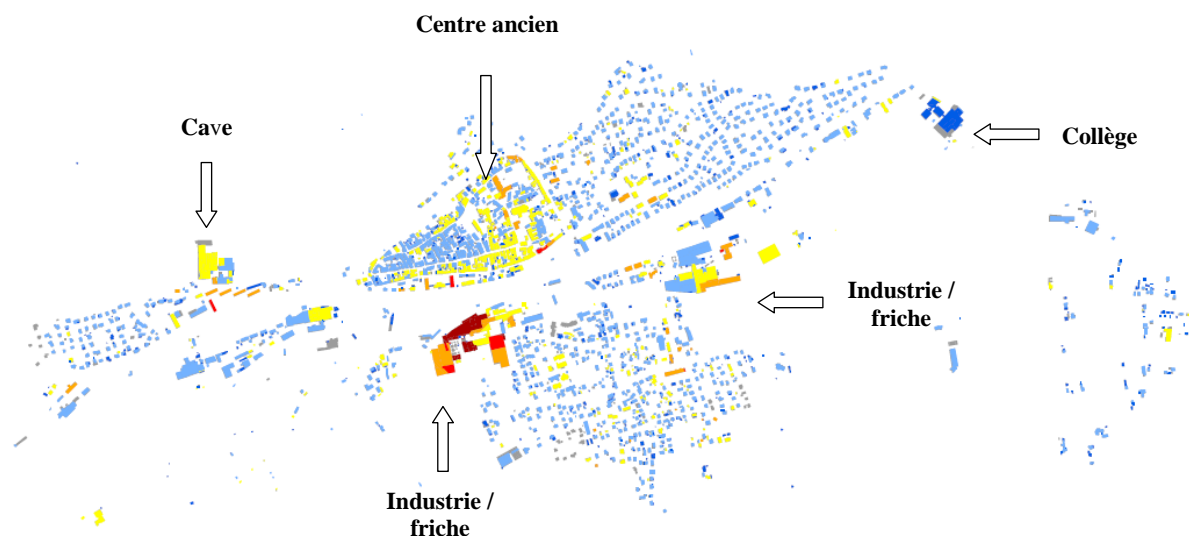
La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Tableaux de synthèse des données

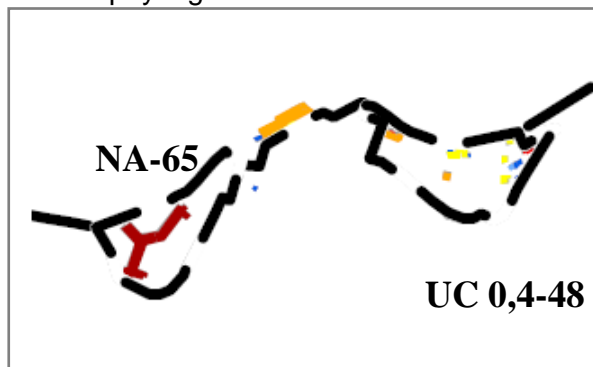
Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout			Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne		H minimale	H maximale	H moyenne
UA	4	14	7	UF	5	11	8
UA-39	4	14	7	UF-64	5	11	8
UB	3	15	6	NA	3	21	6
UB-40	3	15	6	NA-65	19	21	20
UC	3	16	7	NAa-2	3	3	3
UC-41	4	9	6	NAb-4	5	9	7
UC-42	5	10	6	NAd-8	7	8	8
UC-43	3	12	6	NAe-9	3	10	6
UC-44	4	8	6	NC	4	14	6
UC-45	4	13	7	NC-11	4	8	6
UC-46	5	6	5	NC-12	5	11	7
UC-47	3	14	9	NC-13	9	9	9
UC 0,4-48	5	16	11	NC-15	4	9	6
UC1-49	5	7	6	NC-16	5	12	7
UD	4	12	6	NC-19	6	7	7
UD-50	4	12	6	NC1-21	4	14	6
UD-51	4	9	6	NCb-25	4	4	4
UD-52	5	9	6	NCb1-27	6	9	8
UD-53	5	11	6	NC1-22	9	9	9
UD-54	5	9	7	ND	4	11	7
UD-55	7	10	7	ND-29	8	8	8
UE	3	22	9	ND-30	5	11	8
UE-56	3	22	11	ND-31	6	8	7
UE-57	4	9	6	ND-33	6	6	6
UE-58	5	10	7	NDb-38	4	8	5
UE-59	5	8	7	Total	3	22	7
UE-60	5	7	6				
UE1-61	7	12	10				
UE1-62	5	12	6				
UE1-63	5	5	5				
UEa-67	4	10	7				

Sur quelques 3 100 constructions recensées sur le plan cadastral le plus récent, seules une soixantaine de constructions implantées à Turckheim dépassent 13 mètres à l'égout du toit et une dizaine font plus de 20 mètres. Ces constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 22 mètres) se retrouvent quasiment toutes en zone d'activités industrielles UE-56 à l'exception d'un immeuble d'habitat collectif aux Trois-Epis.



Globalement l'essentiel des constructions existantes est compris dans la classe de 5-7 mètres à l'égout qui apparaît en bleu clair sur l'extrait précédent. « Les points hauts » qui marquent le paysage urbain sont regroupés en zone industrielle ? La classe intermédiaire (8-10 mètres) ressort plus fortement dans le centre historique (avec quelques constructions de 11-13 mètres en orange) et sur le site de la cave coopérative. A l'inverse, le site du collège est un secteur bas (< à 4 mètres à l'égout).

Le site des Trois Epis, offre quant à lui des configurations bâties hautes, bien présentes dans le paysage naturel.



Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyenne
UA	4	14	7
UB	3	15	6
UC	3	16	7
UD	4	12	6
NAb-4	5	9	7
NAd-8	7	8	8

En zone urbaine ou urbanisable, les hauteurs moyennes enregistrées sont très similaires.

On peut noter que les nombreux bâtiments implantés en zones ou secteurs agricoles sont toutefois peu présents dans le paysage avec des hauteurs moyennes de 6-7 mètres (classe bleu clair sur la carte qui est également la classe majeure en zone urbaine), ce qui ne dénote pas dans un cadre urbain comme celui de Turckheim. Quelques points hauts sont néanmoins présents (14 mètres en secteur NC1-21, 12 mètres en NC-16 ou 11 mètres en NC-12).

Ces différents constats sont le résultat d'une histoire, celle de Turckheim au travers des âges, mais également, plus récente, celle qu'a orientée, encadrée son POS.

Objectifs et choix retenus pour l'établissement du P. A. D. D.

A l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la commune avait déjà entamé une réflexion d'aménagement dans le cadre de l'actualisation de son Plan d'Occupation des Sols. Les grandes orientations d'aménagement retenues ont servi de base pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

S'appuyant sur les constats, les besoins et les enjeux recensés lors des études préalables et prenant en considération les contraintes supra-communales, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables repose sur la volonté de protéger les zones naturelles, la nécessité de structurer l'urbanisation, la promotion du développement économique et touristique, et l'amélioration des conditions de déplacement. Il a également pour vocation de relancer la dynamique démographique, pour éviter que ne se creuse le fossé entre les générations.

Ces objectifs et choix s'établissent au regard des dynamiques démographiques et économiques, en lien avec les enjeux de réduction de la ponction sur les espaces agricoles et naturels. Ils s'établissent également au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire, national et local.

Créer une dynamique démographique

Pour inverser la tendance au vieillissement, il faut attirer à Turckheim des populations jeunes, en âge d'avoir des enfants.

Pour cela il faut agir sur l'offre en logement afin de rendre la ville plus attractive pour ces catégories de population. Pour l'instant ce sont essentiellement la rareté et le coût du foncier qui découragent les jeunes ménages, alors que le site de Turckheim semble très attirant de part la qualité de son environnement et sa position par rapport à l'agglomération colmarienne.

Penser la ville du futur

Turckheim est une ville attractive du fait de son patrimoine, de son cadre de vie et de sa situation géographique privilégiée aux portes de Colmar. Plusieurs axes de réflexion permettent de s'inscrire dans un développement plus durable :

Favoriser le renouvellement urbain

L'analyse du tissu urbain existant montre que la Ville, surtout dans sa partie médiévale, comporte un bâti présentant un certain potentiel de renouvellement urbain : il est possible d'utiliser les volumes existants en leur affectant de nouvelles fonctions.

Dans son principe le renouvellement urbain présente l'avantage de renforcer la centralité d'une Ville tout en préservant son patrimoine exceptionnel, solution originale à la diversification de la demande en logement.

L'un des corollaires du renouvellement urbain est une densification de l'urbanisation qui permet théoriquement de moins solliciter les zones péri-urbaines par l'alternative qu'il offre au développement spatial de l'urbanisation.

Développer la mixité urbaine

Cette orientation d'aménagement doit pouvoir trouver son expression dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser qui ne devraient pas avoir un caractère mono-fonctionnel. En effet, même si la fonction dominante est l'habitat, la vitalité du village repose sur une

diversification des fonctions. Les activités compatibles avec l'habitat, les services et commerces de proximité, les équipements publics à l'échelle communale ont toute leur place dans les zones urbanisées et contribuent à la qualité de vie des habitants.

Par ailleurs, la notion de mixité urbaine doit également s'appliquer à la fonction dominante des zones urbanisées. Il est nécessaire de favoriser des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle qui répondent à la fois au souci d'économie dans la consommation d'espace et aux nouvelles exigences nées de l'évolution de la structure des ménages et de leur capacité financière à accéder à la propriété.

La Ville s'engage à réaliser ou à exiger, dans les opérations immobilières collectives de plus de 12 logements, une proportion suffisante de logements à vocation sociale afin de combler progressivement son déficit en la manière.

La vitalité et la qualité de vie des habitants reposent sur la proximité d'équipements publics à l'échelle des quartiers, de services et de commerces et même d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

Renforcer l'attractivité du centre historique

C'est le centre médiéval qui assure la notoriété de la ville. Il est nécessaire de s'appuyer sur ce capital pour se projeter dans l'avenir et permettre que ce centre reste vivant et attractif pour le visiteur, mais aussi séduisant pour l'habitant ou le candidat constructeur.

Le centre historique de Turckheim se caractérise par l'aspect compact et dense de son tissu médiéval présentant un patrimoine architectural très riche et varié qui méritent d'être conservés.

L'ambiance du centre historique issue de l'implantation des bâtiments (sur limites séparatives de propriétés et à l'alignement des rues et des places) et de l'harmonie des matériaux et des couleurs lui confère une unité esthétique forte. Dans l'avenir, il s'agit d'éviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel.

Sur le plan de l'occupation de l'espace public, une réflexion est menée et des décisions s'imposent pour limiter la circulation parasite à l'intérieur du rempart, en créant par exemple à l'extérieur des parkings de dissuasion, et en favorisant une approche piétonne. Une amélioration des dispositions en faveur du stationnement sont également possibles.



Restructurer le quartier du Faubourg

Développé autrefois au gré des opportunités foncières et suivant le parcellaire, le quartier du Faubourg est évidemment moins structuré que le centre. Sa vocation première a été l'habitat pavillonnaire. L'objectif poursuivi par la commune est d'insuffler au Faubourg une dynamique propre, en jouant sur les quelques disponibilités foncières pour diversifier l'offre en logement, remplir les dents creuses et améliorer le fonctionnement global du quartier.

Un début de diversification est déjà amorcé par la construction récente de logements collectifs. Il faut poursuivre cette diversification vers plus de mixité. Les dernières opérations, initiées pendant les études du PLU concrétisent cette diversification.

Compléter la trame urbaine

Si le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses sont indispensables, ils ne constituent pas la seule réponse à la satisfaction des besoins.

La mise en place de zones d'extension urbaine dans le prolongement des parties urbanisées est l'autre outil qui permet de compléter la trame urbaine et d'atteindre les objectifs de rééquilibrage démographique.

L'ouverture par tranches des zones à urbaniser permettra de réguler le développement démographique de la ville de manière à utiliser au mieux le potentiel des équipements déjà existants et qui ont été régulièrement complétés : (écoles, périscolaires, équipements sportifs et socioculturels).

Les conditions de desserte et de fonctionnement interne de nouveaux secteurs urbains doivent permettre de les raccrocher le plus rationnellement possible au tissu existant et d'envisager de nouveaux itinéraires permettant de faciliter l'écoulement du trafic.

Protéger les zones de production agricole

L'activité agricole et notamment viticole est une composante essentielle de la vie de Turckheim qui base une partie de sa renommée sur la qualité de ses vins, et sur le patrimoine architectural qui lui est associé dans l'enceinte de la Ville.

Les terres plantées de vigne sont protégées par des contraintes supra-communales, pour leur intérêt économique mais aussi culturel et identitaire.

Le terroir viticole de Turckheim est d'autant plus fragile qu'il est situé au contact direct de l'urbanisation dont il en subit la pression et la convoitise. C'est pourquoi il est nécessaire, en partenariat avec la profession viticole, de définir avec beaucoup de clarté des limites franches et incontestables entre l'enveloppe urbaine et sa couronne viticole.

En outre, cette activité viticole évolue et doit répondre à des normes. L'exploitation de la vigne doit être facilitée pour rester compétitive. Aussi, il est question de délimiter un ou plusieurs secteurs destinés à l'accueil de hangars viticoles permettant notamment d'entreposer et d'entretenir le matériel. Cette disposition concerne en particulier les exploitations situées intra-muros, et qui auraient besoin d'espace pour se moderniser ou s'étendre.

Les terres agricoles non viticoles sont situées aux abords de la Fecht et du Logelbach, et en altitude. Elles n'appartiennent pas à l'aire AOC et sont principalement exploitées en prés de fauche. Même si l'élevage est très marginal à Turckheim, ces prés fournissent du fourrage au cheptel de la vallée et doivent être préservés. Pour certains, ces terrains sont situés dans la zone inondable.

L'inconstructibilité de l'espace agricole est de mise sur la plupart des terrains ; ce choix repose sur la volonté d'éviter le mitage de l'espace et de préserver les paysages ouverts.

Maintenir les forêts et les trames écologiques, préserver le paysage qualitatif

Turckheim bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel : la ville s'insère harmonieusement au sein du vignoble et les forêts des versants constituent l'arrière-plan. La forêt communale de Turckheim couvre plus de la moitié de la superficie du ban communal.

La municipalité souhaite maintenir ces éléments largement appréciés des résidents et des visiteurs.

Le patrimoine forestier de la commune est remarquable et prolonge le massif forestier des hautes-Vosges jusqu'aux portes de Colmar. Il présente en outre une diversité remarquable qui lui est conférée par les variations d'exposition, de substrat et d'altitude. Il mérite une protection au PLU, autant sur le plan économique (exploitation, fréquentation touristique) que biologique.

La végétation d'accompagnement de la Fecht et du Logelbach augmente la richesse biologique du milieu et apporte une diversification paysagère aux abords de l'agglomération: Sa protection est justifiée pour des raisons écologiques et paysagères mais également pour sa contribution à l'écosystème de la rivière et au maintien des berges.

Les espaces naturels et forestiers, parce qu'ils font partie d'ensembles plus vastes dont la portée dépasse le cadre purement communal, revêtent une importance extrême et doivent faire l'objet de mesures de protection destinées à assurer leur pérennité.

La nature en ville

Le passage de la Fecht à proximité de la Ville, le fait qu'elle la sépare des quartiers Sud, peut sembler un handicap pour la cohésion urbaine et les relations de quartiers. Au contraire, la présence de l'eau, le traitement qualitatif et paysager des bords de Fecht peut donner à la rivière un double rôle : prolongation des continuités naturelles en ville et valorisation des entrées du centre historique. En réorganisant l'espace public, en donnant plus de place aux piétons et aux cyclistes, la rivière et ses bords peuvent devenir un lien plutôt qu'une barrière.

Valoriser le potentiel économique de la ville

Sur le territoire de Turckheim, hors de l'enceinte médiévale, le territoire est depuis longtemps partagé entre forêts, vignes et occupation humaine, notamment par deux sites d'activité industrielle aujourd'hui en perte de vitesse.

L'aire AOC du vignoble et les nombreuses contraintes naturelles ne permettent pas de dégager de nombreux terrains pour les autres activités économiques pourtant essentielles au bon équilibre de la cité. Les enjeux sont multiples : utiliser au mieux les structures industrielles existantes, aménager de manière qualitative et durable les quelques espaces disponibles, prévoir une mixité fonctionnelle.

Dans l'enceinte médiévale, c'est le patrimoine urbain qui représente le principal atout économique, et les retombées du tourisme sont conséquentes.

Restructurer les zones industrielles

La situation de Turckheim au débouché de la vallée de la Fecht a permis l'installation d'industries textiles et de papeteries dès le 19^e siècle. Les zones d'activités se sont développées sur trois sites principaux en rive droite de la Fecht, le long du Muhlbach.

L'occupation de ces zones industrielles doit être rationalisée et faire l'objet d'un suivi. En effet, des espaces sont encore disponibles et des bâtiments sont sous-occupés.

Certains bâtiments sont très prégnants dans le paysage. Dans le cas d'une restructuration de ces zones, une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans le paysage, notamment en entrée de ville.



Etat du bâtiment principal de l'ancienne papeterie, qui défigure l'entrée de ville et qui disparaîtra lors de l'aménagement du site pour dégager les perspectives.

Une autre forme de développement économique doit être envisagée c'est celle qui s'appuie sur la mixité des zones urbaines. Le choix est de permettre, dans les zones urbaines ainsi que dans les zones à urbaniser, l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Cette orientation offre la possibilité d'une diversification économique par le biais de la mixité urbaine.

Améliorer les déplacements et le stationnement

La commune est traversée par la RD 11 qui est à la fois un facteur d'attractivité pour la commune et une source de nuisances pour les riverains. En l'état actuel, la route départementale traverse les zones urbanisées et expose les riverains aux nuisances générées par le trafic de transit, notamment celui des poids lourds aux abords immédiats de la cité médiévale.

La déviation de Wintzenheim (RD417) qui concerne le ban de Turckheim a permis d'adoucir notablement ce trafic de transit aux portes du centre depuis sa mise en service.

La ville de Turckheim est également desservie par les modes de transport alternatifs : voie ferrée et bus, susceptibles de capter une partie du trafic entre la vallée et Colmar, notamment pour les migrations pendulaires. Le train express régional et les bus de la TRACE desservent régulièrement Turckheim au cours de la journée, notamment aux heures de pointe.

La municipalité s'investit aussi dans l'amélioration de l'offre en stationnement, intra-muros et à l'extérieur de la vieille ville, dans l'objectif de filtrer les déplacements dans le tissu ancien, favoriser les riverains et proposer de nouvelles aires pour les visiteurs en-dehors des remparts.

Le renforcement du maillage de pistes cyclables sur le ban de Turckheim est en cours. Il permet de compléter les itinéraires cyclables, vers les équipements scolaires d'Ingersheim et en direction de Colmar.

Estimation des besoins et calcul du potentiel foncier

Forts du constat que les intervalles du tissu résidentiel sont rares et difficilement mobilisables, il est nécessaire de chercher ailleurs les terrains à bâtir permettant d'atteindre les objectifs de développement de la ville de Turckheim.

Son statut de Ville-couronne que lui confère le SCoT oblige à une production régulière de logements jusqu'à l'échéance 2030, à laquelle s'ajoute la contrainte de la proportion de logements aidés, qui va conditionner la répartition de la typologie de logements sur le territoire communal.

Pour attirer les jeunes, leur assurer un parcours résidentiel, il faut inverser la tendance au desserrement des ménages qui impacte fortement la ville.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a défini les grands équilibres à respecter et localiser les sites à enjeux pour le développement de la Ville.

Nombre de logements à créer :

La progression annuelle constatée de la population entre 1990 et 2007 s'élève à 10 habitants par an. Elle se poursuit avec plus d'intensité au cours des quatre années suivantes.

	1990	2007	2011
Population	3567	3731	3803

Progression moyenne annuelle :	1990-2007 10 hab/an	2007-2011 : 18 hab/an
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

BILAN :	1990-2011 : 11 hab/an
---------	---------------------------------

Suivant ce scénario tendanciel, à ce rythme, on atteindrait 4000 habitant en 2030, ce qui est nettement insuffisant au regard du Programme Local de l'Habitat. Ce chiffre devrait être atteint beaucoup plus tôt. La perspective de 2030 est estimée à 4500 habitants, soit **une progression de près de 700 habitants par rapport à 2011**.

Le diagnostic socio-économique nous indique une diminution importante de la taille des ménages, qui va atteindre 2,2 personnes. Si on s'en réfère à ce chiffre, qui représente une hypothèse pessimiste, il faudrait disposer d'environ 320 logements à l'échéance. Dans une hypothèse plus favorable (densité supérieure autour de 2,5 personnes par ménage), on pourrait réduire à environ 280 le nombre de logements à produire. **Probablement que la réalité se situera à l'intérieur de cette fourchette, aux alentours de 300 logements.**

Le PLU, pour justifier son potentiel d'extension, doit donc :

- prendre en compte la notion d'extension et de renouvellement urbain du tissu qui est envisagée autour de 25 logements à l'hectare,
- tendre vers une densification optimale de 35 logements à l'hectare dans les opérations d'ensemble, (suivant les ajustements du SCoT)
- proposer une densification partielle des espaces libres,
- améliorer la mobilisation des logements vacants.

Il doit également fournir un ratio pertinent de logements individuels et collectifs, ainsi que de logements aidés, afin d'offrir une palette d'habitat correspondant à la demande.

Nous avons estimé que la production de logements réalisée dans les dernières années - équilibrée entre habitat individuel et mixte - assurait un bon équilibre quantitatif et qualitatif, même si l'on peut déplorer une consommation d'espace encore assez forte pour les pavillons jusqu'en 2011. Les opérations récentes et en cours en 2013 et 2014 permettent peu à peu d'inverser cette tendance grâce à une proportion supérieure en logements collectifs et un apport de logements aidés.

Le potentiel estimé de mobilisation des logements vacants

Le taux de vacances à Turckheim n'est pas excessif, il se stabilise autour de 5% du Parc de logements, c'est-à-dire environ 100 logements en tout. Le chiffre du recensement incluant les logements commercialisés mais non encore occupés, les logements réellement libres dans ce panel se réduisent à quelques dizaines. Tout au plus **20 logements** pourront être mobilisés pour nos besoins, permettant de loger **une cinquantaine de personnes** ;

Le potentiel estimé de densification des dents creuses

Les surfaces encore disponibles dans les intervalles se situent dans le Faubourg et représentent environ 7 hectares. La rétention foncière de ces terrains est forte en raison notamment de la valorisation des parcelles en vigne. Dans une hypothèse favorable, un tiers de ces espaces pourront être mobilisés pour l'habitat, et du fait du morcèlement foncier, peu d'opérations d'ensembles (denses et mixtes) sont envisageables sur ces terrains. Nous estimons donc la possibilité de consommer 2,3 hectares dans le faubourg, pour produire **une cinquantaine de logements**, permettant de loger **environ 125 personnes**.

Les projets en cours en 2014

La dernière modification du POS a validé la réalisation d'un projet immobilier comprenant environ 85 logements sur un secteur d'extension de l'agglomération (secteur NAf du POS en entrée de Ville). La densité de logements atteinte dans ce secteur d'aménagement atteint 35/ha et peut accueillir raisonnablement **environ 200 personnes**. La répartition typologique et sociale satisfait les exigences de mixité, même si la production de logements aidés dans ce secteur ne peut être comptabilisée dans la période triennale 2011-2013.

Résumé :

logements vacants mobilisables : 20
densification estimée des dents creuses : 50
opérations en cours : 85 (Portes de Turckheim),
TOTAL : 155 logements

Le total de ces potentiels pourrait loger **environ 350 personnes**, ce qui correspond à la moitié de la population attendue par les hypothèses démographiques.

Il resterait à produire, sur les espaces en reconversion urbaine et en extensions une quantité de logements permettant de loger environ 350 personnes d'ici 2030.

Pour aboutir aux 4500 habitants escomptés et relancer la démographie, il faut augmenter significativement la production de nouveaux logements car la population des ménages poursuit son déclin dans certaines parties de la cité.

Le volet de l'habitat aidé

La Ville de Turckheim compte tout mettre en œuvre pour arriver à terme au quota exigé de logements sociaux car elle se trouve en grave situation de déficit. Pour cela elle opère en deux phases :

- poursuivre les travaux engagés sous POS, en dégageant 30 logements aidés sur le site des Portes de Turckheim,
- renforcer le dispositif dans les zones d'urbanisation future

- étendre l'obligation de réaliser une part de logements aidés dans l'ensemble des zones constructibles du PLU.

Estimation des besoins fonciers pour l'habitation d'ici 2030 :

Hypothèse : 20% d'habitat individuel pour les nouvelles opérations d'ensemble

La surface foncière théorique retenue servant de base de calcul est la suivante (incluant les espaces communs et la voiries) :

- 100 mètres carrés pour les logements collectifs
- 400 mètres carrés pour l'habitat intermédiaire,
- 600 mètres carrés pour l'habitat individuel.

Nous estimerons que POUR LOGER 350 HABITANTS IL FAUT ENVIRON 160 LOGEMENTS :

Besoins fonciers minimum pour créer les logements manquants :

Type d'habitat	%	Surface théorique (m ²)	Nbre de logements	Besoins fonciers (m ²)
Collectif	40	100	64	6400
Intermédiaire	40	400	64	25600
Individuel	20	600	32	19200
TOTAL :			160	51200

En prenant en compte comme hypothèse une proportion de 40% d'habitat collectif, 40% d'habitat intermédiaire et 20% d'habitat individuel, il faudrait donc prévoir environ 5 hectares de terrain pour créer 160 logements. [Dans cette hypothèse ont permet de produire environ 32 logements à l'hectare.](#)

Ces surfaces s'ajoutant à celles disponibles en densification urbaine.

Il est donc possible d'atteindre les objectifs en n'urbanisant que 5 hectares de terrains sur les 15 années suivant 2014. Si nous considérons que la densité peut être augmentée pour se rapprocher des 35 logements par hectare, et ainsi se rapprocher des objectifs du SCoT, le potentiel

Estimation des besoins fonciers pour l'activité économique :

Le projet d'aménagement de la Ville prévoit une large place pour la transition économique qui doit impérativement faire suite au déclin industriel passé et récent, afin de préserver l'emploi local et d'assurer la pérennité de l'attractivité de la commune. Le retour de l'industrie lourde à Turckheim étant exclu, il s'agit de renforcer l'artisanat, le commerce, les activités tertiaires et certaines activités liées au tourisme.

Pour cela, le site d'entrée de Ville, ancienne usine papetière de Turckheim semble le mieux adapté, de par la facilité de sa desserte et sa localisation. Plusieurs hectares peuvent ici être reconvertis. Le site dans sa globalité s'étend sur plus de 10 hectares, mais il faut en déduire une partie pour le maintien et la remise en état des corridors écologiques (le long du canal par exemple), ainsi que pour la prise en compte de l'environnement à l'intérieur du périmètre, en particulier pour créer des zones tampon entre fonctions urbaines et pour aménager les abords de la route.

Il est envisagé également de consacrer une partie de l'emprise de l'usine à l'habitat et à l'hébergement, et de rendre à l'agriculture (en l'occurrence à la viticulture), de vastes espaces qui étaient retenus autrefois pour les besoins de l'extension de l'activité papetière.

On peut considérer que les emprises industrielles existantes sont largement suffisantes pour satisfaire les besoins de l'activité économique locale. Le potentiel du POS, qui prévoyait des emprises de réserve en cas de développement de l'industrie peuvent donc être largement réduits au profit de l'agriculture et des corridors écologiques.

Pour la cave coopérative, des dispositions ont été prises au fur et à mesure de sa modernisation afin de réserver les espaces nécessaires à son agrandissement, sa mise aux normes et la facilitation de son accès. La cave sécurise quelques espaces limitrophes pour assurer sa pérennité et son développement éventuel.

Sur le potentiel urbanisé utilisé

Il est possible grâce à un arsenal de règles d'urbanisme de favoriser la densification des parcelles bâties ou incluses, ce qui permet de réduire considérablement les velléités de consommation des espaces périphériques. Si de nombreuses parcelles resteront libres en raison de la rétention foncière, on peut estimer à plusieurs hectares l'économie faite par le simple dispositif réglementaire du PLU qui se conjugue à la disparition du COS.

Sur les zones d'extension du potentiel de reconversion (friches industrielles)

Les conditions de densification et de diversification de ces potentiels en font des réservoirs immenses de renouvellement urbain, autant de possibilités de réduire les ponctions sur les espaces périphériques. On peut considérer que ces potentiels peuvent à eux seuls éviter la consommation d'environ 10 hectares de zones naturelles ou agricoles, et sans doute davantage si densification y est bien encadrée.

Sur le développement à court terme

Un peu plus de 2 hectares consacrés à un projet immobilier encadré par des orientations d'aménagement : les conditions d'aménagement y seront telles que l'on pourra réduire de moitié au moins la surface autrefois nécessaire pour de l'habitation.

Sur le potentiel industriel

L'évolution du contexte économique ne permet plus d'envisager de déploiement de nouvelles zones industrielles sur le territoire de Turckheim. Ceci permet de rendre à l'agriculture ou à la nature de vastes zones retenues autrefois par les industriels pour leurs extensions. On peut estimer que près de 3 hectares ne seront pas consommés, qui s'ajoutent aux nécessaires renforcements de corridors écologiques en milieu urbanisé.

Solutions de substitution raisonnables non retenues

Même si le terme « raisonnable » peut sembler subjectif dans ce contexte, dans le respect des nombreuses contraintes qui affectent le territoire de Turckheim, d'autres choix auraient peut-être pu être envisagés pour le développement de cette Ville.

Nous nous rappelons que dans une première hypothèse, des extensions urbaines avaient été proposées autour du quartier du Faubourg, pour répondre aux besoins du desserrement résidentiel colmarien. Mais après la fermeture des papeteries, ce choix ne semblait plus du tout pertinent puisqu'il était alors possible de réhabiliter ces friches industrielles. Il n'est donc plus raisonnable, **d'autant que les préoccupations de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels sont devenues primordiales.**

Les marges de manœuvre sont faibles pour imaginer d'autres solutions que celles que propose le PADD, en particulier si on souhaite préserver l'essentiel des terres agricoles et viticoles et les espaces naturels. Il apparaît tout au plus que le site retenu pour l'extension urbaine de première phase, vu sa taille modeste, aurait pu être placé ailleurs, peut-être en entrée de Ville sur des terrains autrefois classés en potentiel industriel (UE ou NAe). **Mais le temps presse, en particulier pour sortir du déficit en logements aidés, et ces sites ne sont pas prêts.**

L'évaluation environnementale montre la nécessité de préserver, voire renforcer localement les continuités naturelles afin de mieux faire circuler la biodiversité à travers la Ville. Lorsque les sols et emprises des anciens sites industriels auront été assainis, et que les conditions de desserte pourront être assurées, ils pourront supporter de nouveaux aménagements.

Le contexte particulier de Turckheim, qui présente un déficit en logements sociaux, aurait pu militer en faveur d'un renforcement encore plus grand des conditions de mixité, mais le contexte actuel de l'immobilier ne facilite pas l'installation des bailleurs sociaux sur le sol de Turckheim, en raison de la rareté des terrains à bâtir.

Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

Simulation : le secteur 1-AU autour de la Villa, d'urbanisation à court terme sous conditions

Le potentiel total du secteur représente environ 2 hectares, villa existante comprise.



L'aménagement consiste à créer un quartier mixte d'habitat en limite d'agglomération est, en s'appuyant sur l'environnement existant, une villa agrémentée d'un parc, dans un encadrement de vignes.

Contraintes d'urbanisme à retenir :

- une densité minimale de 35 logements à l'hectare sur les espaces disponibles,
- une offre en logement diversifiée, avec un maximum de 20% de maisons individuelles,
- une répartition équilibrée entre les maisons de ville et immeubles collectifs,
- **une proportion suffisante de logements locatifs aidés, à raison de 30% au moins.**

Typologie possible :	Nombre de logements	Foncier approx nécessaire
Pavillons individuels	16	7000
Maisons de ville (hab.intermédiaire)	28	9000
Collectifs	40	4000
TOTAL	84	20000

La qualité du projet dépendra de son insertion dans le site et de sa bonne articulation avec, d'une part les quartiers résidentiels proches, et d'autre part la plaine viticole.

C'est pourquoi il est demandé le maintien d'une partie du parc de la Villa, d'espaces verts en périphérie de l'opération. Le traitement du front urbain devra permettre d'amortir l'impact du bâti dans le paysage viticole ouvert.

La proportion d'espaces verts à maintenir ou à créer pourra être pondérée par un coefficient de biotope, pour les aires de stationnement non imperméables et les toitures végétalisées.

L'opération sera desservie par les voies publiques existantes au nord du site, et pourra fonctionner en cour urbaine ou par bouclage interne de voiries.

Les aires de stationnement devront permettre de respecter les normes de 2 places par logement, sauf pour les logements aidés pour lesquels une seule place sera exigée.

Une partie de l'aménagement devra être consacrée à la création de 24 logements locatifs aidés au moins dans un délai court.

Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

Un P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux cas peuvent se présenter :

1° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

2° Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles ou zones A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- **Les zones naturelles et forestières ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Chacune des zones ou des secteurs définis par le P.L.U. est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les articles suivants :

Art.	Intitulé
1	Occupations et utilisations du sol interdites
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
5	Superficie minimale des terrains constructibles (règle abrogée par la loi ALUR)
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9	Emprise au sol des constructions
10	Hauteur maximale des constructions
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
14	Coefficient d'occupation du sol (règle abrogée par la loi ALUR)
15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

* articles obligatoires [les implantations peuvent ne pas être déterminées par le règlement mais doivent alors l'être par les documents graphiques]

Zones urbaines

Zone UA

Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS

La zone UA correspond à l'urbanisation initiale circonscrite à l'intérieur des remparts de la cité médiévale, et aux îlots situés entre la rue du Tir et le Quai Pflieger en bordure de Fecht. Cette délimitation de zone n'a pas évolué par rapport au POS, sauf à inclure la place de la République réaménagée, considérée autrefois comme une zone naturelle.

Elle comporte un secteur UAa inclus dans le tissu médiéval, représentant un pôle médico-social existant à développer.

Objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection du patrimoine et de l'ordonnancement d'origine des constructions.

Le cœur de ville médiévale comporte un patrimoine architectural remarquable, riche de plus de 200 édifices d'intérêt historique, dont une dizaine sont protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments historiques : les portes de la ville, l'Eglise, la Mairie,....

Le but recherché est de combiner la protection du patrimoine et un renouvellement urbain respectueux mais débarrassé des archaïsmes de la vie au Moyen-âge.

La zone UA doit être à la fois un espace de résidence, un site attractif sur le plan touristique, mais aussi un centre vivant comportant tous les équipements, commerces et services de proximité nécessaires aux habitants et aux visiteurs qui le fréquentent.

Le secteur UAa a été urbanisé plus récemment et déroge aux prospects du cœur médiéval afin que les extensions et mises aux normes de l'existant puissent se faire dans la continuité du bâti de l'équipement hospitalier d'intérêt général que ce secteur circonscrit.

Les dispositions réglementaires

Articles 1 et 2

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol qui découlent des articles 1 et 2 du règlement résultent de la vision communale de la mixité urbaine et de son nécessaire encadrement.

La coexistence de fonctions multiples assignées à cette zone (habitat, services, équipements publics, activités, commerces,...) ne doit pas altérer le cadre de vie et le caractère du noyau ancien. Ainsi, le règlement exclut les sources potentielles de nuisances ou les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir afin que la collectivité ait un contrôle sur l'évolution du patrimoine architectural du noyau ancien. En outre, certains bâtiments à valeur patrimoniale sont repérés sur un plan de détail, et leurs caractéristiques principales ne peuvent être altérées.

Article 3

Dans le tissu médiéval, peu de voies nouvelles seront nécessaires, étant donné que presque toutes les parcelles bénéficient d'un accès sur le domaine public. Un minimum de 4 mètres est exigé pour les emprises nouvelles, ce qui permet avant tout de permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'obligation d'aménager les voies en impasse pour permettre aux véhicules de faire demi-tour relève du bon sens et favorise une desserte correcte des constructions.

Le règlement stipule qu'aucun nouvel accès depuis le Kapellengraben ne sera admis, cette voie longeant le rempart protégé ayant vocation à constituer un cheminement piéton.

Article 4

Les règles relatives à la desserte par les réseaux imposent le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement. Cette mesure se justifie par l'existence de réseaux qui implique que la zone UA est située dans une zone d'assainissement collectif.

L'obligation de réaliser les réseaux secs en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique permet d'avoir un cadre de vie expurgé d'éléments perturbant la perception visuelle dans l'environnement médiéval.

Articles 6 et 7

Les règles ayant pour effet d'influer sur la morphologie urbaine, à savoir les règles qui définissent la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 6 à 10), ont un caractère conservatoire car elles ont été définies de manière à favoriser le maintien des caractéristiques morphologiques du noyau ancien. Une seule exception : le secteur UAa qui correspond à un pôle médico-social sans lien morphologique avec le tissu médiéval, et qui doit pouvoir se moderniser en fonction de l'existant, ce qui explique qu'on lui applique des règles de prospect plus adaptées.

L'obligation d'implanter les constructions à l'alignement architectural c'est à dire en fonction des habitations riveraines permet de caler les constructions nouvelles dans le plan des façades des immeubles existants et participe à la création d'espaces publics d'une grande lisibilité.

En très grande majorité, les constructions principales de la vieille ville sont implantées à l'alignement des voies, et c'est dans cet alignement que se construiront les bâtiments nouveaux.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) sont issues de l'analyse de la situation existante, qui laisse apparaître que toutes les constructions d'origine sont implantées sur au moins une limite de propriété, même en fond de parcelles. La règle générale sera donc l'implantation d'une limite latérale à l'autre dans la première profondeur par rapport à la voie (15 mètres), et en retrait au-delà de 15 mètres, avec de nombreuses possibilités d'implantation sur limite. Ceci permet d'implanter la construction principale vers la rue, et les annexes à l'arrière, mais aussi, si la parcelle est assez grande, de procéder à une densification de l'unité foncière dans l'esprit de la forme urbaine d'origine.

Article 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune doit permettre de préserver l'éclairage des constructions. C'est pourquoi une distance minimale de 4 mètres est imposée en cas de constructions à usage d'habitation non contiguës. Cette distance est ramenée à deux mètres pour les annexes, ce qui permet de circuler librement entre les bâtiments.

Article 9

L'emprise au sol n'est pas limitée, ce qui permet de densifier les unités foncières et évite que des petites parcelles soient inconstructibles alors que l'objectif est d'assurer une continuité bâtie. D'autres règles, comme les normes de stationnement permettent d'organiser l'urbanisation sur les propriétés.

Article 10

La hauteur des constructions a été définie en fonction de la volumétrie des bâtiments et de la densité existante ce qui doit permettre de conforter l'homogénéité et la continuité du bâti dans cette zone. Apparaît la notion d'acrotère qui pourrait concerner certaines constructions si elles sont admises. Le nombre de niveaux habitables qui résultent de ces règles est de 2 niveaux droit et un ou deux combles, suivant la taille de la toiture.

Article 11

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, le noyau ancien présente une valeur patrimoniale qui justifie la définition de règles particulières.

En premier lieu, les bâtiments les plus remarquables du point de vue de leur valeur patrimoniale ou historique, on été repérés suivant des catégories sur un plan en vue de leur protection totale ou partielle. Des degrés de protection variables leur sont appliqués suivant leur valeur :

- Monuments historiques, à conserver dans leur intégralité, au titre de la Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques,
- Bâtiments d'intérêt majeur, et bâtiments ou éléments architecturaux d'intérêt patrimonial, dont la valeur patrimoniale devra être préservée lors de tous travaux, changement d'affectation ou aménagements.

La pente des toitures des bâtiments principaux devra être au moins égale à 45 degrés pour s'inscrire de manière homogène dans le tissu ancien, sauf exceptions pour des éléments d'accompagnement. Les matériaux et formes des couvertures doivent être choisis afin de s'adapter au mieux dans le centre ancien, en terme de pente et de couleurs, afin notamment de respecter la qualité paysagère et visuelle d'ensemble des toits de Turckheim.

Plus généralement, le bâti du noyau ancien doit pouvoir être exploité dans le cadre du renouvellement urbain, tout en restant dans l'harmonie du tissu ancien, et en particulier dans le respect d'une bonne présentation du site inscrit de Turckheim. Les dispositions prises doivent permettre de préserver les perspectives remarquables depuis les voies intra-muros ainsi que les vues plongeantes depuis les points hauts du village, notamment la promenade du Kapellengraben.

Pour les clôtures, il est préconisé d'employer des matériaux adaptés au site.

Lorsque la façade sur rue est prolongée par un mur, celui-ci pourra atteindre 4 mètres de hauteur, ce qui permet d'assurer l'alignement visuel et d'y ouvrir un porche d'accès à la propriété, ce dernier étant lui-même encadré dans son aspect par le règlement.

De nombreuses dispositions, rédigées dans la concertation avec les services du patrimoine et de l'architecture ont permis d'encadrer les toitures, menuiseries, ouvertures , portes et portails afin de préserver ou restituer les caractéristiques urbaines du centre et son écriture architecturale.

Article 12

Le stationnement, comme dans tous les tissus médiévaux, pose un réel problème. Il s'agit de limiter au maximum le stationnement sur la voie publique, et donc d'imposer un nombre suffisant de places sur domaine privé lors de la construction de nouveaux logements. Toutefois, il ne faut pas dissuader les constructeurs et aménageurs de participer au renouvellement urbain indispensable à la vitalité de la vieille ville.

La commune a engagé déjà une réflexion en faveur du stationnement en créant de nouvelles places. Ce travail doit se poursuivre au-delà du PLU, et se combiner avec un dispositif dissuadant les visiteurs de s'engager dans le centre déjà saturé.

En imposant un minimum de deux places par logement neuf créé à partir de 80m², il est possible de libérer l'espace public pour le fonctionnement des commerces et services tout en ne pénalisant pas trop les petits logements. En outre, pour les opérations de plus grande envergure (à partir de l'équivalent de 5 logements), des places supplémentaires sont exigées pour les visiteurs afin de limiter l'encombrement des rues.

Article 13

Les obligations en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs contribuent à l'amélioration du cadre de vie. Il n'est pas souhaité d'imposer, sur les propriétés, une proportion d'espaces verts, car le centre doit garder son aspect majoritairement minéral. Toutefois, certains jardins et parcs publics, de même que les douves du rempart, bénéficient d'une protection contre toute forme de construction.

Article 14

La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation (par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, par rapport aux autres constructions implantées sur une même propriété), des règles de hauteur ainsi que des obligations en matière d'aire de stationnement. L'abrogation du COS par la loi ALUR ne pose pas de problème pour poursuivre l'objectif engagé sur le centre-ville par le PADD.

Evolution du règlement par rapport au POS

Le règlement de la zone UA tel qu'il était rédigé dans le POS ne correspond en rien aux besoins de préservation de l'ordonnancement des constructions et aux exigences de densité urbaine du tissu médiéval : les largeurs de voie sont trop importantes, les reculs des constructions par rapport à ces voies sont aléatoires, et les possibilités d'implantation par rapport au voisin ne permettent pas d'exploiter correctement les cœurs d'îlots. Par le PLU, le règlement est revu dans ses fondamentaux : l'article 6 impose désormais la construction à l'alignement, ou dans le prolongement des façades existantes sur rue, ce qui permet de conforter le tissu dense et compact. A l'arrière des propriétés, de nouvelles possibilités de construire sur limites séparatives permettent de mieux organiser les rapports de voisinage tout en admettant la densification. Le règlement du PLU s'enrichit de nouvelles notions, pour tenir compte par exemple de certaines possibilités de toitures plates ou végétalisées, ainsi que pour détailler les normes de stationnement des petits logements et des immeubles collectifs.

Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à sa pérennisation sont plus détaillées, permettant ainsi une meilleure prise en compte du patrimoine ancien et du paysage urbain qualitatif qu'il produit.

Zone UB

Délimitation et évolution par rapport au POS

La zone UB est une zone mixte qui regroupe le Faubourg et ses extensions, ainsi que la totalité des quartiers périphériques à la vieille ville, développés à l'est et à l'ouest du noyau. S'y ajoute un quartier excentré articulé sur Logelbach et l'agglomération colmarienne.

On y retrouve une forte dominante d'habitat, essentiellement pavillonnaire, mais également des immeubles collectifs de toutes époques.

La zone comporte un secteur UBa correspondant aux équipements sportifs, scolaires, festifs et culturels. Ils sont localisés sur deux sites : l'un en limite du ban d'Ingersheim porte le collège-lycée, l'autre sur la rive droite de la Fecht porte principalement les équipements culturels récents de la Ville, la zone sportive et le terrain de camping.

Un secteur UBb correspond au site d'entrée de Ville destiné prioritairement à l'habitat et aux équipements publics, aménagé suivant un schéma adapté.

Les propriétés situées en aval du centre historique et soumises au risque d'inondation sont classées en UBi.

Les grandes évolutions par rapport au POS résident dans :

- L'intégration en zone urbaine dans secteurs d'extension aujourd'hui aménagés, (les anciens secteurs NAa,
- La mise en commun en un secteur UBa, de l'ensemble des équipements à caractère sportif, culturel ou de loisirs, classés tantôt en zone d'urbanisation future tantôt en zone semi-naturelle (NDb),
- La prise en compte de l'évolution récente de l'urbanisation aux portes de la Ville, sur une ancienne réserve foncière à vocation industrielle,
- La prise en compte de données actualisées sur les risques d'inondation (PPRI approuvé).



Le schéma de la zone de loisirs du secteur UBa

Objectifs d'aménagement

En dehors de la partie ancienne du Faubourg (route de Wintzenheim) et de quelques immeubles du boulevard Charles Grad, où l'on trouve des constructions implantées à l'alignement des voies et sur les limites séparatives, le tissu est essentiellement composé de pavillons et collectifs implantés en retrait des limites de propriété, en "milieu de parcelle". Malgré la faible disponibilité du foncier dans les secteurs strictement pavillonnaires où les mutations urbaines seront très lentes, il reste localement des terrains libres où peu s'opérer une densification et une diversification du tissu, objectifs principaux d'évolution de cette zone. La partie ancienne du Faubourg, aux alentours de la route de Wintzenheim et de la route Romaine, le tissu plus ancien peu faire l'objet d'un renouvellement urbain progressif. Il s'agit de permettre à la zone UB toute entière de se diversifier peu à peu, en particulier pour le Faubourg afin d'éviter que ce dernier ne devienne un simple quartier dortoir. L'aménagement du nouveau secteur UBb montre la voie de la diversification de l'offre en logement par la mixité sociale et urbaine qu'il propose. Dans l'ensemble de la zone UB, des activités sans nuisance compatibles avec la proximité des habitations sont admises et encouragées.

Les dispositions réglementaires et leur évolution par rapport au POS

Articles 1 et 2

Le règlement du PLU propose d'autoriser une large gamme d'occupations et utilisations du sol afin d'assurer à ces quartiers un maximum de mixité, aussi bien sur le plan de la diversité de l'habitat que sur le plan des fonctions. C'est ainsi qu'on pourra y admettre, en plus de l'habitat, les éventuels commerces, bureaux et services susceptibles d'améliorer la centralité du faubourg et la variété des quartiers résidentiels. Les constructions et installations seront admises si elles sont compatibles, en termes de nuisances, avec la proximité des habitations. Afin de satisfaire aux besoins de renouvellement urbain, les changements de destination et la transformation des locaux sera admise dans le respect, là aussi, de la tranquillité des lieux d'habitation.

La distinction essentielle par rapport aux règles du POS réside dans le fait que cette zone UB regroupe les zones UB, UC et UD du précédent document d'urbanisme, qui différaient principalement par les règles de densité et les prospectifs. La disparition du COS -légale mais aussi volontaire- conforte l'harmonisation de ces différents tissus.

Dans le secteur UBi, notons la prise en compte du risque d'inondation.

Article 3

Dans cette zone presque entièrement bâtie, très peu de terrains sont encore enclavés. On estime que le système viaire public en place est suffisant pour desservir les terrains à bâtir et qu'il n'est pas nécessaire de le modifier en profondeur. C'est pourquoi, contrairement au POS qui fixait des largeurs minimales allant jusqu'à 8 mètres dans l'ancien UD, les largeurs de voies ne sont conditionnées qu'à une bonne desserte incendie et secours.

Article 4

Cette zone est desservie dans sa totalité par un réseau public d'eau potable, il est donc exigé que les nouvelles constructions s'y raccordent.

Pour l'assainissement, plusieurs situations se présentent : en cas de réseau unitaire, les eaux claires devront prioritairement être infiltrées sur le terrain pour ne pas saturer le système d'épuration. Dans le cas de la présence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales devront être dirigées vers le réseau collecteur après pré-traitement éventuel. Le détail des règles de l'assainissement collectif est géré par la communauté d'agglomération de Colmar à travers son règlement.

Par rapport au POS, une attention particulière est portée sur les catégories d'eaux admises au déversement.

Article 6

Au vu de la forme urbaine générale de la zone UB, on constate que dans le cas général, les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies. Le règlement propose de conserver un recul minimal de 3 mètres pour toutes les constructions, à l'exception de certaines annexes.

Il est également proposé de permettre de conforter des alignements architecturaux en tolérant des implantations nouvelles suivant ces alignements. Cette disposition permet également, compte tenu de l'existence de petites parcelles en dents creuses, d'apporter localement une certaine souplesse et d'éviter que les parcelles très peu profondes ne deviennent inconstructibles.

L'article 6 du PLU renforce par rapport au POS les couloirs écologiques de la trame verte et bleue en imposant un recul des constructions par rapport aux cours d'eau.

Plus généralement par rapport au POS, le PLU apporte des possibilités de se rapprocher de la voie, en particulier dans les anciennes zones UC et UD (regroupées aujourd'hui dans la zone UB) et où les reculs par rapport aux voies étaient plus importants.

Article 7

L'objectif à atteindre pour compléter le tissu urbain de la zone UB est double : éviter le gaspillage d'espace et limiter les conflits de voisinage. Dans cet objectif, il est proposé d'imposer dans le cas général un recul des constructions de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Il est toutefois autorisé d'implanter sur la limite séparative des bâtiments de faible volume, en limitant la longueur d'adossement et la hauteur relative par rapport au voisin.

Des accords entre voisins sont favorisés par servitude de cours commune.

Article 8

Sur une même propriété, on distinguera les constructions à usage d'habitation, qui devront être distantes d'au moins 4 mètres, et les annexes non habitables qui pourront se rapprocher à deux mètres de la maison d'habitation ou s'y accoler. Ceci permet une meilleure densification sur chaque propriété.

Article 9

Sur la base de l'analyse du tissu existant, où l'on constate une densité assez faible du bâti par rapport aux espaces libres, il est proposé de limiter l'emprise au sol des constructions à la moitié de la superficie du terrain. L'emprise concerne le cumul de tous les bâtiments présents sur l'unité foncière. Cette disposition permet de laisser sur le terrain suffisamment de place pour les espaces verts, les stationnements non couverts et les circulations, sans nuire à une possibilité de densification de l'existant.

Le POS fixait des emprises au sol de 40% en UC et 33% en UD. La nouvelle réglementation limite moins fortement la proportion d'espaces bâtis sur chaque unité foncière.

Article 10

Une hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère.

Cette disposition permet de construire des immeubles de 3 niveaux utiles quelle que soit l'architecture du bâtiment. Cette hauteur permet de diversifier l'offre en logement sans gêner les habitations existantes, majoritairement constituées de pavillons individuels de 2 niveaux avec toit en pente. Elle permet une plus grande densité que le POS, et une diversité des formes architecturales.

Art 11

Les bâtiments et clôtures devront s'intégrer le mieux possible dans leur environnement, sachant que certaines parties du territoire de la zone UB sont concernés également par le périmètre de protection des monuments historiques.

Art 12

Concernant les normes de stationnement, elles sont adaptées au tissu existant. Pour les immeubles collectifs, 2 places supplémentaires sont demandées par tranches de 5 équivalents-logements afin de permettre le stationnement des visiteurs en dehors des voies

publiques, déjà localement encombrées de véhicules. Elles peuvent également servir en cas de réalisation de places de chargement de véhicules électriques.

Art 13

Les parcelles à bâtir devront comporter 30% au moins d'espaces verts, dont 25% en pleine terre, les 5% restants pouvant être complétés par différents moyens grâce aux surfaces éco-aménageables.

Ceci encourage par exemple la végétalisation des toitures qui peut contribuer à l'augmentation de la biodiversité en ville.

Art 14

Cet article est abrogé par la loi, il n'est donc plus possible d'utiliser cet outil de densité dans les PLU. La zone UB du PLU, qui regroupe grosso modo les zones UB, UC et UD du POS, uniformise donc les droits à construire sur l'ensemble du tissu périphérique dans le sens d'une plus grande densité.

Articles 15 et 16

Ces articles rappellent la nécessité de favoriser la réduction de la consommation d'énergie et les conditions d'une efficace accessibilité aux communications électroniques.

Evolution générale par rapport au POS

Le POS distinguait, en-dehors de l'enceinte médiévale, plusieurs zones urbaines différenciées essentiellement par les COS. Le PLU propose d'uniformiser ces zones qui se sont remplies peu à peu et pour lesquelles, dans le contexte actuel d'économie de terrains, une gradation densitaire ne se justifie plus. C'est le cas notamment dans la frange étroite entre Fecht et route d'Ingersheim, où le bâti s'est parfois installé dans les anciens jardins des propriétés patriciennes. Le PLU propose en revanche de conserver et renforcer les rideaux végétaux qui longent la Fecht et confèrent à ce quartier son ambiance verte.

La zone UB du PLU inclut également toutes les opérations immobilières prévues dans les anciennes zones d'extension du POS (NA) et qui sont aujourd'hui réalisées. Ces nouveaux quartiers, qui avaient pour certains des règles propres, pourront ainsi bénéficier eux aussi de nouvelles possibilités de densification, éventuellement après l'expiration des délais légaux de validité des règlements de lotissements.

Zone UE

Certaines activités ne peuvent être considérées comme relevant de la mixité urbaine, par leur nature ou par les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, ou encore par la nécessité de mutualiser accès et équipements. C'est pourquoi ces activités se trouvent localisées dans des zones spécifiques.

Délimitation et évolution du zonage par rapport au POS

Les changements entre POS et PLU résultent de l'évolution de la conjoncture économique qui a bouleversé l'activité industrielle à Turckheim, en particulier l'industrie papetière qui était prédominante dans le proche passé. Les deux sites papetiers, classés en zone industrielle dans le POS sont désormais les sites d'enjeux pour le futur de la Ville, pour l'habitat, l'économie - localement de niveau intercommunal- et les équipements. Le site 1 passe de zone UE à zone 2-AU. Le site 2 reste pour une grande part en zone économique, mais comprend également une réserve foncière pour d'autres usages.

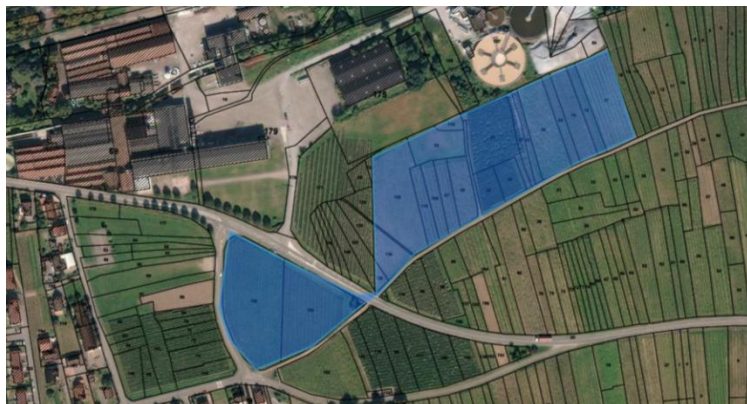


Les mutations affectent également l'ancien site de la cité EDF, qui revient dans une zone urbaine classique pour qu'il puisse évoluer.

Dans le P.L.U. de Turckheim plusieurs sites conservent ainsi un caractère de zone d'activités :

- Zone UE1 : une partie du site des anciennes papeteries à l'entrée est de la Ville (qui comprend également jusqu'en 2014, certains équipements techniques comme la station d'épuration de l'ancienne usine).
- Zone UE2 : le site de la rue des Prés (dit site Heilgass) à dominante d'activités et installations en lien avec les travaux publics,
- Zone UE3 : le site des anciennes filatures en amont de l'agglomération,
- Zone UE4 : le site de la scierie à l'extrémité ouest de la Ville,
- Zone UE5 : le site spécifiquement dédié aux installations électriques.

La zone UE1 est réduite de plus de 2,5 ha par rapport à celle du POS, ces terrains sont rendus à la zone agricole. C'est le cas également des terrains qui étaient destinés à l'extension de l'usine, entre la rue Romaine et la route de Colmar, pour environ 1ha.



Anciens potentiels industriels rendus à l'agriculture

Les autres zones sont de taille comparable à celles du POS. Toutefois le secteur du collège, initialement classé en zone UE, revient en zone urbaine spécifique « équipements ».

Objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont de prendre acte de l'existant, de permettre la réorganisation et la transformation, la diversification et certains changements de destination de ces espaces, d'exploiter au mieux les parcelles encore disponibles pour accueillir de nouvelles activités sans négliger la mutation ou la mise à niveau des activités existantes.

La prise en compte du risque d'inondation et l'amélioration de la qualité esthétique des sites, leur meilleure intégration dans l'espace environnant sont également à prendre en compte.

La friche de la papeterie en particulier, classée en UE1 devra comporter un aménagement permettant de supplanter la friche industrielle existante, qui défigure l'entrée de Ville. La mutation d'un site strictement industriel vers une zone mixte, avec traitement qualitatif des abords de la route va améliorer fortement la perception de l'ensemble, et offrir de nouvelles perspectives d'emploi pour Turkheim.

De par son ampleur et sa localisation, les enjeux du site UE1 dépassent le cadre communal et le site pourrait contribuer au développement économique à l'échelle de l'agglomération, voire du SCOT. C'est pourquoi les activités industrielles compatibles avec le site et la proximité des habitations et des autres fonctions du territoire ne sont pas exclues.

Le site UE2, pour l'instant occupé majoritairement par des activités liées aux activités des travaux publics pourra se diversifier.

Le site UE3, qui présente déjà une certaine mixité d'occupation, pourra poursuivre sa mutation.

Le site de l'ancienne scierie et ses abords, pourra conserver son potentiel.

Les dispositions réglementaires

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles 1 et 2 du règlement sont adaptées à chaque site, en fonction de sa situation par rapport à la ville et des besoins identifiés. Dans la zone UE, le P.L.U. ne préconise pas la mixité urbaine car la typologie des activités admises ne permet pas la cohabitation systématique des fonctions urbaines. Seul la zone UE3, qui présente déjà une certaine mixité car elle contient également quelques habitations et des hangars agricoles, peut être plus permissive.

Seules les activités économiques ne créant pas de nuisance incompatible avec le voisinage des habitations sont autorisées, car toutes les zones sont proches des quartiers habités.

Article 3

On estime que le système viaire public existant au droit des zones économiques est suffisant pour desservir les terrains à bâtir. C'est pourquoi les caractéristiques des voies sont essentiellement conditionnées à une bonne accessibilité par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Article 4

Les règles relatives à la desserte par les réseaux, imposant le raccordement, se justifie par l'existence de réseaux collectifs au droit de la zone UE et aussi de la fragilité du milieu naturel proche de ces zones, qui sont en majorité implantées aux abords de la Fecht ou de ses diffluences. Le traitement des eaux pluviales doit être tel qu'il atténue l'apport d'eaux claires dans le système de traitement des eaux usées. Des dispositifs permettant de limiter les risques de pollution du milieu naturel et des eaux doivent être mise en place au droit des surfaces imperméabilisées des circulations et parkings.

Article 6

L'implantation des constructions doit respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul étant fonction de la hiérarchie de ces espaces et de la densité du trafic qu'elles portent. Il s'agit de s'éloigner également de voie ferrée reliant Colmar à la vallée de Munster et portant un trafic régulier. Les marges de recul ainsi dégagées pourront comporter des aménagements paysagers, des aires de stationnement ou de petits édifices d'intérêt général.

Articles 7 et 8

Le retrait imposé par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même entité foncière vise à préserver la tranquillité des riverains et permet de faire le tour des constructions, pour l'organisation des circulations, des stockages, ainsi que pour l'accès des véhicules d'incendie et de secours.

Article 9

Cet article qui permet de limiter l'emprise au sol des constructions n'a pas été réglementé dans la zone UE, d'autres moyens de gérer l'organisation des bâtiments sur les emprises foncières ont été proposés (voir stationnements, espaces verts, reculs, etc...)

Article 10

Dans la zone UE la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, ce qui correspond à un niveau de plus que dans les zones urbaines classiques. Ce choix permet de garantir une cohabitation acceptable avec les zones urbanisées environnantes. Rappelons que dans ces zones qui comportent des vestiges de l'activité industrielle, de nombreux bâtiments existants sont de hauteur supérieure.

Article 11

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords se combine aux dispositions relatives aux stationnements et aux espaces verts afin d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement immédiat, et ainsi de rendre la zone plus attractive. Le recours à des plantations d'arbres ou arbustes, la mise en place de haies d'accompagnement permettront d'améliorer l'aspect des zones et contribueront à amortir l'impact visuel des constructions.

Article 12

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement ont pour vocation de garantir la réalisation d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction du type de construction projetée. Satisfaire à ces obligations contribue à l'amélioration du cadre de vie, permet une meilleure lisibilité des espaces publics et s'inscrit dans la politique globale d'amélioration des conditions de stationnement dans la ville.

Article 13

Une proportion raisonnable d'espaces verts est exigée sur les zones économiques, essentiellement dans le but de traiter les marges de recul, d'améliorer l'aspect paysager des aires de stationnement et d'augmenter quelque peu la biodiversité. La notion d'espaces éco-aménagés apparaît grâce à la possibilité offerte de compter les toitures végétalisées dans le calcul des espaces verts.

La densité de construction résulte de l'application cumulée des règles d'implantation et des obligations en matière d'aire de stationnement et d'espaces libres. La combinaison des articles du règlement définit un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction.

Zone UF

Délimitation

La zone se limite à l'emprise de la Cave coopérative viticole. Il s'agit d'une zone urbaine exclusivement réservée aux activités de la cave coopérative.

Elle comprend l'ensemble des installations de la cave, qui comprennent outre les bâtiments nécessaires à la collecte, au traitement, à la transformation du raisin, des lieux de stockage et des bâtiments permettant la commercialisation du vin. Cette zone comporte également des aires de stationnement pour les employés et les visiteurs.



Objectifs d'aménagement

La cave coopérative et les nouvelles installations dont elle s'est dotée permettent un meilleur traitement qualitatif des récoltes, une extension des capacités de stockage, la sécurisation du site, une limitation des nuisances pour le voisinage et l'assurance d'un meilleur accueil du public. Le PLU s'attache à faciliter le fonctionnement de cette cave, primordiale pour l'économie viticole et pour les nombreux coopérateurs.

Les dispositions réglementaires

La zone UF est une zone d'activités particulière qui comporte un règlement adapté au site et à ses activités. Il permet toutes constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la cave.

Ces occupations et utilisations du sol sont encadrées par des règles de hauteur notamment, qui la limitent par rapport au terrain naturel. Ainsi, la hauteur est limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel préexistant. Le terrain naturel ayant été décaissé lors de la construction des bâtiments existants et de la cour de service, c'est la limite supérieure du talus qui sert de point de référence au calcul de la hauteur (voir coupe de principe ci-après).

Ces règles prévoient également toutes les dispositions nécessaires à l'évacuation des eaux usées, ainsi qu'au traitement des eaux de surface des aires de stationnement.

Des dispositions particulières sont prévues pour apporter à cet équipement une qualité architecturale et un traitement des espaces périphériques adapté au site de Turckheim.

Evolution par rapport au POS

La zone qui circonscrit la cave coopérative s'est agrandie depuis le POS, au détriment des parcelles de vigne périphériques, pour une superficie d'environ 1 hectare.

Zones à urbaniser

Zone AU

La population, proche de 3800 habitants et évoluant faiblement depuis la moitié des années 70 et jusqu'en 1999, ne peut se renouveler naturellement du fait de sa composition. Le solde naturel est resté négatif pendant près de 40 ans.

On a constaté également que les quartiers pavillonnaires juxtaposés au cours de ces périodes n'a permis de fixer les jeunes ménages que sur le moyen terme, et que ce sont aujourd'hui les sites les plus soumis au desserrement des ménages.

Pour répondre aux besoins à court et moyen terme en matière de terrains à bâtir ainsi que pour permettre un accueil de population nouvelle, la commune a défini, par le biais de la zone AU et des secteurs immédiatement constructibles un nouveau potentiel de développement, dimensionné aux besoins du Programme Local de l'Habitat, et tenant compte de l'évolution récente de la conjoncture économique qui a généré des friches industrielles de grande envergure.

L'ensemble de ce potentiel couvre environ 12 hectares, restant inconstructibles dans le cadre de ce PLU à l'exception des terrains situés aux abords d'une villa isolée et qui constituent la première phase du développement maîtrisé des zones d'extension identifiées.

Il se répartit comme suit :

Urbanisable immédiatement sous conditions : un peu plus de 2 ha pour le site d'extension du Faubourg à usage principal d'habitation (1-AUa)

Urbanisable ultérieurement :

- environ 8 ha pour le site papetier 2-AU1 (usage mixte habitat, équipements, services)

- environ 2 ha pour le site d'entrée de Ville à usage principal d'habitation (2-AU2).

Signalons que des terrains localisés entre la route de Colmar et la Rue Romaine en entrée de Ville ont fait l'objet d'un programme d'aménagement dans le cadre du POS, par reconversion d'une partie d'un potentiel industriel, et que son urbanisation étant en cours en 2014, le secteur a été reversé dans la zone urbaine.

- **La zone 2-AU** constitue une réserve d'urbanisation pour le moyen ou long terme, sachant que la capacité des équipements à sa proximité est insuffisante pour assurer sa desserte en toute sécurité. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée, d'une part par le renforcement des équipements publics à son contact, et d'autre part à l'étude de la meilleure articulation possible de l'urbanisation qui pourrait s'y implanter avec le tissu existant. Bien que cette zone soit inconstructible dans le présent PLU et que son ouverture à l'urbanisation soit reportée à une procédure ultérieure, les options d'urbanisme affichées par la commune vont dans le sens d'une mixité fonctionnelle et sociale. Les principales orientations d'aménagement et de ré-aménagement sont définies comme conditions ultérieures générales à l'ouverture à l'urbanisation, et seront complétées au moment de la mise en œuvre opérationnelle de chaque nouvelle tranche. Les deux zones 2-AU sont réservées préférentiellement à l'habitat et aux équipements, et nécessiteront la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte notamment la donnée environnementale. La zone 2-AU2, aux portes de Colmar est pressentie comme prioritaire dans l'ordre d'ouverture du potentiel d'urbanisation future.

Une des principales préoccupations de la Ville pour ces espaces est de fournir la typologie de logements correspondant aux besoins, en particulier pour proposer davantage de logements locatifs aidés.

Ce patrimoine industriel devant faire l'objet d'un inventaire architectural par le Service de l'Inventaire, il conviendra d'en tenir compte lors de l'émergence de projets urbains plus précis sur ces sites, d'autant que ces derniers se situent, pour l'un dans le champ de visibilité des vestiges de l'enceinte fortifiée, et pour l'autre en entrée de ville.

- **Le secteur 1-AUa**, mobilisable à plus court terme que les deux premières car moins contraint et desservi par des réseaux publics, constituera l'extension logique du Faubourg vers l'est, et permettra de répondre aux besoins urgents de création de logements et de diversification de l'offre immobilière. Le site des abords de la villa existante doit en particulier permettre de fournir rapidement les logements locatifs aidés qui manquent encore à la ville.

Délimitation

- **La zone AU stricte ou 2-AU** est située en bordure nord du quartier du Faubourg sur deux sites distincts. L'un à l'entrée est de la ville porte une partie importante des bâtiments de l'ancienne papeterie de Turckheim, couvrant une superficie utile d'environ 2 ha. L'autre se situe entre le quartier du Faubourg et la voie ferrée de la vallée, séparé de la ville historique par la Fecht; elle correspond aux friches industrielle papetières à reconvertir pour une superficie d'environ 8 ha.
- **Le secteur 1-AUa** constitue le prolongement vers l'est du Faubourg, en s'appuyant sur une habitation existante entourée d'un parc, le tout ceint de vignes. Le tout représente un potentiel d'un peu plus de 2ha.

Objectifs d'aménagement

- **Le secteur 1-AUa**
Dans le nécessaire équilibre de l'utilisation des sols qui est prévu par la commune, le secteur 1-AUa permet de satisfaire les besoins en hébergement sur le court terme, en assurant densité et mixité pour le parcours résidentiel des habitants. Les conditions d'aménagement du secteur sont encadrées par des orientations détaillées soucieuses d'assurer une bonne intégration d'un projet équilibré dans un environnement qualitatif.
- **La zone 2-AU1**
De part l'importance de son emprise, ce site doit intégrer à terme un ensemble de fonctions urbaines permettant de créer un nouveau morceau de ville. Son aménagement est conditionné par le renforcement des connections viaires, par sa greffe satisfaisante au centre-ville et par la qualité du cadre de vie qu'il va proposer. La quantification des besoins en équipements publics, la définition de conditions de la mise en valeur de l'environnement sont les points essentiels à traiter lors de son ouverture totale ou partielle à l'urbanisation.
- **La zone 2-AU2**
De taille plus modeste, ce site représente une partie de l'ancienne zone industrielle papetière de Turckheim aujourd'hui en friche. Du fait de l'organisation des emprises publique qui la bordent, son urbanisation future est liée aux aménagements de quartiers périphériques, et en particulier par l'aménagement d'un carrefour auquel la zone se raccordera. Les besoins de développement de la ville prédestinent ce site à une fonction d'habitat, dont la répartition exacte reste à affiner. En raison de sa localisation et de sa taille, elle semble aménageable à plus court terme que la zone 2-AU1, d'autant que son aménagement est lié à celui de la zone 1UE.

Objectifs spécifiques à l'offre en logements aidés

Sur l'ensemble de ce potentiel de développement la Ville de Turckheim compte mettre en œuvre une politique volontariste en faveur du logement à caractère social.

En première phase, le secteur 1-AUa pourrait produire environ 30% de logements de ce type, soit au moins 24 logements. Au-delà de 2020, si les besoins subsistent et sur la base d'un bilan démographique, les potentiels de seconde phase pourraient produire une centaine de logements aidés.

Les dispositions réglementaires

Secteur 1-AUa

- Les conditions particulières d'aménagement du secteur 1-AUa visent à garantir la cohérence de l'urbanisation. Ce secteur étant amené à devenir le prolongement de la zone urbaine, à la fois greffée au faubourg et constituant un nouveau front urbain d'entrée de ville.
- L'obligation d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans un schéma d'ensemble est destinée à garantir une gestion économe des sols, une bonne articulation avec l'existant et la réponse aux besoins en logement pour le court terme.
- L'obligation de faire porter l'aménagement sur la totalité du secteur permet d'appréhender la forme urbaine du secteur et la qualité de sa greffe au tissu existant.
- Les orientations d'aménagement et les conditions du règlement permettent d'imposer une densité d'un équivalent de 35 logements au moins par hectare, dont un maximum de 20% de logements individuels, ainsi qu'une proportion de logements aidés correspondant à la demande du court terme.
- Les équipements propres à l'opération (réseaux secs et humides, voirie, ...) doivent être peu gourmands en foncier, en limitant les accès sur la rue Romaine. Un fonctionnement en impasse sous forme de cour urbaine semble judicieux, ou bien un bouclage simple sans antennes.
- Les règles de morphologie urbaine (articles 6 à 10), sont définies de manière à favoriser un tissu urbain de forte densité mais avec des hauteurs admissibles par l'environnement naturel et par le voisinage des habitations.
- Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement sont adaptées au type de tissu urbain envisagé pour ce secteur. Le nombre de places exigé par logement permet de libérer l'espace public. Pour les immeubles collectifs, des places sont prévues pour les visiteurs et pour les cycles.
- En matière d'espaces verts, ils devront représenter une proportion de 30% au moins de la surface totale du secteur, avec des prescriptions relatives à leur implantation sur le site, en particulier pour traiter les interfaces avec les zones habitées et la zone agricole. Une possibilité est offerte de reprendre une partie des espaces verts et des arbres existants.

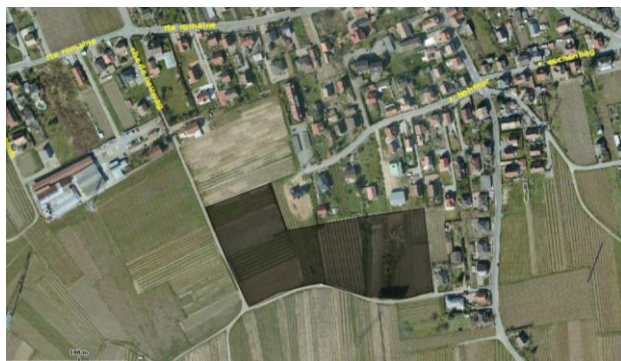
Evolution du règlement par rapport au POS

Ce secteur n'était pas considéré comme une zone d'urbanisation future au POS ; il inclut deux villas qui préexistaient dans une zone NC à dominante agricole. La progression de la nappe urbaine de Turckheim dans les parties planes du territoire font que le site est désormais contigu à l'agglomération et aux réseaux publics.

Evolution du zonage par rapport au POS

La création du secteur 1-AUa correspond à un transfert du potentiel urbanisable du POS vers un espace mieux desservi. La superficie est comparable, environ 2 hectares. Le nouveau secteur inclut deux maisons existantes : le choix est donné à l'aménageur de composer un aménagement autour de ces bâtiments, ou bien de les supprimer.

Le prélèvement sur la vigne productive est moindre et le jardin existant, qui comprend quelques arbres de grand développement, pourrait être en partie conservé pour intégrer le projet dans son environnement immédiat. C'est ce que proposent, parmi d'autres pistes, les orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement.



L'ancien secteur urbanisable du POS, au Sud.



Le nouveau secteur 1-AUa, à l'Est.

Les zones 2-AU1 et 2-AU2 correspondent à deux anciennes zones industrielles UE devenues des friches à reconvertir.

Leur ouverture à l'urbanisation est différée, mais on peut d'ores et déjà y fixer un certain nombre d'orientations, notamment celle qui consiste à y prévoir une proportion importante de logements aidés dans les opérations dédiées à l'habitat.

Il s'agit également de prendre en compte l'existence d'un canal usinier, qui peut servir de point d'appui à un enrichissement paysager et naturel du site. Des mesures seront prises pour améliorer les corridors écologiques à travers ces deux friches lorsqu'elle seront rendues disponibles.

Zone agricole

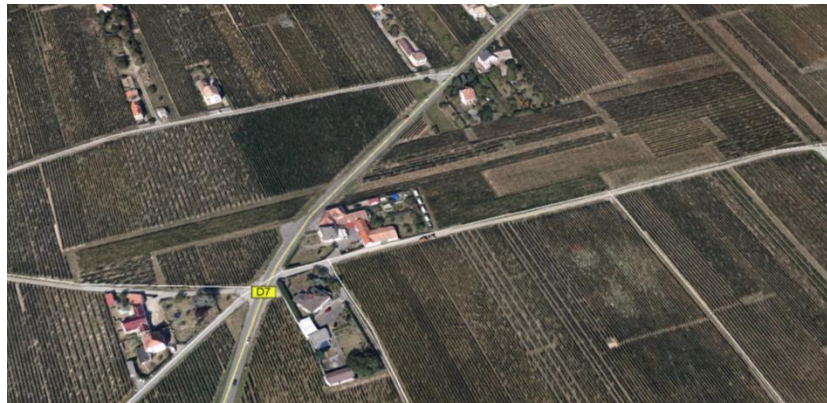
Zone A

La zone A couvre les parties du territoire communal affectées à l'activité agricole, à dominante viticole.

La zone A est exclusivement destinée à accueillir des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces concernés par le risque d'inondation, sous l'influence de la Fecht sont classés en Aai. Le secteur Aa est lui aussi à constructibilité limitée. Ces deux secteurs représentent la grande majorité des espaces agricoles.

L'espace agricole comprend localement quelques maisons d'habitation non agricoles qui bénéficient de possibilités limitées d'aménagement et d'extension, à condition que l'activité agricole ne soit pas pénalisée. Il s'agit de permettre l'amélioration des conditions de vie des non-agriculteurs qui se situent à l'écart de l'agglomération, dans les zones de mitage.



Le mitage Route de Logelbach

Délimitation

La zone A concerne les terres agricoles situées :

- au Sud de l'agglomération et de la Fecht jusqu'à la limite du Ban de Wintzenheim et de celui de Colmar ;
- au Nord de la vieille Ville, sur les coteaux viticoles jusqu'à la forêt ;
- dans les clairières éloignées, au-delà des massifs forestiers, vers le ban de Labaroche (Giragoutte).

Evolution du zonage par rapport au POS

Il existe des nuances importantes lors du passage de POS en PLU pour les zones naturelles et agricoles. Les anciennes zones NC des POS pouvaient comporter des parties de territoire non exclusivement affectées aux activités agricoles, comme par exemple des maisons isolées. Elles incluaient aussi dans la plupart des cas les terres inondables non boisées, des coulées vertes et des secteurs à vocation particulière comme des jardins sans vocation agricole.

Le PLU fait mieux la part entre les espaces réellement productifs pour l'activité agricoles et viticole, et les zones naturelles. La zone N de Turckheim reprend ainsi à l'ancienne zone NC une partie des zones inondables, les éléments constitutifs de trame écologique et les secteurs de jardins familiaux. Elle reprend également certaines constructions isolées dans l'espace agricole, principalement des maisons d'habitation qui n'ont aucun caractère agricole mais qui sont pour la plupart des maisons qui existaient avant tout document d'urbanisme.

En même temps, la zone A du PLU reprend à l'ancienne zone ND du POS le potentiel non exploité de l'aire AOC, ainsi que le site du Letzenberg.

Une part des espaces agricoles était classée en zone urbaine ou d'urbanisation future : potentiel industriel de la papeterie, abords du Neuweg sur le faubourg.

La zone A précise clairement les parties du territoire pouvant admettre des constructions agricoles. Tout le reste du potentiel étant réservé aux cultures.

Objectifs d'aménagement

Il s'agit d'affirmer la fonction agricole prioritaire de ces espaces qui doivent être considérés comme les outils de production des exploitants.

Par conséquent, le P.L.U. contribue à garantir la pérennité des structures agricoles présentes et futures par le maintien des terres exploitées à l'écart de toute forme de mitage et occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone A est majoritairement inconstructible pour tenir compte :

- de la présence d'un risque d'inondation identifié par l'Etat et traduit dans un Plan de Prévention des Risques fixant l'inconstructibilité de certains terrains,
- de la présence de l'Aire AOC rendue inconstructible par des contraintes supra-communales acceptées par la profession.

La constructibilité de la zone A, secteur Aa exclu, est restreinte pour n'accueillir que les constructions indispensables à l'exploitation agricole.

Les dispositions réglementaires

Articles 1 et 2

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone A résultent du caractère spécifique de cette zone et des contraintes d'aménagement qu'il y a lieu de prendre en compte. Le règlement limite fortement les possibilités de construire dans la zone A.

Concernant les constructions nouvelles réalisables dans cette zone, ne sont autorisées, outre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que le projet d'installation envisagé soit viable. L'obligation de mise en valeur d'une surface. Chaque demande d'implantation doit justifier **à la fois de la viabilité technique et économique de l'exploitation, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone.**

La réalisation d'habitations liées à l'exploitation agricole est possible en respectant les conditions énoncées par le règlement.

Les changements par rapport au POS sont très importants, du fait que la majeure partie de la zone A est devenue inconstructible (secteur Aa), ce qui n'était pas le cas de la zone NC du POS. La prise en compte de la zone inondable de la Fecht, **qui est également une zone humide remarquable** a également réduit fortement les possibilités de construire pour les agriculteurs.

Article 3

Les règles de desserte des terrains par les voies ainsi que celles relatives aux accès rappellent que les constructions et installations doivent être desservies par des voies adaptées aux constructions et qu'il est nécessaire de garantir une bonne accessibilité pour la sécurité incendie.

Article 4

La zone A et le secteur Aa relèvent de l'assainissement individuel et devront donc respecter les conditions d'une gestion des effluents respectueuse des normes en vigueur. La loi ALUR ayant abrogé l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains, les superficies minimales qui avaient été imposées par le POS en certains endroits et pour certaines catégories de constructions (abris de jardin) sont supprimées. Il faut rappeler qu'une partie de ces secteurs sont désormais versées dans la zone N.

Articles 6 et 7

Les règles d'implantation des constructions se caractérisent par l'obligation de respecter des retraits par rapport aux voies publiques et aux berges des fossés, ainsi que par rapport aux limites séparatives des propriétés.

Article 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur deux propriétés liées par une servitude de cour commune doit permettre de préserver l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que la circulation des véhicules agricoles à l'intérieur des propriétés. C'est pourquoi une distance minimale de 4 mètres est imposée en cas de constructions non contiguës.

Article 9

L'emprise au sol est réglementée pour les abris de pâture, dont la mise en place est autorisée dans toute la zone. Cette limitation a pour but de réduire l'impact de ce type de construction sur le site ouvert.

Article 10

La hauteur des constructions et des installations agricoles telle qu'elle a été définie doit permettre de satisfaire aux besoins courants de la profession agricole. Les limitations de hauteur se justifient par la localisation de la zone agricole constructible dans des parties sensibles du paysage naturel de la commune.

Article 11

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, les règles retenues visent à favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole et des habitations. Ces règles ont pour objectif de ne pas nuire à la bonne lisibilité des grandes unités naturelles dans lesquelles s'inscrivent les constructions agricoles.

Article 12

Les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement visent à garantir la réalisation d'aires de stationnement en quantité suffisante.

Article 13

Les constructions admises dans la zone A doivent être accompagnées de plantations et d'aménagements en vue de minimiser l'impact visuel des constructions dans le site.

Densités

Suite à la suppression du COS, la combinaison des articles du règlement va définir un volume théorique maximal à l'intérieur duquel doivent s'inscrire les projets de construction. Le zonage, au plus près des exploitations existantes, permet de contrôler l'étalement urbain et le mitage.

Evolution générale du règlement par rapport au POS

Le règlement est partie indissociable du plan de zonage qui en est la partie graphique. L'évolution entre POS et PLU est particulièrement importante, notamment en raison des modifications fonctionnelles entre les anciennes zones NC des POS et les zones A agricoles actuelles. L'évolution du Code de l'Urbanisme exige que les espaces constructibles en zone naturelle et agricole soient strictement délimités, afin de réduire la consommation d'espace et le mitage. Le PLU de Turckheim classe ainsi de nombreux terrains de l'ancienne zone NC en secteurs Aa et Ai inconstructibles. Les habitations isolées sont reclassées en zone N.

Zone naturelle et forestière

Zone N

Cette zone recouvre l'ensemble des espaces naturels non affectés à l'agriculture. Elle couvre essentiellement les vastes espaces boisés des versants jusqu'aux Trois-Epis, ainsi que les parties naturelles du territoire communal présentant une sensibilité paysagère particulière ou une exposition à des risques naturels (inondation aux abords de la Fecht).

Elle comprend un secteur Na correspondant à des jardins familiaux et un secteur Nb destiné aux sports et loisirs de plein-air.

Les terrains inondables, **qui sont également une zone humide remarquable**, sont classés en secteur Nizh.

Délimitation

La zone N concerne :

- la forêt communale de Turckheim ;
- les boisements d'accompagnement de la Fecht en amont de la Ville et du Muhlbach en aval ;
- les parcelles isolées ou ensembles de parcelles comportant des constructions existantes n'ayant pas un caractère agricole aux confins de Colmar et de Wintzenheim.

Le secteur Na (jardins familiaux) est situé entre la voie ferrée et le champ d'inondation de la Fecht, de part et d'autre de la route menant du Faubourg à Saint-Gilles.

Le secteur Nb (destiné aux équipements de sports et loisirs) est situé à côté des jardins familiaux au lieu-dit "Untere garten".

Le secteur Nizh (zone inondable et humide) correspond au lit mineur de la Fecht dans son parcours canalisé en milieu urbain, et aux champs d'inondation en amont de l'agglomération.

Evolution du zonage par rapport au POS

Une partie des terrains de la zone N correspond, comme dit plus haut, au reclassement de zones NC agricoles du POS.

Mais la zone N inclut également le déclassement de certains terrains potentiels constructibles du POS, en raison du risque d'inondation qui est désormais prévenu par le PPRI. Il s'agit en particulier de l'ancienne zone NA qui couvrait les étangs rue de la Filature.



Les étangs aux abords de la Fecht

Objectifs d'aménagement

Les fonctions écologiques et paysagères des espaces naturels classés en **zone N** justifient la volonté de protection traduite par le Plan Local d'Urbanisme. L'objectif d'aménagement relatif à la zone N est de nature conservatoire : il s'agit de préserver ce patrimoine naturel tout en permettant une gestion encadrée des constructions existantes.

Le classement en zone N reflète également la prise en compte des risques naturels le long de la Fecht.

En partie urbaine, il s'agit de souligner et de mettre en valeur la trame verte et bleue et de renforcer les corridors écologiques.



Corridor écologique axé sur la Fecht

Les dispositions réglementaires

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone N résultent de la volonté de protection des milieux naturels.

La constructibilité de la zone N est relativement restreinte puisque le règlement ne permet que la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions installations et travaux liés à la sauvegarde, à l'entretien ou à la gestion du milieu naturel. Seuls les secteurs spéciaux Na, Nb et Nx ont des règles adaptées à leur vocation :

- le secteur Na, secteur de jardins, admet des abris de jardins aux volumes maîtrisés,
- le secteur Nb, entre plaine de sports et voie ferrée, admet des équipements de sport de plein air,

La zone N étant traversée par la voie ferrée il convient de ne pas entraver l'installation des outillages et les ouvrages techniques nécessaires pour la sécurité de la circulation ferroviaire.

Concernant la gestion des habitations existantes dans la zone N, qui concerne notamment les maisons dispersées entre Turckheim, Wintzenheim et Colmar, le règlement en autorise à titre exceptionnel l'aménagement et l'extension limitée.

Le secteur Na est réservé aux seules constructions à usage d'abris de jardin. Ces constructions sont encadrées réglementairement au niveau de leur taille et de leur aspect extérieur afin qu'elles ne créent pas un impact trop fort dans leur environnement qui doit rester à dominante naturelle, de jardinage et d'agrément.

Pour la partie du territoire communal située en zone inondable, les dispositions réglementaires applicables sont celles du projet de Plan de Prévention du Risque inondation de la Fecht. Ce document est annexé au dossier de P.L.U.

Evolution du règlement par rapport au POS

La zone N du PLU résulte essentiellement de l'ancienne zone ND du POS. cette dernière était dédiée à la protection de la nature, principalement de la forêt, et ne toléraient guère de nouvelles constructions. C'est le cas également de la zone N.

Ce qui change dans le règlement concerne principalement les maisons d'habitation isolées dans le milieu naturel, et pour lesquelles quelques aménagements et extensions sont admis. Ces habitations étaient classées dans la zone NC ou ND du POS, dont le règlement était plus permissif que du PLU.

Sites à règlement spécifique

Espaces boisés classés

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Dans "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumises à autorisation préalable sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La commune a retenu d'utiliser cette protection pour les cortèges végétaux de la Fecht et du Muhlbach, et pour certaines parcelles entièrement boisées qui participent à la richesse du milieu.

Cette protection vise à pérenniser les fonctions écologiques et paysagères des milieux forestiers et de la ripisylve qui structure le paysage local et permet parfois de faire écran entre l'habitat et les zones d'activités aux volumes massifs.

Le POS ne prévoyait aucune disposition en ce sens.

Éléments de paysage, patrimoine et sites, à protéger, mettre en valeur ou requalifier L.123-1-5, terrains cultivés à protéger

La végétation qui borde la route d'Ingersheim sur un côté entre la Ville et le collège est classée au titre du paysage (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) car elle apporte une composante naturelle à l'axe routier et permet de renforcer le corridor écologique.

Dans la zone UE1, des plantations sont à réaliser en bordure de la zone agricole afin d'amortir l'impact des futurs bâtiments.

En centre-ville sont répertoriés des espaces verts, jardins, parcs à conserver pour leur valeur patrimoniale et leur contribution à la mise en valeur du bâti.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au P.L.U. sont destinés à l'amélioration de la desserte de la zone urbaine, à la création d'accès aux secteurs à urbaniser et à la réalisation d'équipements publics.

Plusieurs d'entre eux sont destinés à améliorer l'offre en stationnement aux abords du centre, notamment dans l'attente d'une densification des friches périphériques.

D'autres concernent le désenclavement des zones d'urbanisation future ainsi que la sécurisation des sorties sur les voies existantes.

La plupart des emplacements réservés du POS étaient destinés à l'amélioration du réseau routier : déviation de Wintzenheim, rectification de tracé route de Saint Gilles. Le contournement de Wintzenheim et ses embranchements sont aujourd'hui en fonction, et le tracé de la RD10 n'est plus remis en cause. Ces emplacements sont donc supprimés.

ADEQUATION DU ZONAGE AVEC LES BESOINS

Potentiel mixte immédiat global (pour l'habitat, les activités et les équipements)

Zonage PLU	Surface (ha)	Coefficient de Disponibilité(%)	Surfaces (ha)
Potentiel en U estimé	7,0	35	2,5
1-AUa extension première phase	2,3	90	2,1
		TOTAL	4,6

Le potentiel en U est le reliquat des terrains encore disponible dans le tissu existant en 2013. Le coefficient de disponibilité correspond à la proportion estimée de terrains ne faisant pas l'objet d'une rétention foncière ou de mesures environnementale, et pouvant ainsi être mobilisés pour l'urbanisation.

Nous savons que pour assurer la dynamique démographique prévue, il faut compter en priorité sur la densification du tissu existant. Mais elle ne suffit pas pour le court terme, et reste aléatoire. C'est pourquoi un secteur 1-AU de capacité suffisante a été retenu ; il pourra recevoir un projet satisfaisant aux différentes exigences (densité, mixité, qualité urbaine, etc...) pour une première phase de développement.

Le potentiel tel qu'il est défini par le zonage du PLU pour les besoins de l'habitat représente ainsi 4,6 hectares pour l'immédiat, zones 1-AU et U confondues.

Cette superficie ne peut suffire que pour les prochaines années, et non pas jusqu'à l'échéance du SCoT. Dans une deuxième phase proche, des terrains devront se libérer dans les potentiels non mobilisés afin de permettre de poursuivre les objectifs de développement. Cette phase correspondra à la mobilisation des friches industrielles sans ponction supplémentaire sur les espaces naturels ou agricoles.

Potentiel non mobilisé de mixité urbaine

Zonage PLU	Surface approximative (ha)	Coefficient de disponibilité immédiate (%)	Coefficient de Disponibilité ultérieure (%)	Surfaces (ha)
2-AU1	8	0	80	6,4
2-AU2	2	0	80	1,6
TOTAL	10	0		8,0

Le coefficient de disponibilité ultérieure correspond à la proportion estimée de terrains à bâtir après modification du PLU, déduction faite des espaces participant aux coulées vertes et marges de recul, aux traitements paysagers ou autres mesures environnementales, estimés à 20%.

Des bilans réguliers de l'évolution de la démographie permettront de prendre les décisions nécessaires pour mobiliser les zones 2-AU. La part des logements locatifs aidés sera un paramètre essentiel de cette analyse.

Potentiel économique immédiat (reconversion friche papetière)

Les activités économiques quant à elles, doivent pouvoir se redéployer au fur et à mesure, dans des délais raisonnables afin d'assurer l'offre d'emploi en lien avec la démographie. C'est pourquoi l'accent est mis sur la mobilisation rapide des potentiels existants, en particulier les quelques 6 hectares de la friche papetière d'entrée de ville, mobilisable facilement.

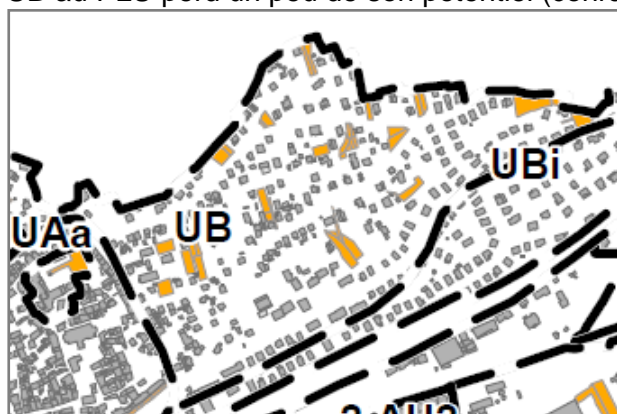
Zonage PLU	Surface (ha)	Coefficient de Disponibilité(%)	Surfaces (ha)
Potentiel en UE1	6,0	100	6,0
		TOTAL	6,0

Bilan des efforts de densification

Le secteur du faubourg (secteur UC-45), reclassé en zone UB au PLU, comprend encore des parcelles de vignes toujours exploitées. Leur mobilisation pour la construction est lente et complexe.

Les zones d'extension urbaines du POS offrent encore un potentiel de 19 hectares : 61 % de ce potentiel sont situés en secteurs NAb ou assimilés qui sont des secteurs de jardins qui n'autorisent que des constructions liées. Le PLU de Turckheim réduit nettement la taille de ces zones et les protège. Leur potentiel (11,6 ha) disparaît donc.

Le PLU dans ses choix d'urbanisme à amputé une partie de la zone UD-50 du POS pour tenir compte de la topographie à très forte pente notamment au nord. La zone reclassée en UB au PLU perd un peu de son potentiel (confère extrait ci-dessous).



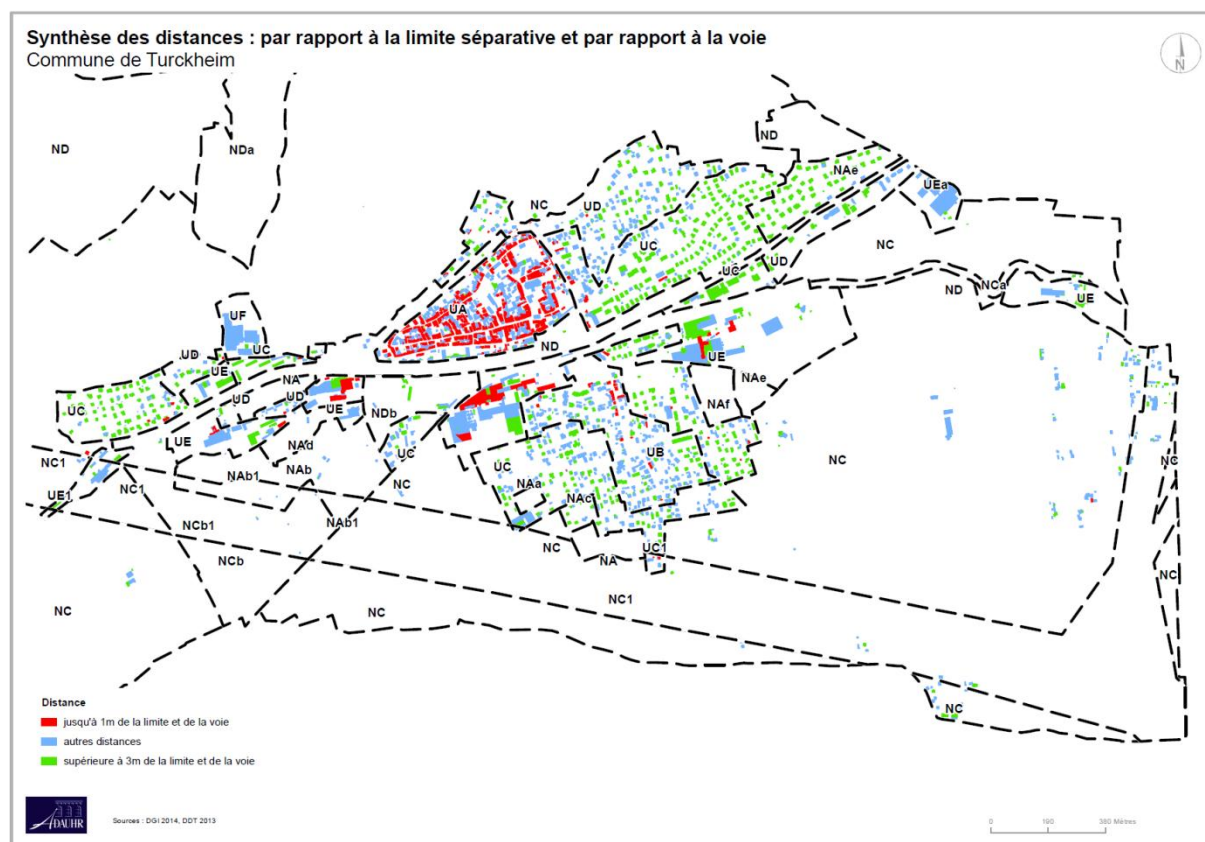
Quatre secteurs NAA, NAC, NAD et NAF cumulent environ quatre hectares d'espaces disponibles. Il s'agit là des seules opportunités exploitables dans le cadre du POS en termes d'extensions. Précisons déjà que ces zones sont attenantes voire intriquées au tissu urbain existant. Le secteur NAF (2 ha) est l'opportunité la plus opérationnelle, cela a déjà été évoqué ci-dessus. Le projet existe et les aménagements viaires ont été réalisés. Le secteur NAD-8 (1,2 ha) apparaît davantage comme une opportunité plus lointaine du fait de sa situation : il est attenant à une zone d'activités et des équipements publics qui se sont fortement développés dans le cadre de la mise en œuvre du POS. Le PLU maintient ce potentiel mais le reclassé en zone UBA.

Afin d'optimiser le POS, le projet du PLU prévoit diverses actions complémentaires :

- Les zones UC et UD sont dorénavant intégrées au règlement de la zone UB qui, au travers de son corpus d'articles, conforte les possibilités de constructibilité dans les parcelles ;
- De même, les zones d'extension urbaine de type « habitat » conservées au PLU, s'inspireront dorénavant de la réglementation UB ;
- Différentes réductions de zonage au profit notamment des zones agricoles ont été mise en œuvre au travers du projet de PLU, en zones U ou NA « habitat » comme en zones réservées aux activités économiques ;
- La volonté exprimée au travers du zonage PLU de requalification de la friche industrielle UE-56 du POS afin de privilégier le mode projet, un aménagement pertinent et des phases d'ouvertures à l'urbanisation étalées dans le temps.

La simplification du le zonage du PLU de Turckheim par rapport au POS intègre les zones UB, UC et UD dans une seule et même zone UB. Ceci peut également être appréhendé au travers de la carte suivante qui analyse la situation du bâti par rapport à l'implantation des constructions existantes par rapport aux voie et emprises publiques (article 6 du règlement) et par rapport aux limites séparatives de propriétés (article 7 du règlement).

L'illustration montre que les effets de ce choix peuvent notamment jouer sur les zones UC du POS qui privilégient presque exclusivement les reculs de type RNU. Le fait de permettre des solutions d'implantation plus variées comme en UB du PLU est un gage de densification urbaine, de diversité, mais aussi de solutions constructives pour les particuliers concernés sur des parcelles de petite taille. Ce faisant, ce choix peut contribuer à une densification du tissu urbain (sur les parcelles disponibles) et de ses extensions prévues.



Afin d'optimiser ces situations, le projet du PLU propose avant tout une simplification par le « haut » des zonages et de leurs réglementations associées. En regroupant dans un type de zonage les zones UB, UC et UD (et en orientant indirectement les attendus réglementaires des zones d'extension de type AU indicés), le PLU induit des possibilités nouvelles de constructibilités au travers des hauteurs qui complètent les autres articles réglementaires déjà analysés ou évoqués ci-dessus.

Rappelons ici les principales caractéristiques de hauteurs du POS et du projet de PLU afin de bien montrer la tendance préconisée sur ce point particulier :

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout (en niveaux)	
	POS	PLU
UB	3	3
UC	2	-
UD	1	-

CONCLUSION

- le nouveau zonage réduit de plusieurs hectares les espaces urbanisables par rapport au POS
- dans la zone médiévale, les règles d'implantation favorisent le maintien d'une forme urbaine très dense,
- dans la zone UB (zone urbaine périphérique), plusieurs mesures pour faciliter la construction : faibles reculs par rapport aux voies, augmentation des emprises à bâtir, facilitations pour créer un troisième niveau de construction, suppression des outils de régulation de la densité (type COS) ;
- dans la zone 1-AU, densité et mixité exemplaires permettant de limiter la consommation d'espace tout en satisfaisant les besoins en logements du court terme ;
- dans les zones naturelles et agricoles, coup d'arrêt au mitage de l'espace, grâce à un contrôle strict de l'évolution de l'existant.

Amélioration des capacités de stationnement

Nous l'avons vu dans le diagnostic, l'offre en stationnement est conséquente sur l'agglomération, un millier de places réparties dans et autour du centre et dans les lieux stratégiques. La commune se réserve la possibilité d'augmenter l'offre le long de la route d'Ingersheim dans le prolongement des parkings existants, en entrée de Ville et rue de la papeterie où sont retenus des objectifs de densification urbaine.

Plus d'une centaine de places supplémentaires sont ainsi potentiellement réalisables.

Les normes de stationnement mises en place par le règlement permettent en particulier de bien dimensionner les espaces consacrés au stationnement des véhicules dans les projets immobiliers denses.

Compatibilité avec les orientations du SCoT Colmar-Rhin-Vosges

La commune, par le biais des objectifs qu'elle assigne à son document d'urbanisme et leur formalisation dans le P.L.U., a déterminé des conditions qui lui permettent d'inscrire la démarche de planification locale dans le scénario de développement défini pour le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale Colmar-Rhin-Vosges approuvé en 2011.

La préoccupation majeure de la commune est d'établir un équilibre durable entre la satisfaction des besoins en matière d'habitat, d'emploi et de services et la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que de l'outil de travail des viticulteurs.

La ville de Turckheim est considérée comme ville-couronne de l'armature urbaine autour de Colmar. A ce titre elle doit comme les autres villes-couronnes, être complémentaire à la ville-centre.

Le maintien d'une forte centralité en vieille Ville, la protection de la trame urbaine médiévale et du patrimoine architecturale remarquable, constituent les orientations fortes que le P.L.U. fixe en matière de structuration de l'urbanisation pour le noyau ancien. Pour le tissu urbain dans son ensemble, s'ajoutent la mise en œuvre du renouvellement urbain, le développement de la mixité urbaine, la structuration et l'aménagement du cadre de vie, tels que préconisés depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, et qui étaient déjà dans les grandes lignes les préconisations de l'ancien schéma directeur d'aménagement.

Le SCoT prévoit pour le territoire :

- La préservation de la qualité des paysages par une bonne maîtrise de l'urbanisation, en contenant notamment les extensions à l'Ouest de Colmar.
- La recherche d'une amélioration de la circulation et le développement d'une politique de transports collectifs au niveau de l'agglomération ;
- La participation au renforcement de la vitalité économique globale de l'agglomération de Colmar.

Dans l'ensemble des zones naturelles de la commune, le P.L.U. limite définitivement le développement des constructions, et contribue au maintien des grandes entités naturelles répertoriées. Il stoppe le mitage de l'espace aux abords de Colmar par un classement en zone agricole ou naturelle. Il propose un traitement qualitatif des entrées de commune, en particulier à l'occasion de la restructuration des friches industrielles qui défigurent le paysage. Il stoppe définitivement toute initiative de développement dans les zones mitées.

Depuis l'arrêt des activités papetières sur les deux principaux sites industriels de Turckheim, la commune mise sur une reconversion progressive de ces sites, une occasion unique de mieux articuler le Faubourg à la Ville.

Cette restructuration en profondeur, redistribution des fonctions urbaines sur le territoire, permet également de dégager des espaces pour l'activité économique de niveau intercommunal, en particulier en entrée de ville côté Colmar. C'est toute l'image de Turckheim qui en sera améliorée pour ses visiteurs.

Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines et d'urbanisation future assurent des possibilités de développement et de mutation du tissu économique, tel qu'il est attendu au niveau de l'agglomération.

Les dispositions du P.L.U. traduisent une volonté d'utilisation équilibrée des sols, font une large place à la protection des milieux naturels, tiennent compte des contraintes majeures du milieu comme les risques d'inondation et s'inscrivent pleinement dans les orientations supracommunales.

Au final, le PLU est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT Colmar-Rhin-Vosges. Au demeurant, le syndicat mixte du SCoT a émis un avis favorable au projet de PLU arrêté, sans aucune réserve.

Le SDAGE et le SAGE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse a été approuvé le 27 novembre 2009. L'enjeu 5 concerne le plan local d'urbanisme. Cette orientation s'intéresse aux crues, au risque d'inondation, à la prévention des risques, à l'équilibre des ressources en eau potable, au respect des milieux à fort intérêt naturel, à l'assainissement et à l'alimentation en eau potable

Le plan local d'urbanisme de Turckheim est compatible avec le SDAGE Rhin Meuse puisqu'il :

- préserve les zones humides, notamment les zones humides qualifiées de remarquables ;
- ne prévoit aucune urbanisation sur les berges, et même à proximité des cours d'eau ;
- ne met pas en cause l'équilibre des ressources en eau potable ;
- permet de sécuriser la fourniture d'une eau potable conforme aux normes réglementaires de qualité ;
- prévoit d'adapter les capacités d'épuration aux exigences d'un assainissement efficace.

Dans certains sous-bassins, l'établissement d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) d'initiative locale est prévu. [L'établissement du SAGE Fecht-Weiss-Strengbach n'est pas envisagé.](#)

Le PLU de Turckheim est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Rhin-Meuse.

Le PLU place l'ensemble des zones inondables et les bords de la Fecht en zone naturelle N, non constructible. Les capacités d'assainissement des eaux usées et la ressource en eau potable sont suffisantes au regard de la croissance envisagée de la population.

Thèmes et objectifs fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Rhin-Meuse Source : SDAGE 2010-2015

Thèmes et objectifs		Réponse du PLU de Turckheim
T1	Eau et santé	
O1	Assurer la distribution continue d'une eau potable de qualité	Réserves suffisantes
O2	Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire	nc
T2	Eau et pollution	
O1	Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux	Notamment par le contrôle des pollutions sur les anciens sites industriels et la maîtrise de leur réaménagement futur
O2	Connaître et réduire les émissions de substances toxiques	Réglementation des OUS et conditions pour les entreprises ou facteurs de pollution
O3	Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration	Contrôle des rejets, conditions de rejet, suivi du devenir des boues d'origine industrielle existantes
O4	Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytopharmaceutiques d'origine agricole	Cahier des charges pour la viticulture

O5	Réduire la pollution par les produits phytopharmaceutiques d'origine non agricole	nc
O6	Réduire la pollution de la ressource en eau, distribution d'une eau de qualité	Maîtrise de l'urbanisme dans les secteurs sensibles
T3	Eau, nature et biodiversité	
O1	Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides	Evaluation environnementale
O2	Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctions	Protection des berges de la Fecht, du canal usinier, mise en place de conditions pour la prise en compte des trames bleues
O3	Restaurer ou sauvegarder les fonctions naturelles des milieux aquatiques (notamment l'auto-épuration)	idem
O4	Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques	idem
O5	Améliorer la gestion piscicole	nc
O6	Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser	nc
O7	Préserver les zones humides	Protégées par un classement en zone naturelle N
O8	Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques	nc
T4	Eau et rareté	
O1	Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau	Le développement de Turckheim tel que prévu prend en compte les capacités de distribution
T5	Eau et aménagement du territoire	
T5A	Inondations	
O1	Mieux connaître les crues et leur impact ; informer le public pour apprendre à les accepter ; gérer les crues à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse	Adaptation du Plu aux contraintes , cf PPRI
O2	Prendre en compte l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires à l'échelle des districts du Rhin et de la Meuse	Aucun débordement sur les zones inondables
O3	Prévenir l'exposition aux risques d'inondations	Par un zonage adapté
T5B	Préservation des ressources naturelles	
O1	Limitier l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux	Les zones urbanisables ne débordent pas sur les milieux naturels et les zones humides. Ces secteurs sont protégés (zone N).
O2	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel	
T5C	Alimentation en eau potable et assainissement des zones AU	
O1	Ouverture à l'urbanisation uniquement si la collecte et le traitement des eaux usées associés peuvent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.	Les capacités de la station d'épuration sont suffisantes
O2	Ouverture à l'urbanisation uniquement si l'alimentation en eau potable peut être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.	La ressource en eau est suffisante
T6	Eau et gouvernance	
O1	Anticiper en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux aspects économiques, environnementaux et socio-culturels (piliers du développement durable)	Préoccupation intercommunale prise en compte
O2	Aborder la gestion des eaux à l'échelle de la totalité du district hydrographique (développer les collaborations transfrontalières, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval)	idem
O3	Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement	idem
O4	Mieux connaître, pour mieux gérer	idem

T : thème O : objectif nc = disposition ne concernant pas le PLU

La qualité des eaux superficielles s'est nettement améliorée depuis que l'industrie papetière ne génère plus de rejets dans le Logelbach. En outre, le renforcement progressif des continuités naturelles sur les anciens canaux usiniers (renaturation prévue lors des futurs aménagements) va augmenter les capacités naturelles de filtration de l'eau de surface.

Les mesures environnementales prises par les viticulteurs coopérateurs (la moitié des surfaces en vigne de la commune) réduisent les impacts sur les eaux superficielles.

Compatibilité avec le SAGE III- Nappe-Rhin

Turckheim est concerné par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux III Nappe Rhin pour les eaux souterraines et superficielles. Ce SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 janvier 2005 et est en cours de première révision.

Réponses du PLU aux exigences du SAGE III Nappe Rhin

(Source : schéma d'aménagement et de gestion des eaux III Nappe Rhin)

Enjeux du SAGE	Réponse du PLU de Turckheim
Promouvoir la mise en valeur du patrimoine eau	Protection de la Fecht et de ses abords
Restaurer la qualité des cours d'eau	Renaturation du Logelbach
Renforcer la protection des zones humides, des espaces écologiques et des milieux aquatiques remarquables	Classement des zones humides, de la Fecht et de ses bordures en zone naturelle, inconstructible
Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique et poursuivre les efforts accomplis en matière d'assainissement	Assainissement collectif obligatoire, installation de système séparatif de récupération des eaux de pluie pour les nouvelles habitations
Limiter les risques dus aux inondations par des mesures préventives	Zones inondables classées zones naturelles non constructibles
Inciter aux technologies propres, aux pratiques agricoles adaptées	Politique de réduction des pesticides et apports d'intrans pour les vignes
Poursuivre la décontamination des sites pollués	Décontamination du site industriel papetier (2AU du PLU)

Le PLU de Turckheim respecte les enjeux fixé par le SAGE III Nappe Rhin.

LE PLH

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat, exécutoire depuis le 18 avril 2011, prennent en compte les options d'aménagement du SCoT et en particulier l'équilibre des logements sociaux de chaque commune.

Le PLU propose des mesures concrètes qui permettent la réalisation des objectifs du PLH :

- en proposant une adaptation de l'offre en logement sur les programmes, pour la réduction de la consommation d'espace, une action sur le coût des terrains,
- en imposant une typologie de logements permettant de répondre aux attentes de toutes les catégories de population,
- en introduisant des proportions de logements aidés permettant à court et moyen terme de répondre à la demande d'une meilleure répartition de l'offre sur le territoire de la communauté d'agglomération (actions 1.2 et 2.5 du PLH). La commune a déjà réussi à atteindre un taux de logements aidés de l'ordre de 12%, et même si le nombre de logements à construire s'avère encore important, le PLU comprend les prescriptions visant à atteindre l'objectif,

- en accompagnant les projets de rénovation urbaine pour une répartition satisfaisante entre habitat et activité économique,
- en prenant les devants par des réserves foncières pour réaliser des équipements publics adaptés à la sécurisation du parcours résidentiel (séniors, petite enfance,...),
- [en veillant à la qualité du cadre de vie des habitants dans les nouveaux secteurs à urbaniser \(axe 6.2 du PLH\).](#)

Le schéma régional de la forêt

Le schéma régional de la forêt énonce 11 grands principes à respecter dans 5 objectifs de gestion.

Ces objectifs sont la production de bois, la gestion cynégétique et des objectifs sociaux et environnementaux. Deux de ces objectifs concernent le PLU :

- garantir la pérennité des peuplements,
- respecter les prescriptions réglementaires, notamment les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du Code forestier), les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation du réseau Natura2000 (art. L4111-4 du Code de l'Environnement).

Les boisements de Turckheim sont tous placés en zone naturelle N, ce qui garantit leur conservation.

Le PLU de Turckheim est compatible avec le schéma régional de gestion sylvicole.

Le schéma d'élimination des déchets

Les déchets de la commune de Turckheim sont pris en charges par la Communauté d'Agglomération de Colmar.

Les capacités de traitements sont suffisantes pour absorber l'augmentation éventuelle de la production de déchets liée à l'accroissement démographique attendu.

Le plan de prévention des risques inondation, de coulées de boue et d'aléas gravitaires

Turckheim est concerné par le plan de prévention des risques inondation du bassin versant de la Fecht, prescrit le 11 avril 1997.

En rendant les zones inondables inconstructibles (classement en zone naturelle N), le PLU de Turckheim est compatible avec le PPRI du bassin versant de la Fecht. Dans les zones urbaines concernées par des dispositions de ce PPRI, toutes les mesures sont prises pour respecter les réglementations en vigueur.

[Le risque de chutes de blocs a été minimisé lors des travaux effectués sur le Letzenberg.](#)
[Les risques de coulées de boue sont fortement réduits par les travaux hydrauliques multiples réalisés depuis 1995 dans la commune.](#)

LE PDU : plan de déplacements urbains

La CAC constitue l'autorité compétente pour les déplacements urbains. En 2012 elle a adopté son Plan de Déplacements Urbains, document en vigueur jusqu'en 2021.

L'articulation entre le PDU et le PLU a fait l'objet d'échanges préalables entre CAC et commune de Turckheim sur le sujet.

[Le projet d'urbanisme de la commune s'articule de manière satisfaisante avec le PDU de l'agglomération qui concentre son attention sur le transport des voyageurs par rail depuis la](#)

vallée de Munster jusqu'à la gare de Colmar. La densification urbaine proposée par le PLU de Turckheim prend en compte la proximité de la gare.

Le partenariat avec la Communauté d'agglomération de Colmar pour les pistes cyclables est respecté. Ainsi par exemple, un travail a été initié en vue de la réalisation dans les années à venir d'une piste cyclable intercommunale qui reliera Turckheim à Ingersheim afin de sécuriser notamment le trajet des élèves du groupe scolaire Lazare de Schwendi.

