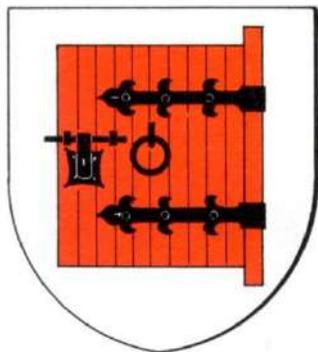


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification N°2



TURCKHEIM

1. - Note de présentation

Modification N°2 du PLU approuvée par délibération du
Conseil Municipal du 28 avril 2022

Le Maire
Benoît SCHLUSSEL



1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU	1
Chronologie	1
Choix de la procédure	5
Rappel des perspectives d'évolution sur le plan de la démographie et de l'habitat	6
2. MODIFICATION RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE AMONT-SCHERB8	
Analyse du site.....	9
Le ZONAGE du PLU est modifié comme suit :	14
Le REGLEMENT est modifié	15
Des orientations d'aménagement et de programmation sont rédigées	16
3. MISE EN COHERENCE DU PLU RELATIVE AUX ACCES DU SITE AVAL	17
4. MODIFICATION RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA VIEILLE-VILLE	18
5. MODIFICATION RELATIVE AUX COMMERCES DANS CERTAINES ZONES ECONOMIQUES	20
6. MODIFICATION RELATIVE A L'IMPLANTATION DE CERTAINES ANNEXES EN ZONES UE.....	22
7. MODIFICATION RELATIVE A L'EMPLACEMENT RESERVE POUR EXTENSION DU CIMETIERE	23
4. Incidences prévisibles.....	24
5. Compensation des incidences négatives	25
6. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	26
7. Procédure adoptée	31

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

Chronologie

Par délibération du 3 novembre 2015, le Conseil Municipal de Turckheim a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans le cadre de ce PLU ont été définis les grands axes du développement futur de la Ville et des orientations d'aménagement et d'urbanisme traduites dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.(PADD).

Parmi les orientations relatives au développement urbain, le PLU a prévu des dispositions relatives à la reconversion, à des fins économiques et d'habitat, des friches papetières.

Pour rappel, le classement proposé par le PLU pour ces deux friches en zone UE, 2-AU1 et 2-AU2, répondait à plusieurs enjeux identifiés :

- un enjeu en matière de développement démographique et résidentiel de la ville eu égard au potentiel foncier qu'elles représentent ;
- un enjeu en matière de développement économique et de création d'emploi ;
- un enjeu de mixité sociale puisque le potentiel foncier de ces deux friches devrait permettre à terme de satisfaire aux exigences de la loi SRU en faveur du logement locatif social et de garantir le respect d'un contrat de mixité sociale signé avec l'Etat afin pour combler le déficit en logements de ce type ;
- un enjeu paysager en matière de traitement des façades urbaines ;
- un enjeu majeur de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, puisqu'il s'agit de réutiliser et de faire entrer en mutation des espaces déjà artificialisés ;

Ces deux friches sont donc stratégiques dans la réflexion de développement et d'aménagement du territoire de la ville de Turckheim.

Le site 2 dit « Site aval » situé en entrée de ville le long de la RD11, a fait l'objet d'une première modification du PLU approuvée le 13 juin 2017, permettant, après démolition des éléments de l'ancienne usine et dépollution du site, de réaliser les aménagements souhaités, à savoir la réalisation de 113 logements dont 38 logements locatifs sociaux. Le statut de l'ancienne zone industrielle a donc changé. Un petit point du règlement relatif aux accès sur la RD11 doit être rectifié dans cette nouvelle procédure.

Le site 1 dit « site amont » est situé à proximité de la gare ferroviaire et dans son prolongement le long de la voie ferrée ; les conditions de son ouverture à l'urbanisation et de son aménagement constituent l'objet principal de la présente modification du PLU.

Localisation de la zone 2-AU1 du site amont



Vision aérienne du site amont depuis le Nord



Quelques autres points de règlement sont à prendre en compte dans cette procédure de modification :

- L'augmentation de la surface de vente admise pour les commerces dans certaines zones économiques UE,
- La modification du seuil de réalisation de logements sociaux dans la vieille-ville, zone UA,
- L'implantation d'annexes en limite de propriété dans les zones économiques.

Cette procédure a été engagée et motivée par le Conseil Municipal de Turckheim dans sa délibération du 20 février 2018, mais avait déjà été actée sur le principe en 2015.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Turckheim et précise les orientations définies par le PLU.

Choix de la procédure

Le champ de la procédure de modification est défini par l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

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

Cette obligation de délibérer a été introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L153-38 du Code de l'Urbanisme).

Les points qui font l'objet du présent dossier de modification respectent également les conditions apportées par la loi SRU : ne pas réduire une protection en faveur des espaces agricoles ou naturels. En effet, l'aménagement du site papetier se fera en totalité sur une friche industrielle, par reconversion. Les autres points de modification touchent à la marge les dispositions réglementaires dans certaines zones urbaines.

Rappel des perspectives d'évolution sur le plan de la démographie et de l'habitat

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.

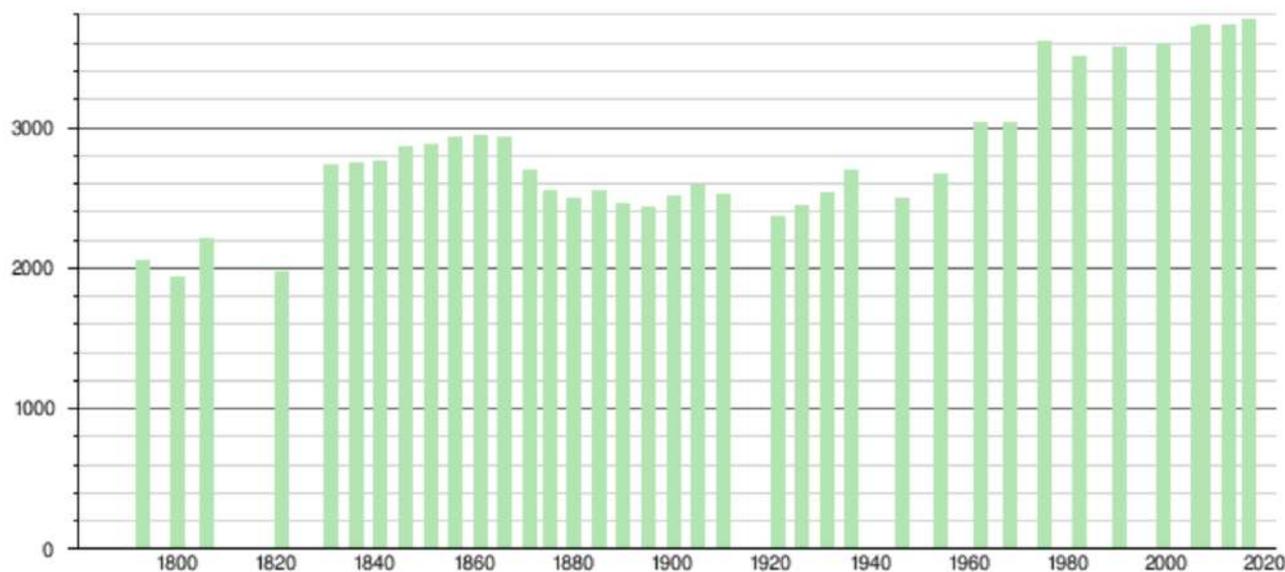
Mais si la ville souhaite maintenir son niveau de population, tout en composant avec les contraintes naturelles du territoire et le vignoble productif protégé qui l'entoure, elle doit préférentiellement se tourner vers la densification et la mobilisation des friches.

Jusqu'aux années 70, la commune a connu un accroissement démographique important, la population passant de 3000 habitants environ à plus de 3700.

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

Mais on déplore aujourd'hui un déficit important des classes jeunes et donc un renouvellement qui n'est pas assuré dans l'avenir, malgré une diversification récente de l'habitat.

Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

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 de ses habitants, en poursuivant la diversification de l'offre en logement.

Dans ce contexte de contraintes naturelles importantes et de classement des terres du vignoble, la densification des zones habitées ne suffira pas à elle seule à assurer une progression démographique au cours des prochaines années.

La poursuite d'une politique engagée en faveur de la diversification de l'offre en logement 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 et aux anciens qui doivent adapter leur parcours résidentiel.

Un effort particulier doit être fait en direction de l'offre locative pour toutes les catégories de population.

Le développement d'un habitat majoritairement résidentiel extra-muros, sous forme de maisons individuelles réalisées dans le cadre d'opérations de lotissement a constitué la tendance générale jusqu'à la fin du 20^{ème} siècle. 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.

L'évolution de l'habitat de Turckheim se fait désormais par la reconquête de zones déjà aménagées plutôt que par la progression de la nappe urbaine vers les zones agricoles et forestières.

Si le noyau ancien semble constituer un gisement particulièrement intéressant du point de vue de son potentiel à fournir de l'habitat collectif ou des petites opérations de renouvellement urbain, les contraintes du site médiéval et les difficultés d'accès ou de stationnement sont parfois dissuasives, malgré la proximité des transports par le rail. En outre, de nombreuses réhabilitations sont dédiées à l'hébergement touristique du fait de l'attractivité de Turckheim pour son patrimoine et ses vins renommés.

Si quelques vides subsistent dans le tissu urbain périphérique actuel (dents creuses), ils ne peuvent couvrir qu'une faible partie des besoins en matière d'habitat, d'autant que ce foncier résiduel est bien souvent planté de vignes et reste de ce fait peu mobilisable.

Avec l'ouverture récente de deux nouvelles zones constructibles à la fois cohérentes et structurées, la commune s'est engagée dans une urbanisation plus vertueuse et moins consommatrice d'espace agricole ou naturel que dans le passé, privilégiant les opérations denses comprenant une variété de logements dont des logements locatifs sociaux en proportion importante.

La Ville a concentré ses efforts récents sur la mutation des sites industriels présents sur son territoire et qui se libèrent peu à peu. Elle a créé sur 18 ans après l'entrée en vigueur de la loi SRU, 202 logements sociaux. Elle poursuit ces objectifs en créant 82 logements sociaux sur deux sites, sur un total de 231 logements.

Ces efforts doivent être poursuivis dans les prochaines années afin de réduire encore le déficit en logements locatifs sociaux et remplir les objectifs des périodes triennales à venir du contrat de mixité sociale signé en partenariat avec l'Etat.

2. MODIFICATION RELATIVE AU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE AMONT-SCHERB

Site amont objet de la modification

Site aval, situation en 2018 avant démolition pour création d'un quartier d'habitat



La modification relative à la friche papetière du site amont dont il est question ici permet de poursuivre ces efforts, en profitant de la désaffectation du site industriel et de la mise en place progressive des conditions de sa dépollution.

Le projet s'inscrit dans un processus d'ensemble destiné à compléter l'urbanisation de Turckheim et principalement à poursuivre les efforts de diversification de l'offre locative du contrat de mixité sociale.

Le terrain d'opération est situé à l'interface entre le noyau médiéval et les quartiers résidentiels, et bordé par la voie ferrée qui relie Colmar à la Vallée de Munster.

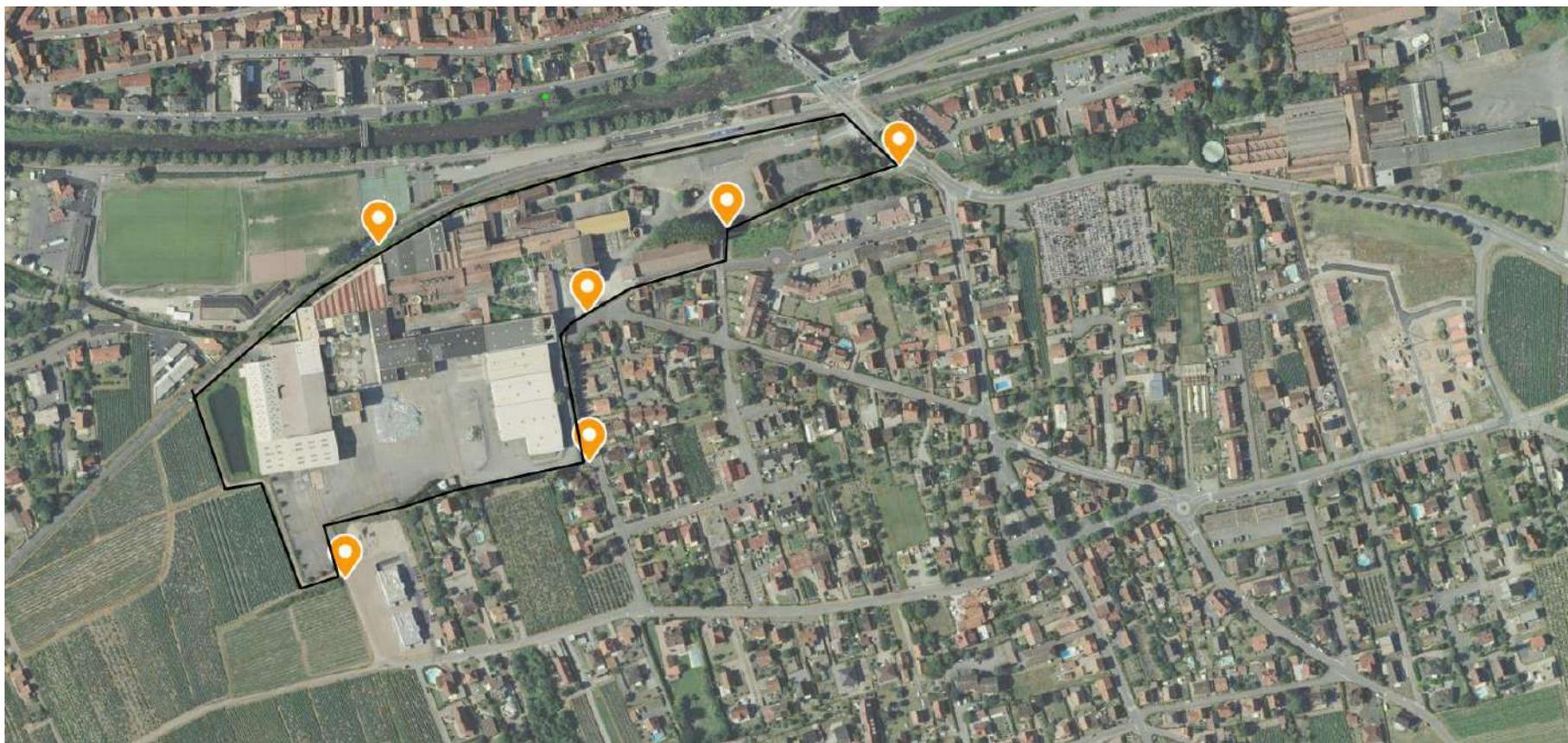
Analyse du site

Développé sur environ 8 hectares, dont 6,5 sont aménageables (si on déduit l'emprise publique de la voie ferrée et l'emprise du canal) il occupe les terrains situés au sud de la voie ferrée reliant Colmar à Metzéral.

Il s'est appuyé sur le Logelbach (ou Muhlbach-canal du Moulin), une dérivation de la Fecht qui, après avoir alimenté les moulins, a fourni à l'industrie papetière l'eau dont elle avait besoin.

Au fil du temps et de l'évolution des process de fabrication, il s'est étendu vers le Sud par de vastes entrepôts, ateliers de fabrication et magasins.

Peu accessible depuis le Nord en raison de l'infrastructure ferroviaire, le site est connecté aux réseaux publics par le Faubourg en différents points.





L'accès latéral par la rue de Munster. A droite la rue du Moulin, à gauche la rue du Hohlandsbourg, accès secondaires.



Depuis le sud, accès par la rue du Hohlandsbourg.



La D11 et ses aménagements, la connexion cyclable en bordure de la Fecht.



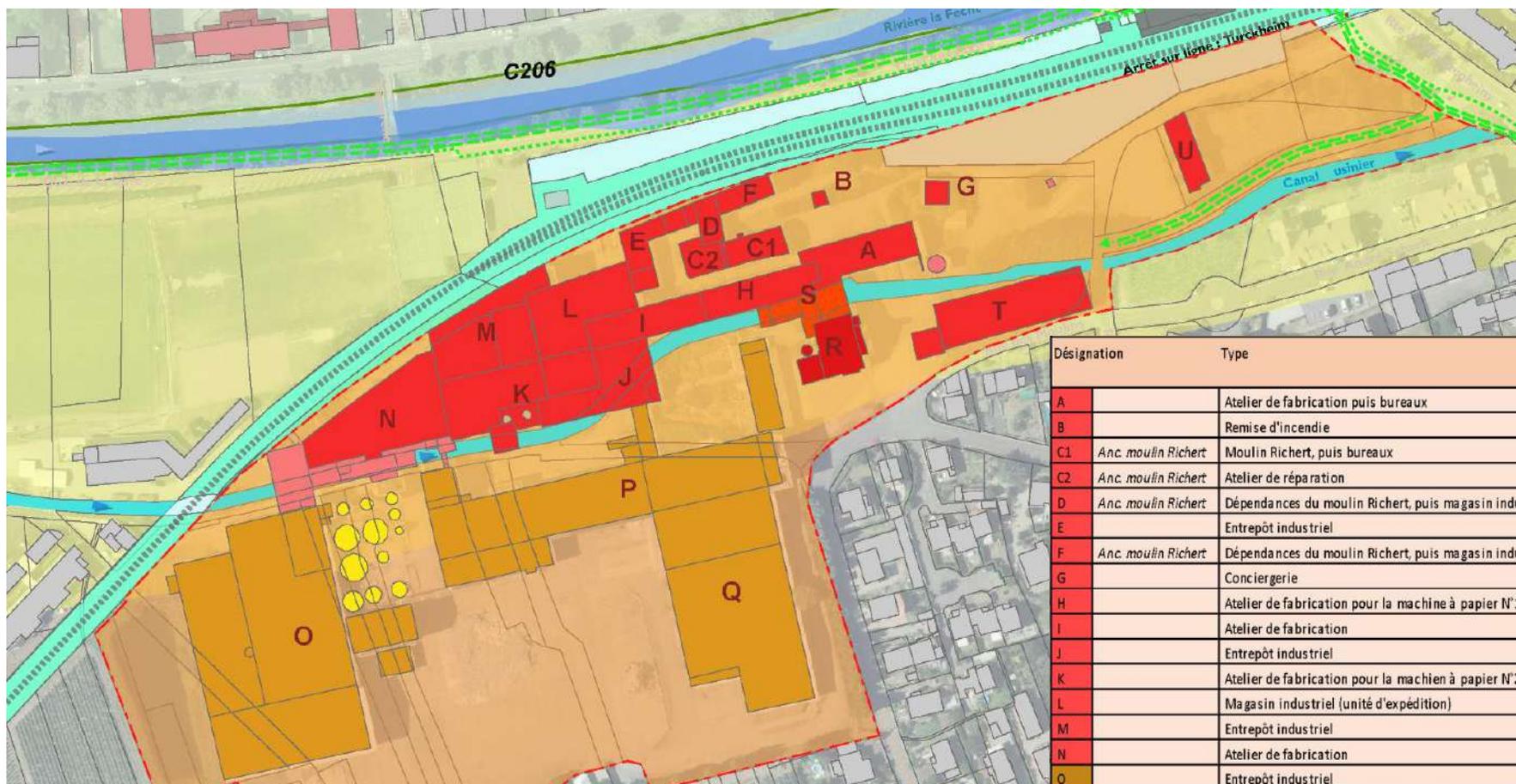
Le débouché du site aux abords de la gare et du pont de la Fecht.

Le site est entièrement déconnecté du centre-ville, séparé par la rivière et les infrastructures routières et ferroviaires.



La passerelle sur la Fecht qui débouche sur le quai de la Gare côté vieille-ville est l'embryon d'une liaison douce vers le site.

Le bâti présent sur site correspond à deux périodes successives d'occupation : la première au nord du canal usinier et en surplomb de ce dernier comporte les bâtiments anciens imbriqués ; la seconde au sud comporte les volumes plus récents. Un état des lieux a été réalisé par le Service Régional de l'Inventaire du Patrimoine Historique qui permet de bien identifier la position, la fonction et l'âge des constructions.



Désignation	Type	Dates
A	Atelier de fabrication puis bureaux	1 858
B	Remise d'incendie	-
C1	Anc. moulin Richert Moulin Richert, puis bureaux	av 1848
C2	Anc. moulin Richert Atelier de réparation	av 1849
D	Anc. moulin Richert Dépendances du moulin Richert, puis magasin industriel	av 1850
E	Entrepôt industriel	-
F	Anc. moulin Richert Dépendances du moulin Richert, puis magasin industriel	av 1850
G	Conciergerie	-
H	Atelier de fabrication pour la machine à papier N°1	vers 1862
I	Atelier de fabrication	1 862
J	Entrepôt industriel	1 926
K	Atelier de fabrication pour la machine à papier N°2	1 926
L	Magasin industriel (unité d'expédition)	-
M	Entrepôt industriel	-
N	Atelier de fabrication	-
O	Entrepôt industriel	1 973
P	Atelier de fabrication pour la machine à papier N°3	1 973
Q	Magasin industriel	1 973
R	Centrale d'énergie	1 910
S	Bâtiment d'eau	1 885
T	Entrepôt industriel	1864 ?
U	Dépendances du bâtiment Schanno, puis bâtiment agricole	1 931

Une partie du patrimoine ancien peut justifier une préservation partielle des volumes, pour participer à l'organisation du projet urbain. Certains bâtiments ont malheureusement été totalement ou partiellement dégradés par des incendies. Sur le site Sud, une partie des constructions sont déjà démantelées ou en passe de l'être.



Conciergerie incendiée



Archive ancien moulin avant d'être incendié



Archive de l'entrepôt avant d'être incendié



Atelier de fabrication



Archive du magasin, en partie incendié depuis



Centrale d'énergie et château d'eau

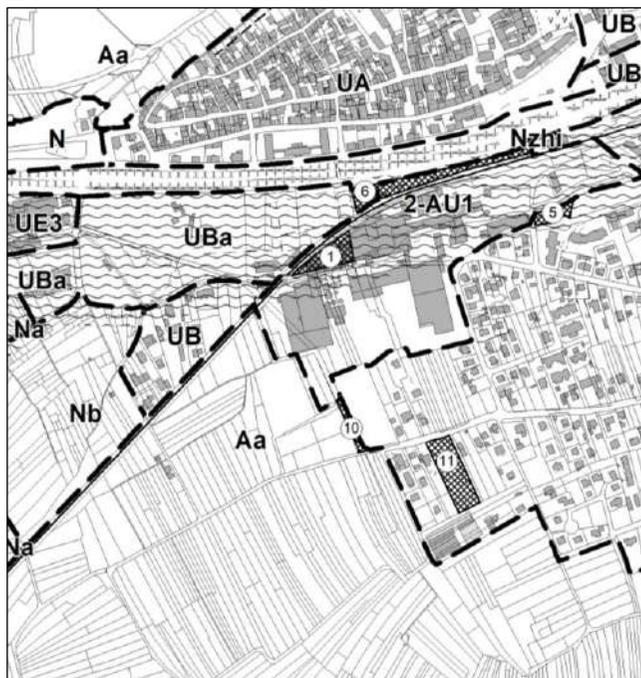
La modification du PLU consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2-AU qui circonscrit le site industriel, et à lui appliquer un règlement d'urbanisme, complété par des orientations d'aménagement et de programmation qui en précisent le contenu. A l'ensemble du périmètre se superpose un secteur de mixité sociale (SMS) permettant de définir les proportions adéquates de logements sociaux.

Le ZONAGE du PLU est modifié comme suit :

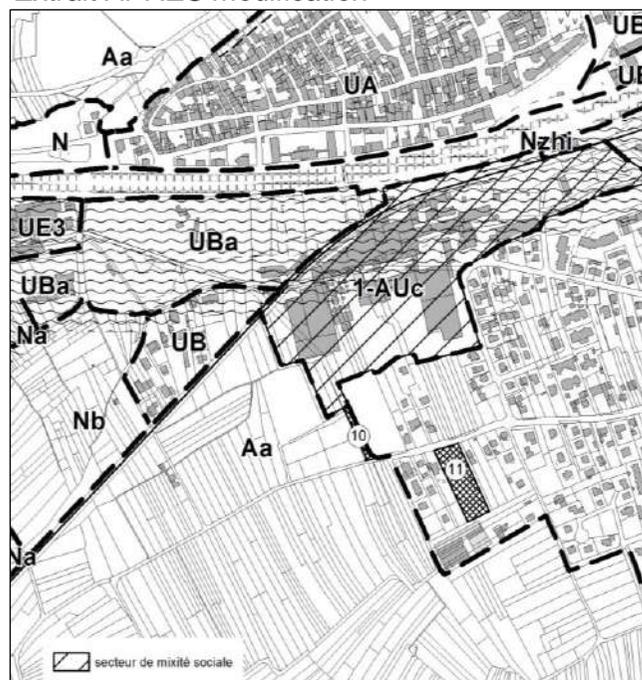
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2-AU1 se fait par passage en zone 1-AUc immédiatement constructible sous conditions.

Les emplacements réservés N°5 et N°6 sont supprimés car ils sont propriété communale. L'emplacement réservé N°1 pour équipement public est également supprimé.

Extrait AVANT modification



Extrait APRES modification



Le site est doublé d'un « Secteur de Mixité sociale » signalant qu'un pourcentage des programmes de logement sera consacré à la réalisation de logements sociaux, majoritairement locatifs.

Le REGLEMENT est modifié

Ce secteur nouvellement créé est destiné à être urbanisé pour les besoins de l'habitat et de certains équipements publics, sur la base d'un plan d'aménagement cohérent comprenant des orientations particulières. Les conditions de son aménagement sont définies par le règlement qui exige :

Ce dernier va limiter les occupations et usages du sols dans le secteur, en privilégiant la destination d'habitation, qui regroupe le logement et l'hébergement.

Toute construction ou tout aménagement devra pouvoir se greffer à l'ensemble des réseaux publics de capacité suffisante ou dont le renforcement aura été programmé de manière à assurer des connexions efficaces.

Tout programme de construction devra faire en sorte que l'urbanisation de l'ensemble du site, telle que prescrite par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ne soit pas compromise.

Il est rappelé que les programme d'habitat devront tenir compte des contraintes de densité et de mixité sociale mises en place par les documents supra-communaux, les programmes locaux et les contrats qui lient la commune avec l'Etat et les collectivités locales : une proportion de 40% des logements devra être réservée aux logements sociaux, dont 80% en location (incluant les logements pour seniors en résidence). Ces proportions résultent des objectifs de mixité sociale à remplir à travers le contrat de mixité sociale.

Le règlement renvoie également aux dispositions du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les thématiques principales que sont la mobilité, la morphologie, les espaces libres et le patrimoine, et surtout la mise en valeur écologique et paysagère du site qui passe par la reconstitution d'une trame verte et bleue s'appuyant sur le canal usinier du Muhlbach.

Le changement d'usage que constitue la transformation de cet ancien site industriel en quartier d'habitation, nécessite que certaines démolitions soient effectuées, et que soient levées préalablement toutes les réserves techniques, administratives et juridiques, en particulier celles qui concernent la pollution des sols.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont rédigées

Afin d'illustrer le règlement et d'en compléter son application, le PLU est enrichi par un ensemble de prescriptions et dispositions figurant dans un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) joint au présent dossier de modification.

Il se base sur des études approfondies réalisées en amont et qui sont le fruit d'investigations fines, d'échanges multiples avec les professionnels experts :

La DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles

L'UDAP, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

La DREAL, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

La DEVI, Direction de l'Environnement et du Cadre de Vie de Département du Haut-Rhin

Le service environnement de Colmar-Agglomération

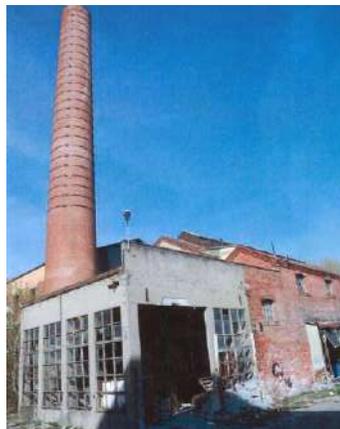
Etc....

Le document fixe le cadre d'un aménagement réaliste qui pourrait voir le jour sur ce site, en prenant en compte l'ensemble des paramètres et des contraintes.

3. MISE EN COHERENCE DU PLU RELATIVE AUX ACCES DU SITE AVAL

Ce point concerne le site industriel AVAL qui a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par le biais d'une première modification du PLU. Les travaux de démolition des structures industrielles sont désormais achevés, le recyclage et la valorisation des déchets est également en voie d'achèvement.

Illustration pendant les travaux :



La sécurisation de l'entrée de ville s'est traduite entre temps par la mise en place d'un carrefour giratoire qui distribue le trafic vers les nouveaux quartiers d'habitat.



Afin de permettre de desservir correctement les constructions à implanter le long de l'axe départemental, un accès spécifique doit être rendu possible. C'est pourquoi le texte du règlement relatif aux accès doit être modifié en supprimant l'élément suivant :

Dans le secteur 1-AUb, aucun accès supplémentaire ne sera admis sur la route départementale N°11.

4. MODIFICATION RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX DANS LA VIEILLE-VILLE

La ville de Turckheim est la seule commune alsacienne totalement enclavée dans une zone viticole AOC et malgré tout soumise à la loi SRU. Cet encadrement de vignes inconstructibles complique la réalisation d'extensions urbaines, alors même que la ville s'engage à poursuivre ses objectifs de création de logements sociaux lui permettant de combler son déficit en la matière.

Les efforts consentis par la ville au cours des dernières années notamment, ont permis de faire évoluer le parc locatif social sur des dents creuses et des friches en reconversion : au 1^{er} janvier 2020, la ville comptait 234 logements locatifs sociaux, ce qui représente plus de 10% du total des résidences mais ne suffit pas à remplir les objectifs du PLU approuvé en 2015 et des modifications d'urbanisme qui ont suivi et qui ont contribué à améliorer la situation du logement social.

Il faut toutefois saluer les efforts faits par la Ville depuis l'entrée dans le dispositif de la loi SRU, puisqu'en 2002, elle ne possédait que 2% de logements sociaux !

Historique de l'évolution du parc social :

Période triennale	Objectif quantitatif		Objectif qualitatif		Carence prononcée
	Fixé	Réalisé	Fixé	Réalisé	
1- 2002 – 2004	43 LLS (5%)	33 % (14/43)			Non – projets importants à venir la triennale suivante
2 - 2005 – 2007	43 LLS (10%)	256 % (110/43)			Non – objectif atteint
3 - 2008 – 2010	45 LLS (15%)	38 % (17/45)			Non
4 - 2011 – 2013	51 LLS (20%)	49 % (25/51)			Oui - prélèvement annuel majoré (majoration de 25%)
5 - 2014 – 2016	47 LLS (25%)	91 % (43/47)	14 PLS (30%) 15 PLAI (30%)	33 % (PLS) 44 % (PLAI)	Non – objectifs proches
6 - 2017 – 2019	64 LLS (33%)	53 % (34/64)	19 PLS (30%) 20 PLAI (30%)	18 % (PLS) 45 % (PLAI)	Non – retard de réalisation non imputable à la commune
7 - 2020 – 2022	86 LLS (50%)		25 PLS (30%) 26 PLAI (30%)		

La ville de Colmar a signé le 23 août 2018 avec l'Etat et de nombreux partenaires la convention déclinant son projet de dynamisation du cœur de ville, appelée désormais « Opération de Revitalisation du Territoire » (ORT) sur un périmètre élargi aux centres bourgs des communes de la couronne de Colmar, dont fait partie la Ville de Turckheim.

Il s'agit principalement de rééquilibrer le parc social entre les différents quartiers et les différentes communes.

La situation actuelle est en perpétuelle amélioration, grâce aux aménagements récents, mais l'objectif triennal quantitatif du Contrat de Mixité Sociale n'est toujours pas atteint.

La commune se prépare à ouvrir l'urbanisation de la friche industrielle Scherb (objet principal de cette modification du PLU), sur laquelle plus de 100 logements sociaux pourraient être aisément réalisés.

En parallèle, elle propose pour la zone UA, d'abaisser de 800 à 600 m² le seuil de surface de plancher affecté à l'habitat au-delà duquel 30 % de logements locatifs sociaux devront être réalisés. C'est un pas supplémentaire pour encourager la création de logements sociaux en centre-ville.

Le règlement du PLU est modifié comme suit :

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Sauf en UAa, tout projet développant plus de ~~800 mètres carrés~~ **600 mètres carrés** de surface de plancher consacrée à l'habitat devra permettre de réaliser au moins 30% de logements locatifs aidés.

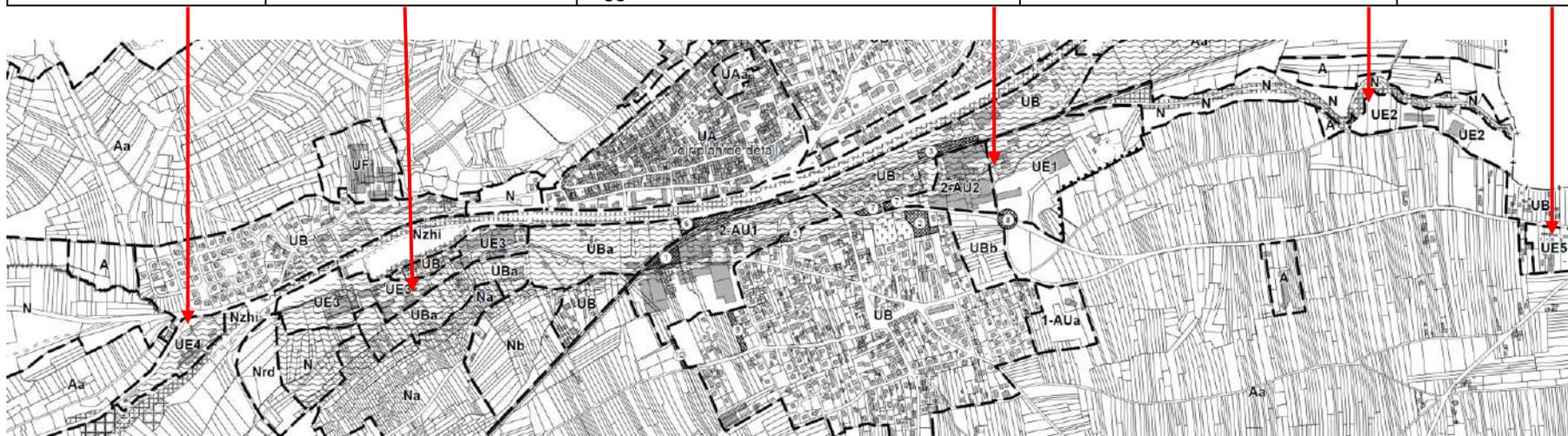
5. MODIFICATION RELATIVE AUX COMMERCES DANS CERTAINES ZONES ECONOMIQUES

La commune dispose de 5 zones économiques fonctionnelles réparties sur son territoire, classées en zone UE au PLU.

Les deux friches papetières sont classées en 2-AU1 et 2-AU2 car ayant perdu leur vocation économique et se préparant à une destinée nouvelle.

Dans le P.L.U. approuvé de Turckheim les zones UE conservent donc un caractère de zone d'activités :

<p>Zone UE4 : le site de la scierie à l'extrémité ouest de la Ville</p>	<p>Zone UE3 : le site des anciennes filatures en amont de l'agglomération</p>	<p>Zone UE1 : une partie du site des anciennes papeteries à l'entrée est de la Ville, devenue depuis zone d'intérêt intercommunal pour Colmar Agglomération</p>	<p>Zone UE2 : le site dit « Heiligass » à dominante d'activités et installations en lien avec les travaux publics</p>	<p>Zone UE5 : le site spécifiquement dédié aux installations électriques</p>
---	---	---	---	--



Le PLU précise que :

- 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 des activités économiques variées compatibles avec le site et la proximité des habitations et des autres fonctions du territoire y sont admises.
- Le site UE2, occupé majoritairement par des activités liées aux travaux publics pourra se diversifier.
- Le site UE3, qui présente déjà une certaine mixité d'occupation, pourra poursuivre sa mutation.
- Le site UE4 (scierie et ses abords), pourra conserver son potentiel.

La commune souhaite que soient élargies les possibilités d'implantation de commerces sur ces sites où l'activité commerciale est déjà admise, ceci afin de correspondre à la diversification économique proposée par le PLU approuvé, mais aussi de s'adapter à l'évolution progressive de la cité, qui voit se développer de nouveaux quartiers d'habitation générateurs de nouveaux besoins de proximité.

C'est pourquoi il est proposé d'augmenter à 800m² les surfaces de vente des commerces dans les zones admettant déjà des activités commerciales (à savoir UE1, UE2 et UE3) ; la surface de vente maximale prévue par le PLU est de 300 m².

Le règlement du PLU est modifié au niveau de l'article UE2 (Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales), en proposant que la surface de vente des commerces puisse atteindre 800m² au lieu de 300m². La condition initiale de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations reste bien entendu à respecter, d'autant plus que les nouveaux quartiers en développement se rapprochent de ces zones.

6. MODIFICATION RELATIVE A L'IMPLANTATION DE CERTAINES ANNEXES EN ZONES UE

A l'usage il apparaît que dans les zones économiques, les prospects mis en place par le PLU peuvent compliquer l'organisation des activités sur les unités foncières de ces zones. Les reculs mis en place par le règlement du PLU, par rapport aux voies et aux limites séparatives, ont pour objectif de faciliter la circulation et les manœuvres de véhicules dans les propriétés, de conserver des distances entre les volumes principaux et de ne pas créer de conflits d'usage, en particulier par rapport aux quartiers d'habitation périphériques.

Plusieurs types de constructions ou installations sont déjà exemptés de cette règle, à condition qu'elles soient de faible emprise ou avérées nécessaires.

Cette modification du PLU entend proposer que l'on puisse également construire dans certaines conditions, sur les limites de propriété ou du domaine public, des annexes de faible hauteur. Cette modification ne doit concerner que les propriétés comprises dans la zone UE considérée, et non celles qui jouxtent d'autres zones au caractère différent.

Il s'agit d'admettre dans les marges de recul, des volumes ouverts, de type carports, permettant d'abriter des véhicules ou du matériel, et ne créant ainsi pas de nuisance ou de risque industriel particulier, et ayant un impact très limité sur le voisinage.

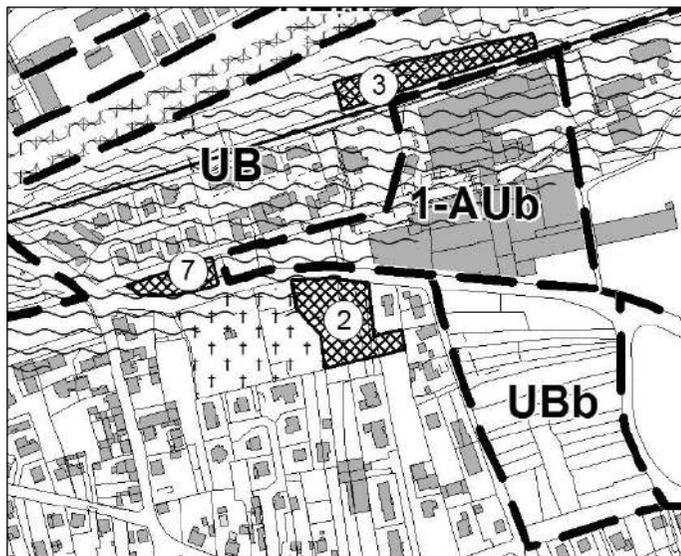
Cette modification permet également de proposer une certaine densification des zones économiques concernées, sans remettre en cause les autres conditions déclinées par le règlement UE, en particulier pour l'emprise au sol, l'aspect extérieur des constructions ou la proportion d'espaces verts.

La hauteur maximale admise sera de 4 mètres, avec un linéaire maximal de 40% côté limite séparative. Le volume restera ouvert afin de se distinguer des autres volumes utiles productifs, qui eux resteront soumis aux prospects initiaux mis en place par le PLU.

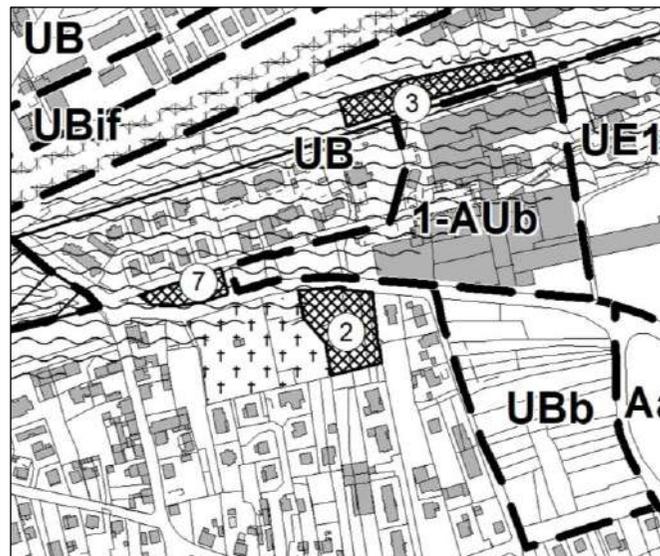
7. MODIFICATION RELATIVE A L'EMPLACEMENT RESERVE POUR EXTENSION DU CIMETIERE

Après consultation de la population, il apparaît que le périmètre retenu pour l'extension du cimetière touche en partie le jardin une parcelle bâtie. Ces quelques ares ne sont pas à retenir pour l'extension du cimetière. L'emplacement réservé pour l'extension est donc réduit en conséquence.

Extrait AVANT modification



Extrait APRES modification



4. Incidences prévisibles

Orientation	INCIDENCES positives	INCIDENCES négatives	Conséquences pour l'environnement
Développement démographique et résidentiel	Soutien de la démographie grâce à l'élargissement de la palette d'offre en habitat.		Réduction des nuisances.
Mixité sociale	Réduction des inégalités sociales grâce à l'offre en logements aidés.		
Densification urbaine	Réduction de la consommation unitaire d'espace.		Economie de terres agricoles et naturelles.
Traitement paysager des fronts urbains	Démolition des grands volumes qui masquent la cité médiévale. Suppression de la nuisance visuelle des bâtiments désaffectés. Amélioration de la qualité visuelle de la façade patrimoniale. Amélioration de la qualité urbaine au contact des quartiers résidentiels du Faubourg		Réduction de l'artificialisation des terrains. Meilleure perméabilité des sols. Plantations et esplanades vertes réduisant les îlots de chaleur.
Renouvellement urbain et résorption de la friche industrielle	Aucune consommation d'espace agricole et naturel.	Disparition des emplois industriels.	Suppression des pollutions liées à l'industrie, remise en état des continuités hydrologiques.
Cadre de vie et environnement	Renforcement des continuités naturelles grâce à la trame verte et bleue du Muhlbach.		Augmentation de la part des espaces verts. Dépollution et remise en état du site. Disparition du risque industriel.
Déplacements et stationnement	Meilleure lisibilité de l'espace public, meilleure distribution du trafic et hiérarchisation des déplacements doux.	Augmentation du trafic.	Diminution de la part des déplacements automobiles grâce au réseau piétons et cyclables et à la proximité de la gare
Réduction de l'extension du cimetière	Néant	Néant	Néant

5. Compensation des incidences négatives

Augmentation du trafic aux abords du secteur 1-AUc

Bien entendu, la création d'un nouveau quartier d'habitation va engendrer un trafic lié aux déplacements des habitants de la zone.

Le maillage des pistes cyclables est en train de se compléter aux abords de la zone, ce qui permet une solution de transport alternative, sur les courts trajets en direction du centre-ville, des équipements scolaires de Turckheim et Ingersheim.

Création d'une liaison douce en direction du centre par la passerelle (accès aux écoles, aux commerces, aux aires de stationnement).

La zone n'est qu'à quelques minutes à pied de la gare de Turckheim, où s'arrêtent tous les trains régionaux de la ligne Metzéral-Colmar. La gare devient également un point de transfert modal, en lien avec les pistes cyclables, la sécurisation des itinéraires des piétons et l'offre augmentée en stationnement.

Ce nouveau quartier bénéficiera donc d'un contexte particulièrement favorable à l'usage des transports alternatifs à la voiture.

Disparition progressive des emplois industriels

Les sites industriels de Turckheim ont peu à peu disparu, laissant de vastes friches urbaines qui doivent retrouver une vocation. L'impact de la fermeture des papeteries sur l'emploi local a été très lourd. Une première partie de friche industrielle est en cours d'aménagement en entrée de ville Est, après démolition des énormes volumes industriels qui masquaient le site médiéval et les vues sur l'arrière-plan des collines pré-vosgiennes.

La résorption progressive des friches, et en particulier le projet de création de logements, permet donc de poursuivre une politique ambitieuse de soutien de la démographie par diversification de l'offre immobilière.

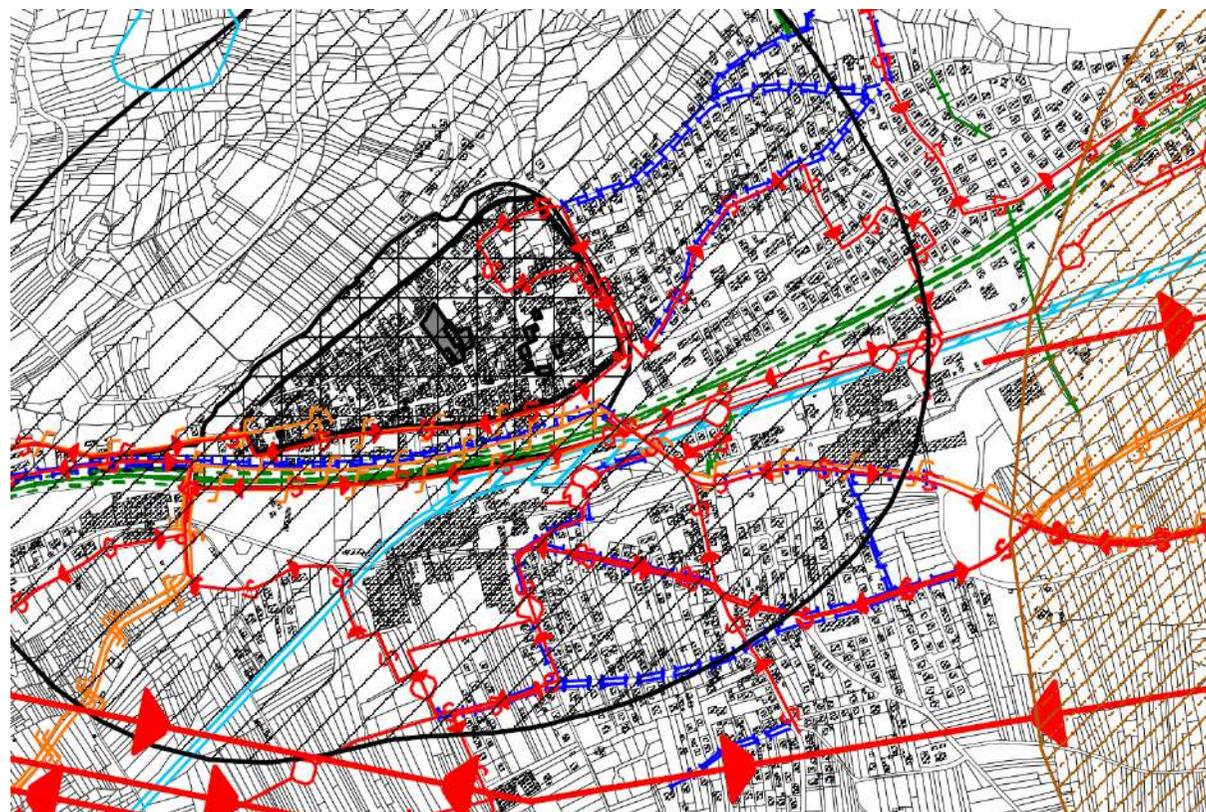
Par ailleurs, la diversification de l'offre en emplois sur Turckheim et Colmar Agglomération à proximité de ce site permet d'imaginer de nouvelles opportunités pour les futurs habitants de la zone.

6. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les servitudes d'utilité publique

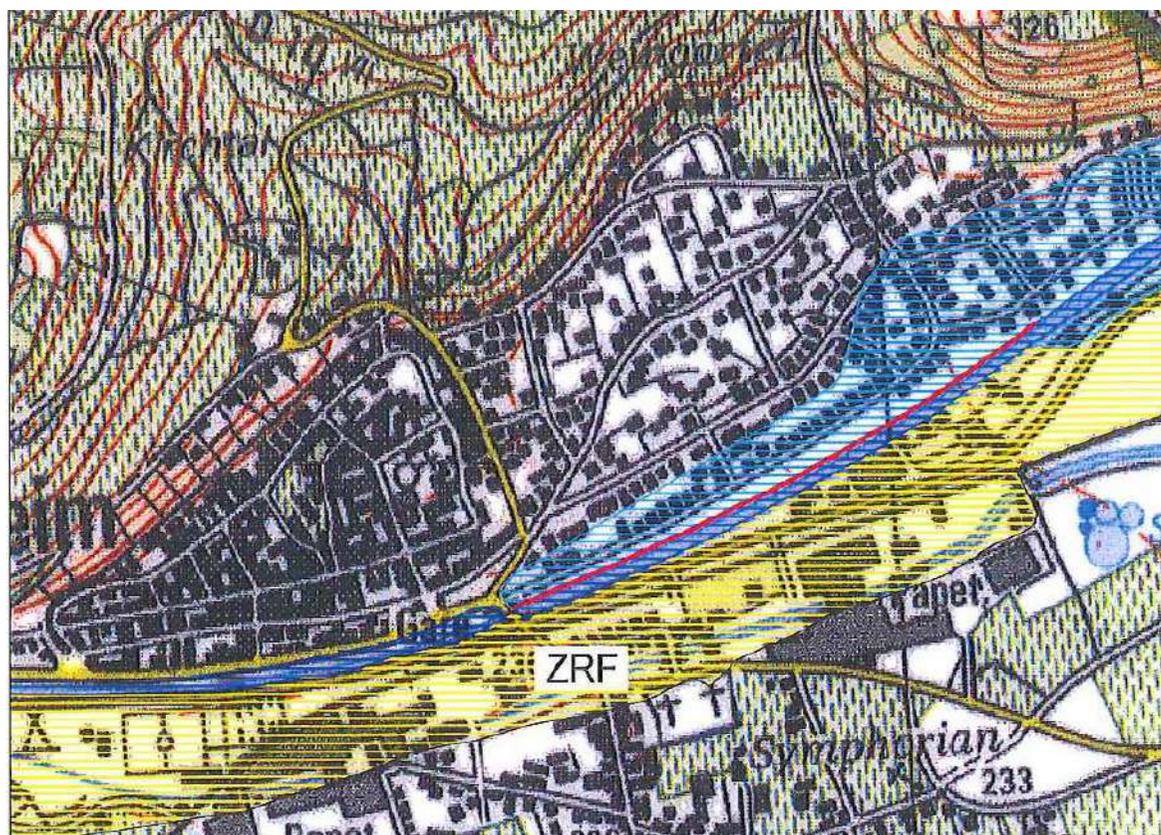
La modification du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal. Néanmoins de nombreuses contraintes s'appliqueront aux aménagements prévus sur la friche Scherb en particulier, afin de respecter ces servitudes.

-  Périmètre de protection des MH
-  Site inscrit
-  Transport de gaz
-  Lignes électriques
-  Câbles téléphoniques
-  Zone ferroviaire



Il est rappelé que des câbles électriques moyenne tension et téléphoniques sont enterrés dans la route de Colmar.
L'emprise publique porte également une canalisation de transport de gaz ce qui nécessite que des précautions soient prises en cas de travaux.
De même, tout le secteur d'aménagement est inscrit dans un périmètre de protection au titre de la législation sur les Monuments Historiques.
La servitude s'applique à l'architecture des bâtiments.

Le site est également sous l'influence des comportements du système hydrographique de la Fecht toute proche : entre Fecht et canal, un risque faible d'inondation existe en cas de rupture de digue, suivant le PPRI de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008. Ce risque concerne les terrains en rive gauche du canal, c'est-à-dire la partie Nord de la friche industrielle, et constitue en autres un obstacle à la réalisation de sous-sols.



Extrait de la cartographie du PPRI de la Fecht

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges (SCoT CRV) révisé a été approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.

Il comprend les orientations générales les plus actuelles de l'organisation de l'espace dans l'agglomération colmarienne. Il définit les grands équilibres dans l'urbanisation, la préservation des espaces, sites naturels et continuités écologiques, et encadre la gestion durable des ressources, des risques et des nuisances.

Turckheim se situe dans la première couronne autour de l'agglomération centrale, niveau de polarité qui lui impose le respect de certaines prescriptions.

Pour le cas spécifique de cette modification qui vise à transformer un ancien tissu industriel en nouveau quartier d'habitat qualitatif et durable, plusieurs orientations et objectifs du SCoT sont ainsi applicables :

- Donner priorité au renouvellement urbain
- Rechercher une optimisation de la consommation foncière
- Maintenir des coupures d'urbanisation

Il va de soi que le passage d'un site industriel entièrement urbanisé à un nouveau quartier d'habitat s'inscrit clairement dans le renouvellement urbain attendu.

L'optimisation de la consommation foncière se traduit par des densités fortes de logements, qui globalement respectent le taux de logements imposés au pôle.

Le traitement des continuités naturelles à travers la trame de la Fecht et du canal, auxquelles s'ajoutent des transversales arborées qui viennent renforcer la trame principale, sont la garantie d'un urbanisme qualitatif.

Le nouveau SCoT s'intéresse plus particulièrement à l'équilibre social de l'habitat, le développement de l'urbanisation autour des gares et des transports collectifs, et l'amélioration de la qualité paysagère des entrées de Ville. Le statut de ville-couronne oblige les communes concernées à produire une palette large de types de logements suivant un rythme assez soutenu. Turckheim, qui peine à s'étendre sur ses terrains agricoles et boisés, propose de saisir au mieux cette opportunité de réhabiliter ses anciens sites industriels, qui sont idéalement situés aux abords du centre et près des équipements.

La présente modification facilite la réalisation d'opérations mixtes et collectives en continuité du tissu urbain.

Elle va également dans le sens des grandes orientations qui ont été transcrites dans le PLU communal en matière de lutte contre l'étalement urbain, d'équilibre social de l'habitat et d'une utilisation rationnelle des terrains à vocation urbaine.

La proximité de la gare qui relie Colmar à la vallée de Munster, la proximité des équipements scolaires et une desserte sans cesse améliorée par le réseau cyclable rendent le site d'extension particulièrement propice au respect des engagements dans le cadre du SCoT.

Le Programme local de l'habitat de l'agglomération colmarienne

La modification a pour objectif de favoriser le respect de la progression de l'offre en logement et plus particulièrement les logements locatifs sociaux. En cela elle est non seulement compatible avec le PLH, mais en est la condition principale de la concrétisation des objectifs.

Une délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020 a validé le projet de PLH 2020-2025.

Extrait :

Le PLH s'inscrit dans un cadre réglementaire précis, mais vise avant tout à répondre aux besoins et spécificités constatés sur le territoire de Colmar Agglomération. Par exemple, les dispositions réglementaires relatives aux obligations en matière de production de logements sociaux pour les communes déficitaires, nécessitent d'être mises en rapport avec les capacités foncières des communes et des capacités financières des bailleurs sociaux.

On peut noter que les élus de l'agglomération soutiennent la fongibilité du pourcentage de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble des vingt communes du territoire.

Au 1er janvier 2017, le pourcentage de logements sociaux était de 32,7% pour la Ville de Colmar, 8,3% à Horbourg-Wihr, 18,9% à Ingersheim, 11,7% à Turckheim et 14 % à Wintzenheim. La moyenne sur Colmar Agglomération dépasse le taux de 20% prescrit par la loi SRU avec 24%.

En matière d'objectif de production de logements sociaux, le nombre a été fixé à 130 logements (avec une part minimum de 40 logements PLAI) pour la Ville de Turckheim sur un total de 322 logements à construire d'ici 2025, soit un ratio de 40,37% de logements sociaux.

Rappelons que ce projet concerne le ban de Turckheim dans sa globalité et non le site Scherb seul dont il est principalement question dans cette modification de PLU. Il va de soi que le site Scherb ne doit pas concentrer une part trop importante de logements locatifs sociaux, sinon la répartition géographique de l'offre sur le territoire de Turckheim serait déséquilibrée.

Dans la zone UA, la modification consistant à exiger une part de logements locatifs sociaux à partir de 600m² (au lieu de 800m²) contribue aussi, plus modestement, à augmenter l'offre en logements sociaux et à les répartir sur le territoire.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et précisé par la loi du 17 mai 2011, a posé clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme.

Cet article a été modifié par la loi du 24 mars 2014 dite Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), qui renforce ces trois principes que doivent respecter les documents d'urbanisme, et a été recodifié au 1^{er} janvier 2016 sous l'article L101-2 du nouveau Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Cette modification du PLU propose une utilisation optimale des terrains voués à l'urbanisation et réduit de ce fait la consommation de terres agricoles et naturelles en donnant priorité à la réaffectation d'une friche industrielle.

Elle permet également à Turckheim de poursuivre les objectifs du Programme Local de l'Habitat Colmar-Agglomération et ceux du nouveau Contrat de Mixité Sociale signé avec l'Etat par l'intermédiaire de Monsieur le Préfet.

7. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés, respectent les conditions de recours à une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

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

