

Plan Local d'Urbanisme de Mackenheim



Enjeux issus du diagnostic

Document de travail



3 mars 2011



Enjeux issus du diagnostic



Milieu physique et naturel

Milieu physique et naturel

CONSTATS :

■ Un vaste ban communal dominé par l'agriculture

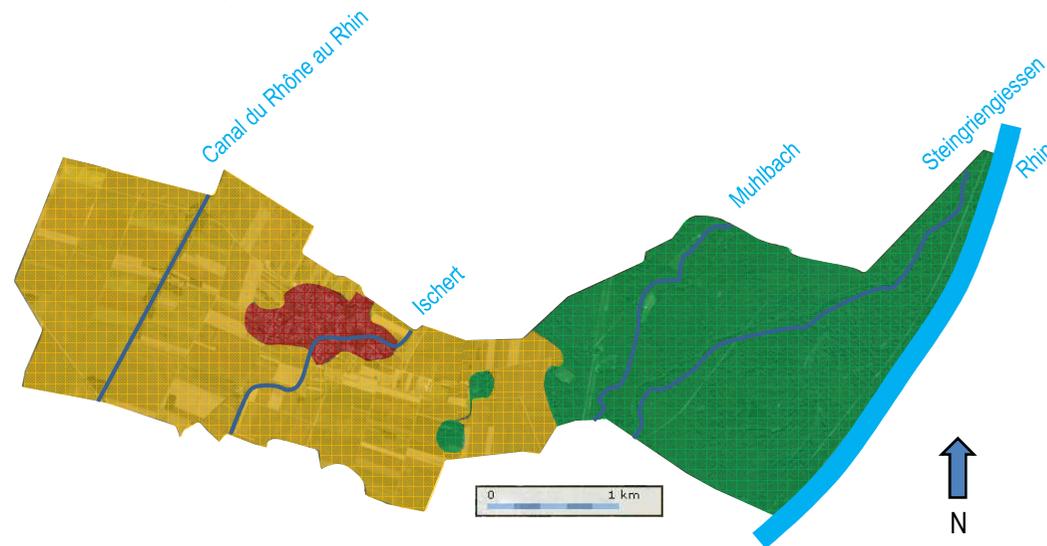
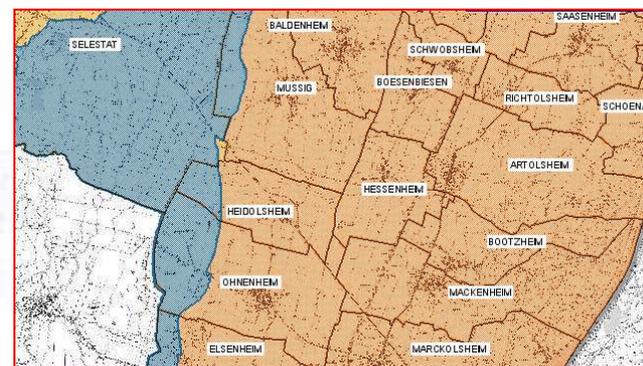
La commune s'étend sur environ 1179 hectares dont une majorité est concernée par des espaces agricoles (plus de 51%), principalement situés dans la moitié Ouest. L'espace urbain est ainsi entouré de vastes zones de culture céréalière. La moitié Est du ban communal est quant à elle recouverte de boisements constituant la forêt du Rhin.

- Marqué par l'importance du réseau hydrographique

Quatre cours d'eau traversent le territoire communal suivant un axe général Sud-Nord. Ceci concerne le canal du Rhône au Rhin, l'Ischert traversant la zone urbanisée, le Muhlbach et le Steingriengiesen. S'ajoute à ce réseau hydrographique important la présence du Rhin marquant la limite Est de la commune.

- Présentant une topographie très peu marquée

Les différences d'altitudes du ban communal sont mineures, témoignant de la position dans le Ried. Le maximum est de 178 mètres pour un minimum de 169 mètres.



Source: Geoportail

- Présence de peu de risques naturels

La commune est peu soumise aux risques naturels. Elle n'est pas soumise à des risques d'inondation particuliers ni à des risques de coulées de boue du fait de la topographie notamment. Elle présente aussi un risque faible en terme de sismicité.



Milieu physique et naturel

CONSTATS :

Des contraintes liées au Grand Hamster

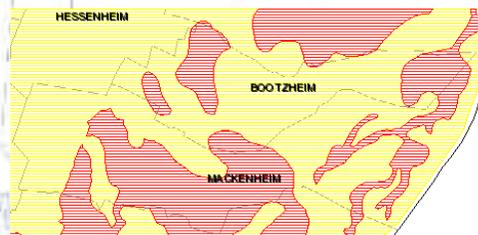
La commune est entièrement incluse dans l'aire historique du Grand Hamster, avec certaines parties de son ban concernées par des périmètres favorables : la façade Ouest du ban communal et la frange Nord de la zone urbaine.

Des périmètres environnementaux

La commune est concernée par de nombreux périmètres :

- par le SAGE III-Nappe-Rhin,
- par le SDAGE Rhin-Meuse,
- par la Trame Verte Régionale,
- par une zone humide remarquable à l'Est
- par trois ZNIEFF de type 1 : « Forêt du Ruhbogen » et « Ripisylve du Steingriengiesen » et « Nachtweid », à l'Est du territoire.
- par une ZNIEFF de type 2 : « Lit majeur du Rhin dans son cours intermédiaire »
- par une ZICO : Vallée du Rhin
- par des périmètres Natura 2000 : Directive oiseaux (ZPS) et Directive Habitat (ZCS et SIC)

Les valeurs écologiques fortes se trouvent dans la partie Est de la commune, au niveau des zones boisées et des abords du Rhin. Il s'agit d'espace à forts enjeux.



Zones favorables et défavorables au Grand Hamster

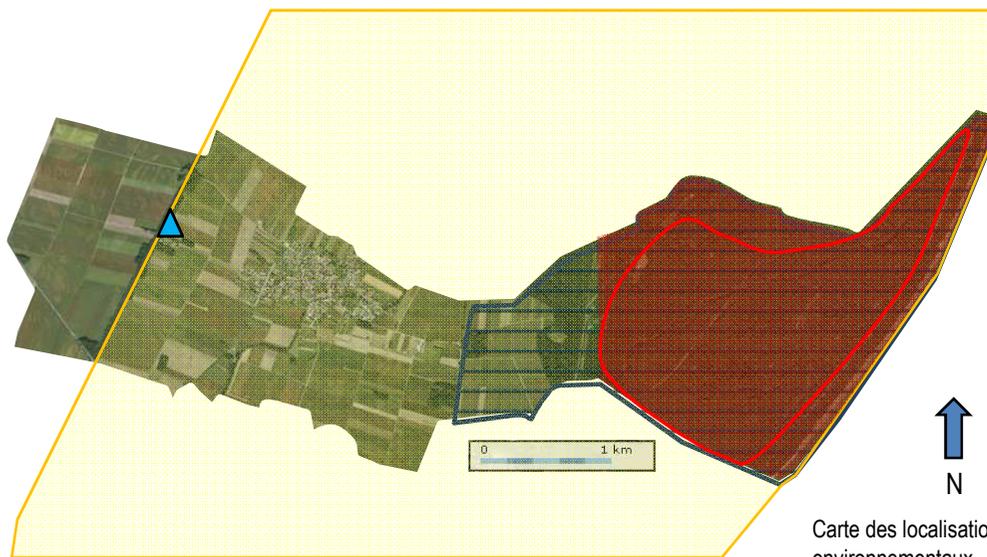
- tres favorables
- favorables
- defavorables

Stratégie de la trame verte pour la commune

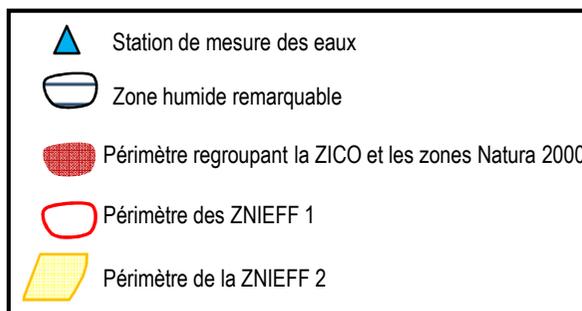


Noyaux centraux
 corridors à créer
 — Réseau hydrographique principal

La Trame Verte régionale identifie les espaces à protéger pour reconquérir la biodiversité. Le secteur de la forêt du Rhin est répertorié comme un noyau central, c'est-à-dire comme de grands espaces naturels bien préservés et abritant une riche biodiversité. Les cours d'eau du canal du Rhône au Rhin et de l'Ischert constituent quant à eux des corridors à créer.



Source: Geoportail



Carte des localisations des périmètres environnementaux

Milieu physique et naturel



ENJEUX :

- Eviter une urbanisation fragmentant les secteurs agricoles,
- Prendre en compte les aires d'habitat favorable du Grand Hamster d'Alsace dans la commune,
- Intégrer les contraintes liées à la trame verte en favorisant la création de corridors écologiques le long des cours d'eau (SDAGE),
- Préserver les écosystèmes des zones humides de toute urbanisation,
- Tenir compte de la forte présence des cours d'eau, de leur importance écologique et de leurs impacts (SAGE...), ainsi que des secteurs remarquables et protégés (ZNIEFF de type 1 et 2, zones Natura 2000...),
- Préserver les ilots de verdure dans le village et envisager la création de transitions paysagères.
- Préserver les points de vue sur les éléments remarquables du paysage (clocher...)

Enjeux issus du diagnostic



Milieu urbain

Milieu urbain

CONSTATS :

▪ Un tissu urbain hétérogène

- Le bâti ancien est situé autour de la rue Principale, de la rue de l'Eglise, de la rue de la rivière jusqu'à la rue des clefs. Il se caractérise par une densité forte, des constructions implantées sur limites et la présence de corps de ferme et par une forte hétérogénéité des volumes des constructions. La RD468 ne traverse qu'une petite partie du village et son caractère aménagé permet d'en faire une véritable rue urbaine. Dans les zones où ces aménagements ne sont pas présents, elle engendre plutôt une coupure dans l'urbanisation.

- Les extensions de l'urbanisations se sont fait dans toutes les directions le long des axes de communication, sans orientation privilégiée.

- On relève la présence d'importantes dents creuses dans le village, espaces vides permettant d'aérer le tissu urbain et de donner un caractère de verdure mais coupant aussi les continuités urbaines.

La structure urbaine s'est organisée autour des axes de communication et a eu tendance à se rapprocher du village de Bootzheim au Nord si bien que les deux bourgs forment quasiment une seule entité urbaine.



Centre ancien



Zones d'extensions intermédiaires



Lotissements



Bâti agricole



Axes structurants



Zone de sports et loisirs



Ilots verts intra-urbain



Orientations générales des extensions



Limite administrative



Points de vues intéressants notamment sur l'Eglise



Ischert



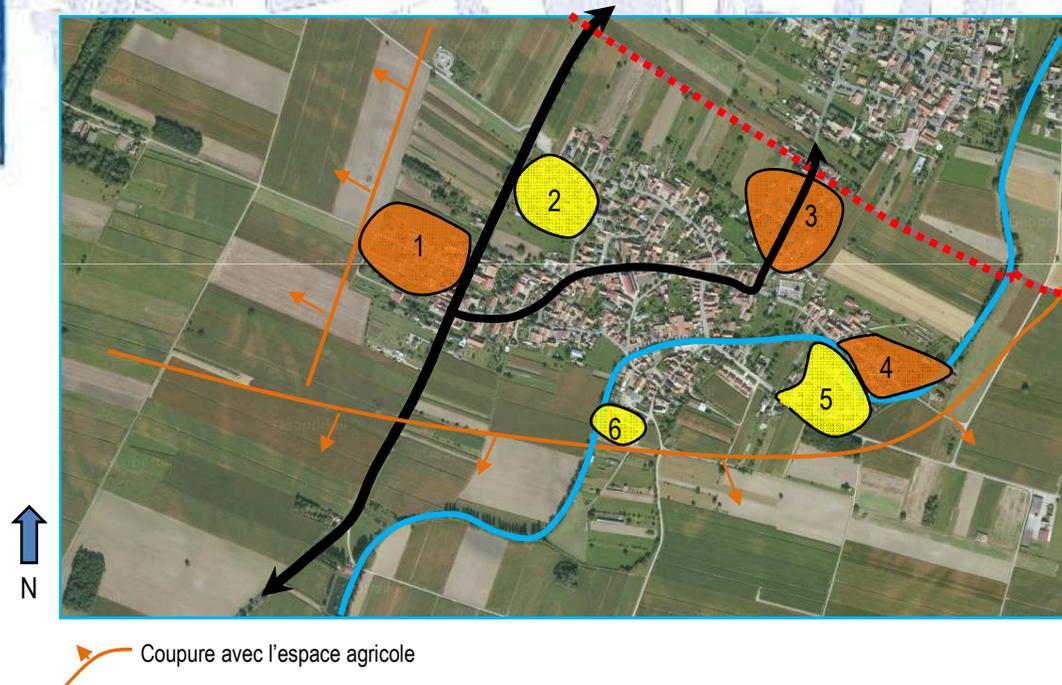
Eglise



Milieu urbain

CONSTATS :

L'espace urbain est fragmenté par de nombreux éléments de rupture
Plusieurs entités spécifiques « déstructurées » peuvent être identifiées au sein de cet espace



- 1 Zone d'extension intermédiaire linéaire de maisons individuelles. Espace déconnecté du cœur du village.
- 2 Lotissement de maisons individuelles, peu connecté, présentant des impasses et une faible densité de construction.
- 3 Extension de maisons individuelles le long de la rue de Bootzheim, marquée par la présence d'amorces de voies vers des secteurs potentiels d'extension.
- 4 Extension linéaire avec franchissement des limites naturelles de la commune.
- 5 Lotissement dense présentant peu de liaisons – présence d'habitat intermédiaire.
- 6 Extension linéaire récente de maisons individuelles.

Milieu urbain

CONSTATS :

■ Une trame viaire homogène . . .

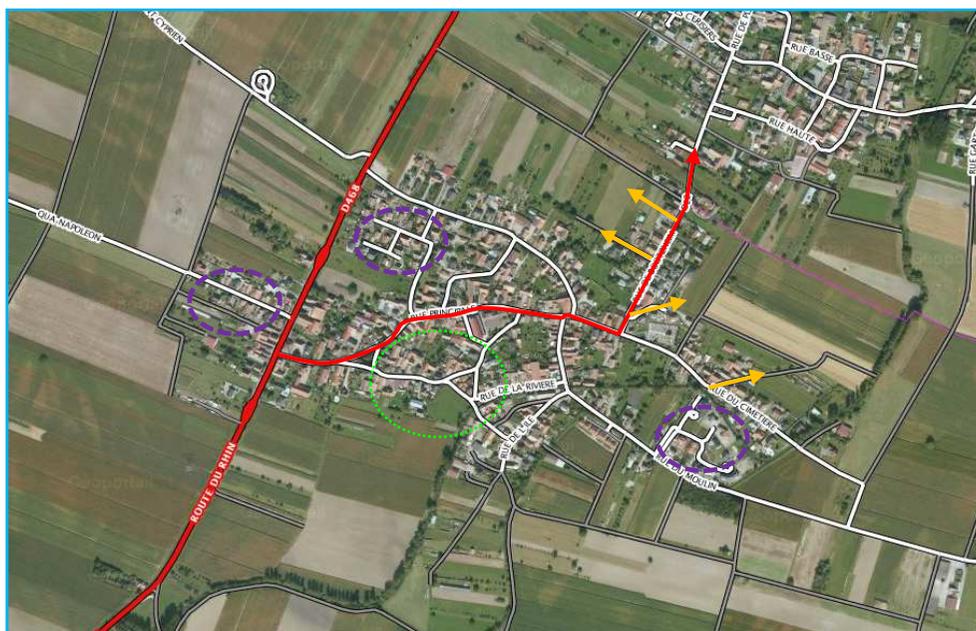
- Le réseau viaire de la commune est relativement simple, il est composé :
 - de voies principales de transit et de desserte qui correspondent à la RD 468, voie de transit, et à la D22 voie de desserte permettant de traverser le village du Sud au Nord et de rejoindre Bootzheim.
 - d'axes secondaires de transit et de desserte locale (rue du cimetière, rue St Cyprien...) rejoignant les voies principales,
 - d'un réseau de sentiers et de chemins agricoles.
- La majorité des voies de circulation au cœur du centre ancien et au niveau de plusieurs secteurs d'extensions possèdent des trottoirs ce qui permet de ne pas mêler la circulation des piétons et cyclistes à celle des automobilistes, et de pouvoir se déplacer aisément au sein du village. Les rues du secteur ancien sont un peu plus étroites (rue de l'abreuvoir...)

■ ... offrant un bon maillage dans le centre ancien et moins bon dans les lotissements

- Le centre ancien densément urbanisé s'est développé le long des voies structurantes et notamment la RD22.
- Les extensions intermédiaires, se sont développées le long de la RD98 et des axes secondaires dans toutes les directions par rapport au centre ancien.
- Les secteurs d'extensions récents ont mobilisé des accès sur des axes secondaires tout en se créant un véritable maillage interne typique des lotissements, avec plusieurs impasses (exemple impasse du tilleul).
- Des potentiels de nouvelles liaisons sont offerts dans certaines zones du fait de voies pouvant être continuées. En parallèle certains secteurs présentent des voiries sans nouvelles liaisons possibles.

■ Un aménagement des voiries

- Les rues du village et notamment la route du Rhin (D468) sont aménagées pour permettre les cheminements piétons et accueillir le stationnement de manière ordonnée
- De plus, le travail paysager sur les voies est important et participe à l'attrait du village.



- Voies principales
- Voies secondaires de desserte
- Chemins
- - - Secteur de rues plus étroites
- Voies aboutissant sur des espaces vides offrant des possibilités de liaisons futures

- - - Zones « fermées » sur elles mêmes, ne permettant pas de liens



Emplacements de stationnement

Aménagement paysager de la D468

Milieu urbain

ENJEUX :

- Limiter l'étalement urbain de la commune par le comblement des dents creuses,
- Eviter le cloisonnement des futurs secteurs d'extension,
- Se positionner sur une conurbation future avec Bootzheim,
- Conserver les points de vue sur l'Eglise par des volumes de constructions adaptés secteurs par secteurs,
- Stopper l'étalement linéaire par la réalisation d'extensions sur les franges urbaines,
- Favoriser le franchissement des ruptures dans le village et les mobiliser à des fins paysagères,
- La commune devra encourager la réalisation de constructions alliant mixité sociale et intégration architecturale en fonction des sensibilités paysagères,
- Favoriser les déplacements doux, notamment pour les secteurs d'extension,

Enjeux issus du diagnostic



Démographie et logement

Economie et vie sociale

CONSTATS :

Des variations dans l'évolution de la population depuis 1968

La commune de Mackenheim connaît une évolution démographique globalement croissante depuis 1968 mais en dents de scie. Certaines périodes sont en effet marquées par les diminutions notamment entre 1975 et 1982 (628 à 598) ou entre 1990 et 1999 (682 à 653). La population communale est estimée à 706 personnes en 2010.

Ces chiffres s'expliquent par le solde migratoire de la commune devenant négatif durant ces périodes, le solde naturel, bien que parfois faible voir nul, reste toujours positif.

Une population plutôt âgée

La répartition de la population montre que la classe d'âge des 45-59 ans est la plus importante, suivi de près par les 30-44 ans (49 % pour ces deux catégories). L'évolution constatée entre 1999 et 2007 montre que la population suit la tendance globale de vieillissement. Les classes d'âge les plus jeunes représentent en 2007 une part moins importante qu'en 1999 au profit des classes plus âgées, notamment les 75 ans et plus. Ce phénomène de vieillissement risque de se renforcer à l'avenir.

Un parc de logements anciens, individuels, de grande taille et de propriétaires

En 2007, Mackenheim recense 279 logements, soit 28 logements de plus qu'en 1999 (21 logements), représentant une progression de 10 %.

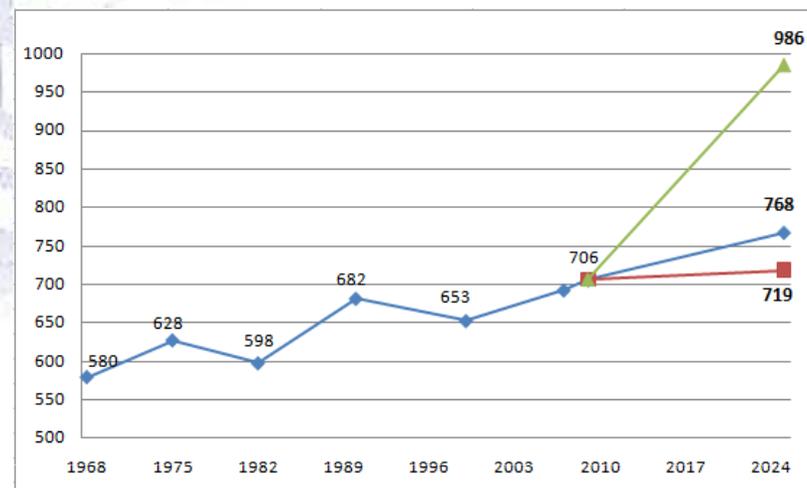
En 2007, sur les 268 résidences principales recensées, on en dénombrait 80,2 % ayant quatre pièces ou plus et la commune ne présentait que deux logements d'une seule pièce. 90% de ces logements sont des maisons.

Les logements vacants se dénombrent à 10 dans la commune en 2007.

De plus, 36,3 % du parc de logement est très ancien, c'est-à-dire construit avant 1949, ce qui constitue un potentiel de réhabilitation important. 24,7 % des logements ont été construits entre 1990 et 2004.

Une augmentation des petits ménages

Le nombre moyen d'occupants dans les résidences principales, avoisinant aujourd'hui 2.5 personnes, ne cesse de diminuer depuis 1968 expliquant ainsi l'augmentation des résidences principales durant la même période: 268 en 2007 contre 153 en 1968.



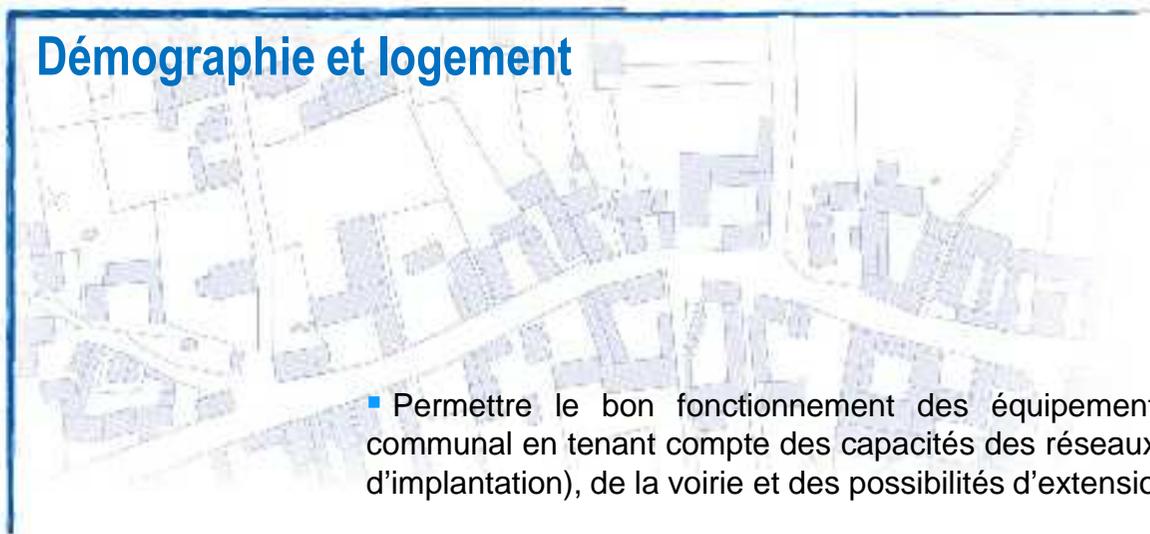
Ces prévisions démographiques sont des points de repère de l'évolution possible de la commune. Dans tous les cas, cette évolution a tendance à être positive.

Le **premier scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels moyens, propre à la commune, calculée sur la période 1968-2010, soit 0,5 % d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune compterait en 2025 : **768** habitants. Cela correspondrait à 4 personnes supplémentaires par an, soit 1 à 2 logements par an.

Le **second scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuels de la commune entre 1990 et 1999 soit 0.1% d'augmentation par an. Dans ce cas de figure, l'augmentation de population serait plus faible, aboutissant en 2025 à 719 habitants. Ceci correspond à environ une personne supplémentaire par an soit un logement tous les 2-3 ans.

Le **troisième scénario** se base quant à lui sur le taux de variation annuel moyen propre au canton de Markolsheim, calculé sur la période récente 1999-2007, soit 1,8 % d'augmentation par an. Le canton est en effet dynamique en terme d'évolution démographique. Dans ce troisième cas, la commune compterait en 2025 986 habitants. Cela correspondrait à 18 personnes supplémentaires par an, soit 6 logements par an.

Démographie et logement



- Permettre le bon fonctionnement des équipements et garantir un dynamisme communal en tenant compte des capacités des réseaux (et des possibilités techniques d'implantation), de la voirie et des possibilités d'extension,

ENJEUX :

- Développer la mixité de l'habitat afin d'accueillir et de maintenir les populations désireuses de logements plus adaptés à leurs besoins.

Enjeux issus du diagnostic



Economie et vie sociale

Economie et vie sociale

CONSTATS :

■ Une activité agricole à protéger

L'activité agricole est présente dans la commune :
Les bâtiments à destination agricole, par leurs volumes importants, ponctuent et façonnent le paysage urbain. Les terres liées à cette activité sont présentes sur l'ensemble du territoire communal.

■ Un tissu économique plutôt faible

Il y a peu de commerces de proximité sur la commune de Mackenheim, on relève la présence d'un dépôt de pain-épicerie et de restaurants. Quelques entreprises sont certes présentes, néanmoins elles ne répondent pas à des besoins quotidiens : Fabrication de joints, exploitation forestière, menuiserie... C'est principalement la commune voisine de Marckolsheim qui remplit ce rôle. Toutefois, un minimum de service de proximité est à conserver.

En 2007, Mackenheim comptait près de 75,5 % d'actifs. En parallèle, le nombre d'inactifs a diminué entre 1999 et 2007, passant de 25,7 % à 24,5 %. Il y avait une trentaine de personnes au chômage sur la commune.

La commune est largement concernée par les déplacements pendulaires domicile-travail, puisque 90 % des actifs travaillent hors de la commune en 2007. Les principaux pôles de travail se situent dans le département du Bas-Rhin (40%), notamment vers la CUS, mais de nombreux emplois sont aussi pourvus dans le Haut-Rhin (36%). Enfin une part non négligeable travaille à l'étranger et notamment en Allemagne (13,5%).

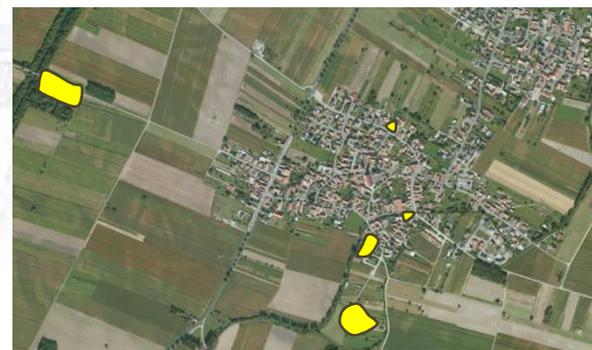
■ Des équipements publics à maintenir et valoriser

La commune possède deux écoles, une maternelle et une primaire, une bibliothèque ainsi que des équipements sportifs (terrain de football, court de tennis...)

■ Réfléchir à une perspective touristique et un patrimoine à préserver

La forêt du Rhin présente à elle seule un intérêt de découverte, renforcé par la présence d'une maison forestière présentant un potentiel et l'implantation du cimetière israélite au cœur des bois.

L'église, le bâtiment de la Mairie, l'ancienne synagogue ou encore la chapelle constituent des éléments de patrimoine importants.



 Bâtiments agricoles principaux



Restaurant de la Couronne



L'Eglise et la Mairie

Economie et vie sociale

ENJEUX :

- Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et de nouveaux services, notamment des services de proximité,
- Conforter l'activité agricole et son développement sans compromettre le développement futur du village,
- Mener une réflexion globale sur la mise en valeur du secteur de la forêt du Rhin.

Enjeux issus du diagnostic



Projet urbain

Premières réflexions sur le développement de la commune

