



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Marckolsheim (67)**

n°MRAe 2021AGE61

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Marckolsheim (67) pour la modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet il en a été accusé réception le 10 août 2021. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Marckolsheim est une commune du Bas-Rhin de 4 161 habitants (INSEE, 2018) sur un territoire de 3 336 ha. Elle fait partie de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et de sa région, dans lequel elle a le statut de « pôle secondaire » ou de « bourg-centre ». La 2^e modification du plan local d'urbanisme (PLU) a donné lieu à soumission à évaluation environnementale en raison de la présence de 2 sites Natura 2000² sur son territoire.

Les principaux enjeux environnementaux sont les suivants :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- les risques et les nuisances ;
- l'eau et l'assainissement ;
- le paysage et le patrimoine historique.

Le projet de territoire prévoit 2 opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat au sein de 2 friches industrielles situées au sud du territoire communal pour y loger 140 habitants dans 60 logements, au courant de l'année 2022 (terme non précisé dans le dossier) d'après les informations recueillies auprès de la commune :

- un site route d'Elsenheim (1,4 ha) : 42 logements pour l'accueil de 100 habitants ;
- un site rue Maginot (0,8 ha) : 18 logements pour l'accueil de 40 habitants.

Si l'Ae salue la réhabilitation des friches, le projet n'est pas resitué dans les objectifs de la commune concernant l'évolution démographique et les logements supplémentaires. Notamment, il ne précise pas les réels besoins liés au desserrement des ménages et ceux liés à l'accueil de nouveaux habitants.

Les sites naturels sensibles (Natura 2000 et Trame verte et bleue) sont bien pris en compte par la 2^e modification du PLU. L'Ae relève toutefois qu'une petite zone humide (0,04 ha) dans l'emprise du secteur rue Maginot ne sera, d'après le dossier, ni « évitée, réduite ou compensée ».

La pollution des sites et des sols des secteurs ouverts à l'urbanisation est bien prise en compte par le projet sous réserve de la mise en œuvre des préconisations issues des diagnostics. L'Ae relève la nécessité d'une meilleure connaissance et prise en compte des nuisances éventuellement émises par les entreprises situées à proximité du site rue Maginot.

Les enjeux de canalisation de matières dangereuses, d'assainissement, de paysage et de patrimoine historique sont bien pris en compte par le projet.

En revanche, le dossier ne donne aucune indication concernant les ressources en eau et leur gestion.

Le projet propose de développer les liaisons pour piétons et vélos au sein des futurs quartiers et un éclairage public à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse, mais il ne précise pas les dispositions à prendre pour assurer des liaisons de qualité à 2 roues et à pieds entre ces futurs quartiers et le reste de la commune, notamment le centre-ville. Le dossier n'analyse pas non plus les impacts des 2 opérations de renouvellement urbain sur la qualité de l'air, ni ne propose de mesures pour diminuer les gaz à effet de serre, la commune n'étant pas encore couverte par un PCAET.

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- **mettre à jour en lien avec le programme local de l'habitat (PLH) en vigueur, les besoins totaux en logements au regard des évolutions du nombre d'habitants, et du nombre d'habitants par logement ;**
- **préciser le nombre de logements remis sur le marché au regard des évolutions de la vacance ainsi que le besoin de constructions neuves et leur répartition sur le territoire sur les dents creuses restantes, les zones AU anciennes encore disponibles, permettant de justifier enfin le changement d'usage des friches UXa en nouveaux secteurs 1AU ;**
- **à l'issue de cette réévaluation l'Ae recommande, si les disponibilités s'avéraient supérieures aux besoins, d'accompagner l'ouverture des secteurs 1AUc et 1AUa par le reclassement d'autres secteurs AU plus anciens en secteurs non urbanisables ;**
- **compléter le règlement par des dispositions qui garantissent la pérennité de la biodiversité sur l'emprise des secteurs concernés par la modification n°2 du PLU (1AUa et 1AUc) ;**
- **compléter le règlement par des dispositions prescrivant la gestion de la pollution des sols sur ces anciennes friches industrielles préalablement à toute opération d'aménagement urbain en vue de les rendre compatibles avec cet usage ;**
- **apporter des précisions sur les rejets atmosphériques de l'entreprise Faurecia et analyser les éventuelles nuisances émises par les entreprises voisines du secteur 1AUa rue Maginot ;**
- **compléter le dossier par :**
 - **des informations relatives aux ressources en eau et à leur gestion ;**
 - **les dispositions pour relier à pieds et à vélo, facilement et sans danger, les futurs quartiers et le reste de la commune, notamment le centre-ville.**

L'Ae recommande à la communauté de communes du Ried de Marckolsheim, d'élaborer, sans attendre, un PCAET comportant des actions concrètes locales.

Les autres recommandations de l'Ae figurent dans l'avis détaillé ci-après.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- le SRADDET³ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁴ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁵, SRCAE⁶, SRCE⁷, SRIT⁸, SRI⁹, PRPGD¹⁰).

Les autres documents de planification : SCoT¹¹ (PLU(i)¹² ou CC¹³ à défaut de SCoT), PDU¹⁴, PCAET¹⁵, charte de PNR¹⁶, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

4 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

5 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

15 Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

16 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet de PLU

1.1. La collectivité

Marckolsheim est une commune de 4 161 habitants (INSEE, 2018), située dans le sud du Bas-Rhin à 22 km de Colmar et 68 km de Strasbourg. Elle fait partie de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim¹⁷. La commune adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région, dans lequel elle a le statut de « pôle secondaire » ou de « bourg-centre » appelé à jouer un rôle de relais de la ville centre (Sélestat) dans le bassin de vie de la bordure rhénane en termes de services, d'équipements et d'habitat.

La commune a élaboré son plan local d'urbanisme (PLU) le 9 juin 2016. Le PLU a été modifié le 21 septembre 2017. La commune a décidé, par délibération municipale du 15 décembre 2020, une 2^e modification du PLU.

Le territoire communal a une superficie de 3 336 ha. Il présente des espaces à forte valeur environnementale, notamment 2 sites Natura 2000¹⁸ : la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche, Bas-Rhin » et la Zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », ce qui a conduit à soumettre le projet de modification n°2 du PLU à évaluation environnementale.

Sont également recensés :

- une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)¹⁹ de type 1 : « Forêts rhénanes » ;
- 2 ZNIEFF de type 2 : « Ancien lit majeur du Rhin de Village Neuf à Strasbourg » et « Milieux agricoles à Grand Hamster » ;
- des zones humides liées au Rhin, particulièrement favorables au Sonneur à ventre jaune (crapaud) ;
- le corridor écologique de l'ancien canal du Rhône au Rhin et les réservoirs de biodiversité du Ried Centre Alsace et de la Bande rhénane de Kunheim à Gerstheim.

1.2. Le projet de territoire

Le projet vise la poursuite de la vitalité démographique de la commune, son attractivité et la confirmation de son rôle de bourg-centre à l'échelle du secteur Ried-Rhin. La commune doit répondre à la demande en logements du secteur Ried-Rhin tout en diminuant la consommation d'espaces en ayant recours au potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine et notamment, d'anciens sites d'activités. Dans cette optique, le projet de modification prévoit 2 opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat au sein de 2 friches industrielles situées au sud du territoire communal, rue Maginot et route d'Elsenheim. Ces opérations ont pour objectif de loger 140 habitants dans 60 nouveaux logements à partir de 2022 sans que le terme de l'aménagement ne soit précisé dans les documents.

Le dossier indique que la 2^e modification du PLU fonde ses projections sur l'évolution de la taille

17 20 254 habitants, INSEE 2018.

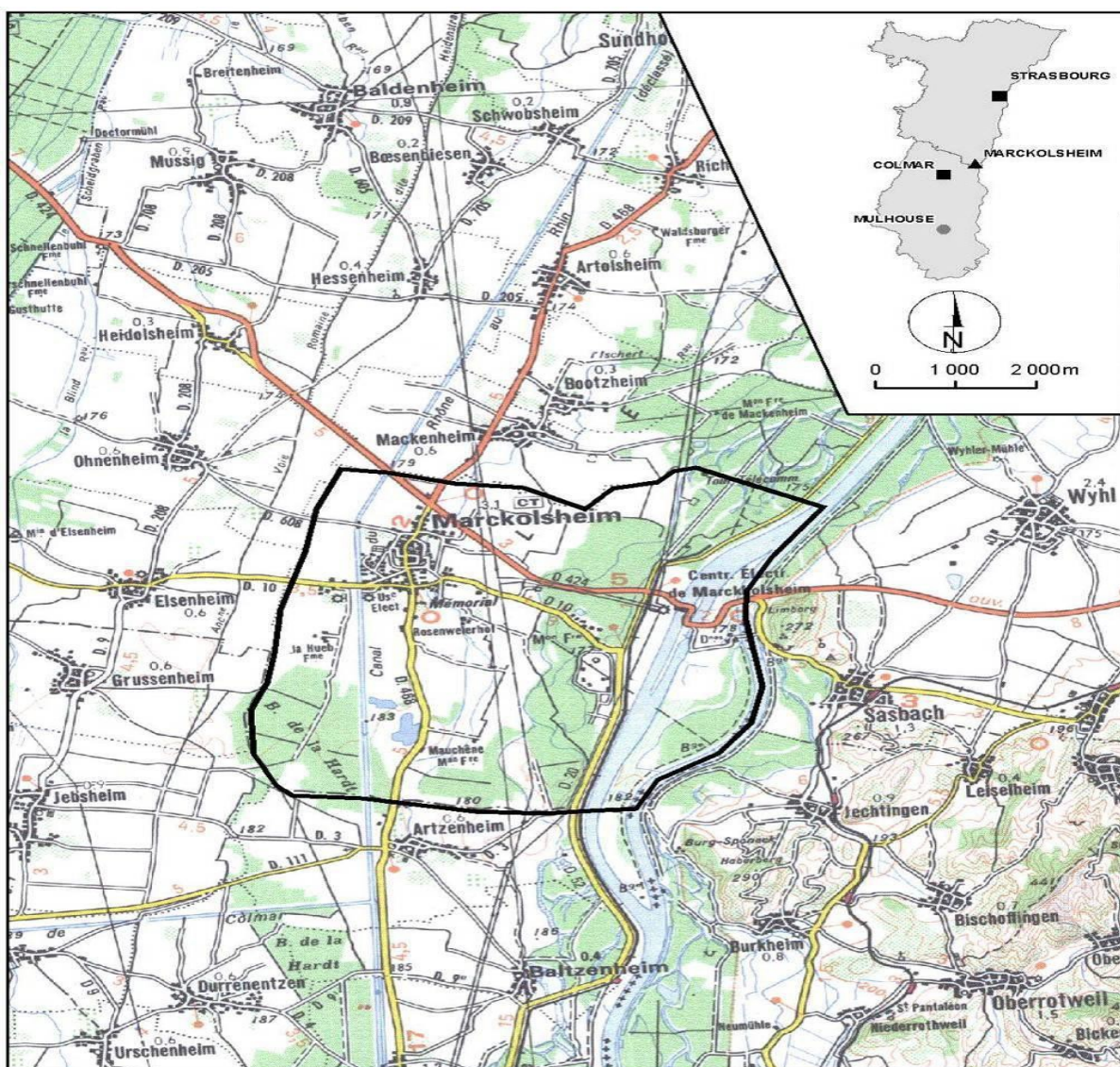
18 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

19 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

des ménages de 2,3 personnes par foyer (2,38 en 2018 pour l'INSEE). En revanche, le dossier ne réévalue pas :

- les besoins totaux de logements supplémentaires de la commune. De fait, le dossier ne mentionne pas la part des nouveaux habitants dans les projections ni le nombre de logements dédiés au desserrement des ménages ;
- les besoins de logements neufs à construire, en s'appuyant sur les estimations réactualisées des taux de vacance et des hypothèses de remises sur le marché avec ou sans réhabilitation ;
- la répartition des logements neufs dans les friches, les dents creuses toujours disponibles, les secteurs AU restants.

Ces éléments pourraient figurer dans le PLH de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim approuvé en 2017, mais le dossier ne mentionne rien en la matière.



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD - Août 2006
Localisation géographique de la commune de Marckolsheim – Source : rapport de présentation.

La friche industrielle située rue d'Elsenheim était occupée par les entreprises « Château d'Ax » et « Stylexport » de 1979 à fin 2016 et comportait une entreprise de fabrication de

meubles avec des entrepôts. La friche industrielle rue Maginot accueillait l'équipementier automobile « Autoconcept » dont l'activité a cessé depuis au moins 2004.



Visualisation du site Route d'Elsenheim – Source : Rapport de présentation.



Visualisation du site Rue Maginot – Source : Rapport de présentation.

1.3 Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la maîtrise de la consommation d'espaces naturels ;
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- les risques et les nuisances ;
- l'eau et l'assainissement ;
- le paysage et le patrimoine.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1 L'articulation avec les principaux documents de planification

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) :

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. La commune de Marckolsheim fait partie du SCoT de Sélestat et de sa région qui a été approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité avec la déclaration de projet Espace Nature le 28/06/2016 – (sans davantage de précision dans le dossier sur ledit projet) – et modifié le 4/06/2019, dans lequel elle a le statut de « pôle secondaire » ou « bourg-centre ».

Le comité syndical du SCoT a prescrit sa révision par délibération du 10 décembre 2019. L'objectif de renouvellement urbain de la 2^e modification du PLU est conforme à l'orientation n°1 du SCoT (actuel modifié en juin 2019), qui précise que : « *La satisfaction des besoins communaux en termes de développement urbain, devra se faire en priorité par des opérations de restructuration urbaine ou de requalification de friches, de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence* ».

La densité minimale du SCoT, soit 30 logements/ha, est respectée par le projet. L'Ae relève que le PLU doit préciser la répartition entre les maisons individuelles, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif, cette répartition devant être mise en conformité avec les orientations du SCoT (cf Point 3.1.1 sur l'habitat).

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH adopté le 26 septembre 2017 par la communauté de communes du Ried de Marckolsheim décline de façon opérationnelle commune par commune les orientations du SCoT, notamment en besoins de logements nouveaux. L'Ae relève que le PLH demande à chaque commune d'introduire dans leur PLU et de faire référence aux objectifs du PLH. La compatibilité de la 2^e modification du PLU avec le PLH de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim est démontrée à travers la mise en œuvre de l'orientation n°3 de ce document supérieur. Le PLH préconise un développement urbain orienté dans le tissu urbain existant en privilégiant notamment dans l'orientation n°3 un : « *changement de destination de friches ou bâti désaffecté* ».

Mais le dossier ne justifie pas en quoi les estimations des besoins de logements nouveaux sont cohérentes avec la programmation figurant dans le PLH, notamment, avec le besoin de résidences principales lié aux évolutions démographiques et estimé à 373, au rythme de 64 logements par an. Il ne précise pas non plus le respect des autres orientations portant sur le logement social, les types de logements aidés... Enfin l'Ae relève que le PLH, qui est un document public, n'est pas consultable sur le site de la communauté de communes.

L'Ae recommande à la commune de compléter le projet de modification du PLU en montrant la cohérence avec le PLH au regard de l'ensemble de ses orientations et actions.

L'Ae recommande à la communauté de communes du Ried de Marckolsheim de mettre le PLH à disposition du public, notamment sur son site internet.

Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

La commune de Marckolsheim n'est pas encore concernée par un PCAET. L'Ae souligne que la communauté de communes du Ried de Marckolsheim, créée le 1^{er} janvier 2012, compte 20 254 habitants et aurait déjà dû adopter son PCAET au plus tard le 31 décembre 2018, conformément aux dispositions de l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

L'Ae recommande à la communauté de communes d'élaborer, sans attendre, un PCAET conformément à la réglementation en vigueur.

2.2 La prise en compte du SRADDET

Le SRADDET de la région Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 n'est pas cité dans le dossier. De fait, la compatibilité du PLU avec les règles et les objectifs du SRADDET n'a pas été étudiée à ce stade.

Le SCoT n'ayant pas encore été mis en compatibilité avec le SRADDET, il ne permet pas de garantir la compatibilité PLU / SRADDET à travers lui. L'Ae insiste sur cette dernière lors de la révision du SCoT, en cours d'approbation.

L'Ae recommande à la commune d'anticiper l'application du SRADDET en prenant en compte dès à présent ses objectifs et ses règles, car le PLU devra, « en cascade », se mettre en compatibilité avec le SCoT révisé.

3. Analyse par thématiques environnementales de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

Le rapport environnemental répond pour l'essentiel aux exigences du code de l'urbanisme. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales. Il comporte un résumé non-technique synthétique, compréhensible et regroupant les principales conclusions de l'étude.

3.1. La consommation d'espaces et la préservation des sols

L'habitat à l'échelle de la commune

La commune a connu des fluctuations dans son évolution démographique²⁰. Pour autant, les données globales de besoins en logements n'ayant pas été réévaluées à l'occasion de cette modification du PLU, il est difficile d'appréhender la part de l'habitat créé dans le cadre du programme de réhabilitation des deux friches par rapport aux besoins totaux en logements neufs.

L'Ae recommande de

- **mettre à jour les besoins totaux en logements au regard de l'évolution du nombre d'habitants et du nombre d'habitants par logement ;**
- **préciser le nombre de logements remis sur le marché au regard des évolutions de la vacance et le besoin de constructions neuves ;**
- **préciser la répartition des logements à construire sur le territoire, sur les dents creuses restantes, les zones AU anciennes encore disponibles, permettant de justifier enfin le changement d'usage des friches UXa en nouveaux secteurs 1AU.**

À l'issue de cette réévaluation, l'Ae recommande, si les disponibilités s'avéraient supérieures aux besoins, d'accompagner l'ouverture des secteurs 1AUc et 1AUa par le reclassement d'autres secteurs AU plus anciens en secteurs non urbanisables.

20 1968 : 3 328 habitants ; 1975 : 2 779 habitants ; 1982 : 3 124 habitants ; 1990 : 3 306 habitants ; 1999 : 3 614 habitants ; 2008 : 4 265 habitants ; 2013 : 4 177 habitants ; 2018 : 4 161 habitants.

L'habitat à l'échelle de la modification portant sur la reconversion de 2 friches

La 2^e modification du PLU a pour objectif le renouvellement urbain à vocation d'habitat de 2 friches industrielles pour y créer 60 logements destinés à l'accueil de 140 personnes à court terme. **L'Ae salue cet objectif de renouvellement urbain sur ces friches constituées :**

- d'un site route d'Elsenheim sur 1,4 ha en secteur classé 1AUc²¹ pouvant accueillir 42 logements pour 100 habitants ;
- d'un site rue Maginot sur 0,8 ha en secteur classé 1AUa²² pouvant accueillir 18 logements pour 40 habitants.

Selon le dossier, ces secteurs sont actuellement classés en UXa secteurs à vocation économique et ciblés en tant que « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement »²³ dans le PLU initial.

Le dossier précise que, conformément aux orientations du SCoT, le pétitionnaire respecte la densité minimale de 30 logements/ha et que la part des maisons individuelles ne dépassera pas les 60 % conformément aux préconisations du SCoT. Sur la répartition des logements, le SCoT prévoit au contraire que la part minimale des logements intermédiaires²⁴ et/ou collectifs à construire d'ici 2030 doit être de 60 %, c'est-à-dire que la part des maisons individuelles ne dépassera pas 40 % .

Pour le secteur 1AUc (route d'Elsenheim), la densité est de 30 logements/ha :

- maisons individuelles : 33,4 % (14 logements) ;
- logements collectifs : 38 % (16 logements) ;
- logements intermédiaires : 28,6 % (12 logements).

Pour le secteur 1AUa (rue Maginot), la densité est de 22,5 logements/ha :

- maisons individuelles : 56 % (10 logements) ;
- logements intermédiaires : 44 % (8 logements).

L'Ae relève de plus que, selon le règlement du projet de modification du PLU : « *les secteurs 1AUa ne sont pas soumis à la production minimale de logements mais restent soumis aux principes d'aménagement figurant aux documents graphiques* »²⁵. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concernée prévoit la construction de 18 logements sur le secteur 1AUa rue Maginot « *en associant logements intermédiaires et collectifs* ». Or le graphique joint à l'OAP²⁶ et le rapport de présentation montrent que la majorité des logements prévus seraient en « habitat individuel ».

En conclusion, l'aménagement prévu sur le secteur 1AUa rue Maginot ne respecte pas les préconisations du SCoT, ni pour la densité, ni pour la répartition des types de logements.

L'Ae recommande de :

- **définir la notion « d'habitat intermédiaire » ;**
- **se mettre en conformité avec le SCoT concernant la production minimale de logements intermédiaires et collectifs et en densité du site de la rue Maginot et mettre en cohérence les informations du dossier (règlement, OAP...) ;**
- **compléter le dossier en précisant le terme des deux opérations de renouvellement urbain.**

21 1AUc : secteur à vocation principale d'habitat devant être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une superficie minimale de 3 ha ou couvrant l'ensemble du secteur.

22 1AUa : secteur à vocation principale d'habitat devant être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une superficie minimale de 0,3 ha.

23 Article L.151-41 du code de l'urbanisme.

24 Habitat intermédiaire (définition du SCoT) désigne les formes d'habitat individuel autres que le pavillon au milieu de la parcelle : maisons accolées, jumelées, en bandes, maisons de villes ... c'est-à-dire toute forme d'habitat qui n'est donc ni du collectif ni de l'individuel pur.

25 Cf page 52 du règlement.

26 Cf page 14 de l'OAP.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

L'inventaire faune-flore a été réalisé de manière différenciée selon le site. Le dossier indique qu'une visite de terrain²⁷ a été effectuée dans le secteur 1AUc route d'Elsenheim pour réaliser le diagnostic écologique global, proposer des mesures ERC et relever le potentiel de présence d'espèces animales anthropophiles²⁸.

L'étude faune-flore du secteur 1AUa rue Maginot a été réalisée par une analyse bibliographique et 4 visites²⁹ du site (oiseaux, végétation, reptiles, amphibiens, chauves-souris et zones humides) assorties d'une expertise écologique réalisée par un écologue confirmé. L'Ae salue la présentation de la méthodologie employée³⁰. Elle demande néanmoins de préciser si cette étude a été menée en fonction des 4 saisons, et de manière diurne et/ou nocturne, qui sont des paramètres importants pour la qualité de l'analyse.

La commune de Marckolsheim est également concernée par le plan régional en faveur du Sonneur à ventre jaune (crapaud) dont l'enjeu est faible à moyen au sud du secteur 1AUc (route d'Elsenheim) au niveau de l'ancien canal du Rhône au Rhin. L'étude faune-flore fait principalement ressortir que les 2 sites concernés par la 2^e modification du PLU correspondent à des friches industrielles à forte empreinte anthropique et présentent une sensibilité qui reste limitée du point de vue biologique.

Le secteur 1AUc route d'Elsenheim comporte une mosaïque de bâtiments industriels de type hangars métalliques séparés entre eux par des surfaces recouvertes d'enrobés. Seule une friche herbacée s'est développée au sud du site autour d'un ancien bâtiment en ruine, dont le dossier précise qu'il s'agissait d'une ancienne écurie. L'étude faune-flore conclut à l'absence de chauves-souris et d'oiseaux protégés sur le site et à des incidences limitées, voire nulles, sur le Sonneur à ventre jaune, du fait de la quasi-absence de friches herbacées ou de masse d'eau temporaire, essentielles à la reproduction et la nourriture.

Le secteur 1AUa rue de Maginot comportait des anciens bâtiments industriels, une friche arbustive, une saulnaie³¹ et une mégaphorbiaie³² qui ont déjà été défrichées (le 15/03/2021) après le passage d'un écologue confirmé (le 13/03/2021). Seule reste en place une friche herbacée et arbustive de 0,17 ha. L'étude faune-flore conclut à l'absence de chauves-souris et d'amphibiens sur le site, seule la présence du Lézard des murailles est attestée. Le secteur ne présente aucune disposition favorable à la pérennité du Sonneur à ventre jaune. La friche herbacée et arbustive restante après le défrichement comporte des arbustes favorables à la reproduction de l'avifaune représentée par des espèces courantes telles que, le Moineau et la Mésange charbonnière.

L'Ae s'est demandé si le défrichement du secteur 1AUa rue de Maginot n'aurait pas dû faire l'objet d'une demande d'autorisation de déboisement. **L'Ae rappelle que, en vertu de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, tout déboisement de plus de 0,5 ha doit faire l'objet d'un examen au cas par cas.**

27 Le 26/02/21.

28 Se dit des animaux et des végétaux qui vivent dans les lieux fréquentés par l'homme.

29 En dates des 25/01/2021 ; 01/03/2021 ; 13/03/2021 et 25/05/2021.

30 Indications météorologiques, objectifs, résultats.

31 Plantation de saules

32 Prairie de hautes herbes sur sol frais et humide.

L'OAP et le règlement écrit pour les 2 zones (1AUa et 1AUc) prévoient des mesures d'évitement de l'impact de cette reconversion et notamment : le classement du corridor écologique proche du site 1AUc en zone N à constructibilité limitée ; l'adaptation des périodes de déboisement restant à réaliser ; le maintien d'une friche herbacée au droit de cette trame ; la plantation de haies (déplacement de la faune, sites refuges et reproduction) et l'implantation de mobilier urbain écologique³³ ; la plantation d'essences locales favorables aux oiseaux (reproduction, nourrissage, écrans avec les habitations futures et actuelles) ; des bancs refuges³⁴ ; l'interdiction d'utilisation des pesticides ; l'installation d'hibernaculums³⁵ pour les Lézards des murailles. L'Ae salue les initiatives du pétitionnaire pour la protection des espèces présentes sur les sites du projet. Le classement en secteur 1AUc n'apporte toutefois pas toute la garantie de pérennité de ces dispositions.

S'agissant de supports de biodiversité structurants, l'Ae invite le pétitionnaire à identifier tous ces éléments de biodiversité et à les localiser sur les documents graphiques, voire à les classer en éléments remarquables du paysage (ERP)³⁶ au titre du code de l'urbanisme, en vue de leur protection.

L'Ae recommande de compléter le règlement par des dispositions qui garantissent la pérennité de la biodiversité sur l'emprise des secteurs concernés par la modification n°2 du PLU (1AUa et 1AUc).

Les zones Natura 2000

Le dossier ne précise pas la présence des zones Natura 2000 sur la commune, mais il indique la distance des 2 sites de renouvellement urbain par rapport aux zones Natura 2000 les plus proches des friches :

- 1AUc route d'Elsenheim : 1,5 km par rapport à la ZSC « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche, Bas-Rhin » et 2,2 km par rapport à la ZPS « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim » ;
- 1AUa rue Maginot : 970 m par rapport aux 2 zones Natura 2000.

Les zones Natura sont en bordure de l'enveloppe urbaine. Compte tenu de la distance des sites du projet par rapport à celles-ci, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidence directe et indirecte de la modification n°2 du PLU sur les habitats et les espèces ayant mené à la désignation de la ZSC (les papillons, l'Azuré des Paluds et l'Azuré de la Sanguisorbe) et de la ZPS (les oiseaux représentés notamment par la Bondrée apivore, le Milan noir et le Busard des roseaux). L'Ae rejoint les conclusions du dossier.

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le dossier précise la distance des 2 sites du projet par rapport aux ZNIEFF du territoire :

- 1AUc route d'Elsenheim : 2,34 km par rapport à la ZNIEFF de type 1 « Forêts rhénanes », et 680 m par rapport aux ZNIEFF de type 2 « Milieux agricoles à Grand Hamster » ;
- 1AUa rue Maginot : 1,2 km par rapport à la ZNIEFF de type 1 « Forêts rhénanes » et 220 m par rapport aux ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Village Neuf à Strasbourg ».

33 Le mobilier urbain écologique est conçu à partir de matériaux recyclés et sont facilement lavables, et ils allient la présence humaine au respect de la biodiversité, comme les « bancs refuge » permettant l'accueil des insectes.

34 Banc refuge : assise urbaine qui favorise la biodiversité, des insectes notamment.

35 Hibernaculum : il s'agit d'un refuge, d'un gîte ou la partie d'un terrier qui sert à l'hibernation d'un animal ou d'un groupe social et familial.

36 **Article L.151-23 du code de l'urbanisme** : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et **délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

L'évaluation environnementale conclut là aussi à l'éloignement des 2 sites de projets par rapport aux ZNIEFF et précise que « *la proximité du site Rue Maginot (1AUa) avec le périmètre ZNIEFF 2 « Ancien lit majeur du Rhin » doit être relativisée dans la mesure où ce type de ZNIEFF correspond à des espaces étendus, de grands ensembles naturels fonctionnels et paysagers* ».

L'étude conclue à l'absence de relation et en interaction avec cette zone, par ailleurs constituée principalement des forêts rhénanes et de prairies sur une surface de 22 900 ha. L'Ae rejoint cette conclusion.

Les zones humides

Des sondages pédologiques réalisés en mai 2021 ont mis en évidence une petite zone humide (0,04 ha) au nord du secteur 1AUa rue Maginot « *qui ne sera ni évitée, réduite ou compensée* » selon le dossier. L'évaluation environnementale ne conclut pas sur la présence ou l'absence d'impacts éventuels du projet sur cette zone. Bien que correspondant à une zone humide « ordinaire » sans fonctionnalité biologique avérée, compte tenu de sa localisation en bordure du secteur, le pétitionnaire est invité à l'éviter lors de l'aménagement du site et à préciser son implantation et son évitement dans le règlement graphique et écrit.

L'Ae signale qu'elle a publié dans le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »³⁷ ses attentes sur ce sujet et que la règle n°9 du SRADDET impose de protéger et de préserver les zones humides inventoriées même si elles sont de taille réduite .

L'Ae renvoie le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET : « Préserver les zones humides inventoriées » qui vise à prendre en compte et à protéger systématiquement les zones humides dans les documents d'urbanisme, pour mieux les intégrer ensuite dans l'aménagement du territoire.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'éviter la destruction de la zone humide mise en évidence sur le site rue Maginot par l'absence de construction au droit de la zone humide avérée en précisant cet aspect dans le règlement graphique et écrit.

Trame verte et bleue (TVB)

L'évaluation environnementale présente une analyse détaillée des notions de Trame verte et bleue (TVB)³⁸, de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Le Schéma régional de continuité écologique (SRCE intégré au SRADDET) identifie à Marckolsheim un couloir écologique, l'ancien canal du Rhône au Rhin, situé à proximité immédiate du site 1AUc (route d'Elsenheim) constitué d'un milieu forestier et d'un milieu ouvert xérique³⁹. Ce couloir écologique relie entre eux les réservoirs biologiques RB46 (Ried Centre Alsace) et RB47 (Bande rhénane de Kunheim à Gerstheim). Il est classé en N à constructibilité limitée⁴⁰ et bénéficie d'une protection ponctuelle par une trame graphique spécifique.

L'évaluation environnementale conclut à une bonne prise en compte de ce corridor écologique situé à proximité immédiate du site 1AUc et à l'absence d'incidences du projet sur les chauves-souris, les oiseaux et le Sonneur à ventre jaune (crapaud). Pour autant, l'Ae observe que l'évaluation environnementale n'analyse pas les ruptures du corridor écologique représentées par des bâtiments industriels désaffectés présents sur le site 1AUc, ni celles liées aux futurs aménagements prévus (construction de logements). Le terrain voisin situé à

³⁷ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.htm> |

³⁸ La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

³⁹ Un milieu xérique est caractérisé par une aridité persistante et une végétation adaptée à la sécheresse.

⁴⁰ La zone N est à constructibilité limitée et autorise les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou collectif existants (route, voie ferrée, lignes électriques, voie d'eau).

l'est du site 1AUc comporte d'importants boisements qui permettent le continuum du corridor écologique en bordure de l'ancien canal du Rhône au Rhin. Le pétitionnaire est invité à analyser le renforcement de la TVB par un reboisement de la friche herbacée au sud du site pour conforter le corridor écologique voisin et en classant cette partie du secteur 1AUc (anciennement Uxa) en zone N, voire en « espace boisé classé », en vue de sa protection.

L'Ae recommande au pétitionnaire de conforter la trame verte et bleue à proximité du secteur 1AUc en replantant une partie du boisement de manière à prolonger le continuum écologique, et en classant le terrain concerné par le reboisement en N, voire en « espace boisé classé » en vue de sa protection.



Boisements du terrain voisin du site 1AUc – Source : rapport de présentation.

3.3. Les risques anthropiques et les nuisances, les risques naturels

Canalisations de matières dangereuses

La commune de Marckolsheim est concernée par le passage d'une canalisation d'hydrocarbures et par la proximité d'une canalisation de gaz qui passe sur le territoire de la commune voisine d'Elsenheim. Les servitudes sont jointes au dossier. Les 2 secteurs du projet sont distants de ces 2 canalisations et ne sont pas concernés par une servitude d'utilité publique (le plus proche est le secteur 1AUc, route d'Elsenheim, situé à 250 m de la canalisation d'hydrocarbures). L'Ae conclut à une prise en compte suffisante de l'enjeu canalisations de matières dangereuses.

Sites et sols pollués

Les 2 sites ont fait l'objet d'une campagne d'analyses fin 2020 et début 2021 par des sondages

carottés : 10 sur le site 1AUc route d'Elsenheim à une profondeur maximale de 4 m, et 8 sur le site 1AUa rue Maginot entre 1,80 et 2,60 m de profondeur.

Le diagnostic des sols du site 1AUc route d'Elsenheim mené par l'entreprise EnvieEauSol le 9/04/2021, conclut à une contamination en hydrocarbures dans le local de stockage divers et à des anomalies en hydrocarbures au droit de l'ensemble des sondages réalisés, et ponctuellement en cuivre. Le diagnostic préconise, en cas de changement d'usage ou de réaménagement du site, de s'assurer de la compatibilité du projet avec son état environnemental, et en cas d'aménagement du site, d'excaver et d'éliminer hors du site les terres les plus impactées dans une filière adaptée ou une potentielle réutilisation sur site avec la validation préalable par un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués, qui devra aussi s'assurer de la gestion adaptée des terres excavées et des déblais.

Les sondages réalisés par l'entreprise Fondasol ont révélé sur le site 1AUa rue Maginot la présence de naphthalène (hydrocarbure). Le diagnostic préconise d'effectuer des sondages complémentaires au motif de l'identification d'une anomalie en hydrocarbures au niveau de la voirie, afin de s'assurer de l'absence de teneurs significatives hors de l'emprise de la voirie. De même, selon le diagnostic, les déblais peuvent être pris en charge en filière inerte sous réserve d'un tri des déchets présents en surface.

Les OAP des 2 secteurs imposent la dépollution des sites et l'assainissement préalables à tout aménagement. L'évaluation environnementale conclut que les traces de pollution relevées sur les terrains ne sont pas de nature à faire obstacle aux projets de renouvellement urbain à vocation d'habitat sous conditions de la mise en œuvre des préconisations. Sous réserve de l'application des préconisations des diagnostics des sols, la modification n°2 du PLU de Marckolsheim prend en compte l'enjeu des sites et sols pollués au droit des secteurs du projet. L'Ae relève l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public de ces 2 secteurs par le règlement. Par contre, l'Ae relève que l'obligation de dépollution des sols est absente du règlement.

L'Ae recommande de compléter le règlement par des dispositions prescrivant la gestion de la pollution des sols sur ces anciennes friches industrielles préalablement à toute opération d'aménagement urbain en vue de les rendre compatibles avec cet usage . Ce règlement doit rappeler que le maître d'ouvrage doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation de l'étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

L'Ae observe que l'entreprise Faurecia Automotive Industrie, sous-traitante de l'industrie automobile et spécialisée dans la fabrication de tapis et de moquettes pour voitures, est située à 450 m du secteur 1AUa rue Maginot. Son activité fait l'objet de rejets dans l'atmosphère. L'évaluation environnementale conclut que l'activité de cette entreprise n'est pas de nature à faire obstacle au projet de renouvellement urbain aux motifs que l'activité est contrôlée par l'État et que des maisons d'habitation déjà existantes se situent à une distance plus réduite de l'usine que les futures habitations du projet, sans compromettre la qualité de vie des riverains. En l'absence de diagnostic précis sur la nature, la quantité et la volatilité des particules rejetées dans l'atmosphère conduisant à la méconnaissance des rejets, l'Ae ne partage pas cette conclusion.

L'Ae recommande d'apporter des précisions sur les rejets atmosphériques de l'entreprise Faurecia, d'analyser les éventuelles nuisances émises par les entreprises voisines du secteur 1AUa rue Maginot, et de préciser les dispositions prises en cas de nuisances constatées.

Les risques naturels

L'exposition à un risque sismique modéré conduit au respect de règles techniques spécifiques de construction qu'il importe de rappeler dans le règlement.

3.4. L'eau et l'assainissement

La ressource en eau potable

Le dossier ne comporte aucune indication relative à la gestion, aux ressources et la qualité en eau potable de la commune de Marckolsheim, ni d'information concernant le raccordement des constructions prévues sur les 2 sites du projet.

L'Ae recommande de compléter le dossier par les informations relatives au raccordement des futures constructions des sites du projet au réseau d'eau potable, et au-delà, sur la gestion et les ressources en eau de la commune (qualitativement et quantitativement).

Le système d'assainissement

L'assainissement des eaux usées est géré par le Syndicat des eaux et de l'assainissement Alsace-Moselle (SDEA). La capacité nominale de la station d'épuration de Marckolsheim est de 11 000 EH⁴¹. Elle est déclarée conforme en équipement et en performance. La commune relève de l'assainissement collectif. Le règlement oblige le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.

3.5. Le climat, l'air et l'énergie

Le projet prévoit le développement de déplacements doux (marche, vélo) au sein des secteurs concernés par la modification du PLU et notamment une liaison douce piéton/cycle autour du secteur 1AUc vers la rue de la Hueb. Mais le projet ne précise pas suffisamment la qualité des liaisons piétonnes et cyclables entre ces futurs secteurs urbanisés et le centre de la commune. Il préconise aussi l'aménagement d'un éclairage public utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse. L'Ae salue ces initiatives.

Le dossier précise que l'accroissement du chauffage domestique résultant du projet est à relativiser en raison de la réglementation interdisant le gaz et le fuel pour les constructions à usage d'habitat à compter du 1^{er} janvier 2022. Le dossier analyse insuffisamment les impacts du projet sur la qualité de l'air dus à l'augmentation des déplacements de véhicules individuels et à la hausse de la consommation de chauffage domestique. Il ne propose pas de mesures de réduction des gaz à effet de serre (GES) notamment des bilans comparatifs selon la typologie des logements retenus. Rien n'est dit non plus pour soutenir le développement de panneaux solaires thermiques et de panneaux photovoltaïques, par exemple en privilégiant une orientation des toitures.

Concernant les déplacements, l'Ae relève que, concernant la commune de Marckolsheim, 81,4 % des déplacements domicile/travail s'effectuent encore en voiture individuelle contre 3,6 % pour les transports en commun, 5,6 % à vélo, 4,3 % à pied et 0,7 % en deux-roues motorisés (et 4,4 % sans déplacement)⁴². L'Ae souligne qu'elle a publié dans le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »⁴³ ses attentes sur la thématique du bilan des émissions GES et des mesures pour les limiter à intégrer dans les documents de planification.

L'Ae recommande à la communauté de communes du Ried de Marckolsheim d'élaborer, sans attendre, un PCAET comportant des actions concrètes locales, conformément à la réglementation, notamment pour développer les énergies renouvelables et les mobilités à pied, à vélo et en transports en commun pour les habitants et les touristes.

41 Équivalent Habitant (EH) : unité arbitraire de la pollution organique des eaux représentant la pollution moyenne d'un habitant.

42 INSEE, 2018.

43 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.htm>

3.6. Le paysage et le patrimoine historique

Le paysage

La modification du PLU comporte des dispositions pour insérer les éléments du bâti dans le paysage auxquelles participent, pour le secteur 1AUc, le maintien du corridor écologique classé en zone N, qui passe à proximité immédiate du site, le maintien de friches herbacées et arbustives, la plantation de haies pour une transition paysagère entre les futurs logements /le bâti existant/ et l'espace agricole, l'implantation de mobilier urbain écologique et des dispositions spécifiques dans le règlement permettant l'insertion environnementale et paysagère (hauteur des clôtures, distances entre les constructions, liste des essences locales autorisées ...).

L'Ae observe que le secteur 1AUa rue Maginot est situé à proximité immédiate d'une zone pavillonnaire et d'entreprises en activité, sans précisions. L'intégration paysagère devra préciser l'épaisseur de la transition paysagère entre les futures constructions et les entreprises en place pour réduire les impacts paysagers. L'Ae rappelle que le règlement devra être complété par des dispositions qui garantissent la pérennité de la biodiversité sur les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU (cf paragraphe 3.2 sur la TVB).

Le patrimoine historique

La commune de Marckolsheim compte la « Cité paysanne » constituée de 14 fermes-modèles bâties en 1941 et classées aux Monuments historiques en 2012. Étant donné l'éloignement des 2 secteurs concernés par le renouvellement urbain, ce patrimoine historique n'est pas affecté par le projet.

3.7 Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le PLU définit 2 indicateurs adaptés aux enjeux environnementaux et à ses objectifs, pertinents et faciles à calculer. Les indicateurs précisent la temporalité des modalités de suivi, différentes selon chacun des sites, les établissements (commune et bureau d'études) en charge du suivi, ainsi que la vérification de la bonne exécution des mesures.

METZ, le 09 novembre 2021

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU