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 Turckheim (68)

n°MRAe 2021AGE63

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 environnementale[1] (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 Turckheim (68) 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 15 septembre 2021. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et sur 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 Haut-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

La commune de Turckheim, située dans le Haut-Rhin, à l'Est de Colmar, appartient à la Communauté d'agglomération de Colmar. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar Rhin Vosges, le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération colmarienne. La commune compte 3 814 habitants en 2018 et connaît une croissance démographique relativement stable depuis les années 1980 (entre 0,1 et 0,4 % de croissance annuelle moyenne) mais elle est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population. Enfin, la commune est en déficit de logements sociaux[2] au 1er janvier 2020 au regard des dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La procédure de modification porte principalement sur l'ouverture en 1AUc de la zone 2AU – correspondant à une friche papetière de 6,5 ha, dite « friche Scherb » – pour permettre la création d'un nouveau quartier d'habitation, avec une capacité minimale de 250 logements neufs, incluant une centaine de logements sociaux, dont, éventuellement, une résidence seniors.

La modification porte en outre sur les points suivants :

- la création d'un nouvel accès sur la RD11 de la zone 1AUb, en modifiant le règlement ;
- la modification du règlement de la zone UE2 afin de passer de 300 à 800 m² la surface de vente autorisée des commerces et de permettre l'implantation d'annexes non closes de moins de 4 mètres de hauteur, sous conditions, en zone UE6 et UE7 ;
- la modification du règlement de la zone UA2, en abaissant à 600 m² le seuil pour lesquels les projets doivent réaliser au moins 30 % de logements locatifs aidés (le seuil actuel est de 800 m² de surface de plancher), afin d'augmenter la production de logements sociaux en zone urbaine ;
- la suppression de 3 emplacements réservés du fait de leur acquisition effective par la commune.

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de l'Autorité environnementale du 17 février 2020 (n°2020DKGE39)[3] faisant suite à une saisine au titre d'une demande d'examen au cas par cas. Cette décision concernait essentiellement l'ouverture de la friche industrielle 2AU et était principalement motivée par l'absence, dans le dossier, d'informations concernant :

- le plan de gestion des pollutions résiduelles pour rendre compatible les sols avec l'usage projeté d'habitat ;
- la prise en compte des principaux risques (transport de gaz, inondation) et des nuisances sonores ;
- la justification du besoin de créer près de 300 logements sur la friche industrielle ;
- la disponibilité de la ressource en eau et la capacité d'épuration des nouveaux rejets d'eaux usées ;

ainsi que par une attention particulière sur l'intégration dans le paysage de la friche reconvertie.

La décision était destinée à souligner les points particuliers que le projet devait s'attacher à faire évoluer. C'est pourquoi le présent avis examine tout particulièrement leur prise en compte dans le rapport d'évaluation environnementale du projet. L'examen du présent dossier amène l'Ae à relever les enjeux environnementaux principaux, qui suivent :

- la pollution des sols ;
- le besoin en logements neufs ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- les nuisances sonores ;

2 Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales. https://www.ecologie.gouv.fr/logement-social-hlm-definition-categories-financement-attribution-acteurs

3 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-decisions-prises-de-la-mrae-grand-est-a628.html

- la disponibilité de la ressource en eau et des conditions d'assainissement ;
- le paysage.

L'Ae n'a pas de remarques particulières concernant les trois derniers points de la modification cités ci-dessus. L'Ae salue la réhabilitation et la valorisation des friches papetières de la commune de Turckheim. Elle note de plus que les mesures adoptées pour prendre en compte les risques (inondation, transport de gaz) et les nuisances sonores permettent de garantir la sécurité des personnes. La préservation de la trame verte et bleue, les mobilités douces et l'intégration paysagère sont également bien prises en compte par des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)[4] spécifiques. Néanmoins, l'Ae s'interroge sur l'ouverture de la zone 2AU en 1AUc et plus particulièrement sur les points suivants :

- le dossier justifie la création d'environ 250 logements, sur la période 2022-2025, par la nécessité de produire des logements sociaux et une résidence seniors. Or le pourcentage de logements sociaux dans la zone est fixé à 35 %, soit environ 102 logements prévus dont une trentaine de logements pour la résidence seniors, et un résultat bien en deçà des 250 logements prévus. Ainsi, la production de logements « standards » sur la future zone 2AU n'est pas justifiée au regard de la dynamique démographique communale, des possibilités de densification du tissu urbain (vacance du logement et renouvellement urbain) ; en outre, elle est bien supérieure aux objectifs du SCoT. De plus, le dossier ne justifie pas cette ouverture au regard des 113 logements prévus sur la friche en cours de réhabilitation et qui fut l'objet de la modification n°1 du PLU. Cette friche est localisée à quelques mètres de la friche Scherb, objet de la présente modification ;
- la friche industrielle est classée en secteur d'information sur les sols (SIS) où des pollutions sont relevées. Le dossier indique la nécessité de compléments d'études, ainsi que la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions, avant de permettre un changement d'usage des sols. La zone ne peut donc pas être ouverte à l'urbanisation sans connaissance des mesures de dépollution à mettre en œuvre. Le PLU doit conditionner l'ouverture de la zone 1AUc à la réalisation d'un plan de gestion des pollutions.

L'Ae s'interroge par ailleurs sur la suppression dans le règlement de l'interdiction de créer tout nouvel accès sur la RD11 depuis la zone 1AUb dans la mesure où le dossier ne justifie pas pourquoi cette interdiction a été instaurée, ni comment sa suppression garantit la sécurité des usagers de la zone 1AUb.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Turckheim de :

- ***préciser les possibilités de densification du tissu urbain (renouvellement urbain et vacance du logement) ;***
- ***justifier la création des logements « standards » au regard de l'évolution du nombre d'habitants, du nombre d'habitants par logement et des objectifs du SCoT Colmar Rhin Vosges et ce en tenant compte du programme de réhabilitation engagé lors de la première modification du PLU (réhabilitation de la friche objet de la modification 1) ;***
- ***conditionner l'ouverture à l'urbanisation à des études de pollution résiduelle des sols, à la définition d'un plan de gestion de ces pollutions et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation ;***
- ***préciser les mesures garantissant la sécurité des usagers de la zone 1AUb en cas de nouvel accès sur la RD11.***

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

4 Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

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

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET[5] 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 Est[6] ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

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 (SRADDT[7], SRCAE[8], SRCE[9], SRIT[10], SRI[11], PRPGD[12]).

Les autres documents de planification : SCoT[13] (PLU(i)[14] ou CC[15] à défaut de SCoT), PDU[16], PCAET[17], charte de PNR[18], 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 qui sera approuvée cette année 2020 aura 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.

5 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
6 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html
7 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.
8 Schéma régional climat air énergie.
9 Schéma régional de cohérence écologique.
10 Schéma régional des infrastructures et des transports.
11 Schéma régional de l'intermodalité.
12 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.
13 Schéma de cohérence territoriale.
14 Plan local d'urbanisme (intercommunal).
15 Carte communale.
16 Plan de déplacements urbains.
17 Les plans climat-air-énergie territorial 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.
18 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Turckheim, dans le département du Haut-Rhin (cf. carte ci-dessous), appartient à la Communauté d'agglomération de Colmar. Elle est couverte par le SCoT[19] Colmar Rhin Vosges approuvé le 14 décembre 2016 et modifié le 19 décembre 2017, par le PLH[20] de l'agglomération colmarienne approuvé le 17 décembre 2020 pour la période 2020-2025 et par le PDU[21] approuvé le 28 juin 2012.

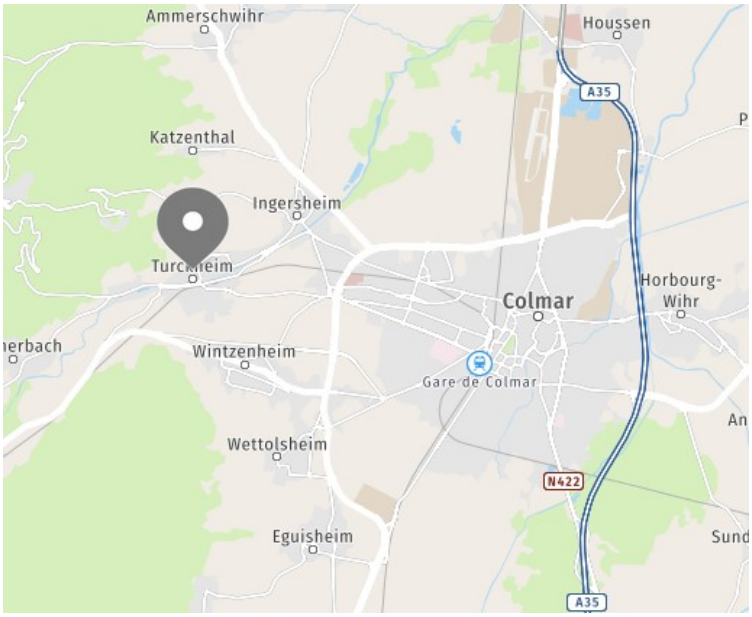


Figure 1: extrait mappy

Selon les données INSEE, Turckheim compte 3 814 habitants en 2018 et connaît une croissance démographique relativement stable depuis les années 1980 avec un taux de variation annuel moyen compris en 0,1 et 0,4 %. Cette croissance est essentiellement due au solde migratoire mais sans pour autant enrayer le vieillissement de la population. En effet, les tranches d'âges comprises entre 0 et 59 ans sont en recul constant depuis 2008 contrairement aux tranches comprises entre 60 ans et plus. Au niveau du parc de logements, la ville présente, en 2018, un taux de vacance du logement proche de 8 %, soit une vacance plus élevée que la moyenne de la communauté d'agglomération (5,5 %). L'offre en logements est peu diversifiée avec une majorité de résidences principales comprenant 4 pièces et plus (65 % du parc) alors que le nombre de personnes par ménage est estimé à 2,1.

La commune est en déficit de logements sociaux. Au 1er janvier 2020, ceux-ci représentaient 10 %

19 Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

20 Le Programme local de l'habitat est défini par l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

21 Outil global de planification de la mobilité à l'échelle d'une agglomération, le PDU définit les principes d'organisation du transport et du stationnement des personnes et des marchandises.

du parc au lieu des 20 % imposés par l'article 55 de la loi SRU[22]. Le projet s'inscrit dans un processus d'ensemble destiné principalement à poursuivre les efforts de diversification de l'offre locative du contrat de mixité sociale.

Selon le PLU en vigueur, le ban communal de Turckheim couvre une superficie de 1 646 hectares, dont 885 hectares de forêt (56 %), 430 ha d'espaces agricoles (31 %) essentiellement composés de vignes (85 % des espaces agricoles) dont la plupart sont classées en aire d'appellation d'origine contrôlée (AOC). L'urbanisation couvre 13 % du territoire.

Plusieurs espaces naturels remarquables sont recensés sur la commune :

- la zone Natura 2000 de protection spéciale (ZPS)[23] hautes Vosges ;
- une ZNIEFF[24] de type 1 « Boisements riverains de la Fecht de Turkheim à Illhaeusern » ;
- une ZNIEFF de type « Prairies et cours de la Fecht de Gunsbach à Turckheim » ;
- une ZNIEFF de type 2 « Hautes Vosges Haut-Rhinoises » ;
- une ZNIEFF de type 2 « Coteau calcaire du Letzenberg à Turkheim et Ingersheim » ;
- la zone humide remarquable du cours d'eau du Logelbach ;

Seule la zone humide remarquable du canal usinier du Logelbach est concernée par les modifications projetées par la commune.

La commune compte également le site inscrit[25] des quartiers anciens de Turckheim et 18 monuments historiques qui génèrent un périmètre de protection englobant l'ensemble de la friche Scherb.

1.2. Le projet de territoire :

La procédure de modification concerne 5 points, détaillés ci-après.

1.2.1. Modification du règlement en zone UE

La commune souhaite optimiser les espaces en zone d'activités (UE). Elle entend ainsi modifier le règlement de la zone UE2 afin d'autoriser les commerces jusqu'à une surface de vente de 800 m² à la place des 300 m² actuellement en vigueur.

Elle souhaite également que le règlement autorise :

- en zone UE6 l'implantation d'annexes non closes de moins de 4 mètres de hauteur à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- en zone UE7 l'implantation d'annexes non closes de moins de 4 mètres de hauteur sur limites séparatives si elles ne dépassent pas 40 % du linéaire de la limite concernée.

1.2.2. Modification du règlement en zone UA2

22 La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. https://www.ecologie.gouv.fr/larticle-55-loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru-mode-demploi

23 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) 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).

24 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.

25 Les sites inscrits sont des monuments naturels ou des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Afin d'augmenter la production de logements sociaux en zone urbaine (UA2), le règlement rapporte le seuil pour lequel les projets doivent réaliser au moins 30 % de logements locatifs aidés, de 800 m² à 600 m² de surface de plancher.

1.2.3. Suppression de 3 emplacements réservés

3 emplacements réservés (n°1, 5 et 6) à destination de la commune pour un équipement scolaire et deux aires de stationnements sont supprimés à la suite de l'acquisition foncière effective par la commune desdits emplacements.

1.2.4. Modification du règlement en zone 1AUb

Le site 2-AU2, en entrée de ville, le long de la RD11, a fait l'objet d'une première modification du PLU approuvée le 13 juin 2017, portant son classement en 1AUb, permettant, après démolition des éléments de l'ancienne usine et dépollution du site, de réaliser 113 logements dont 38 logements locatifs sociaux. La commune souhaite à présent permettre un nouvel accès depuis la RD11 afin de desservir « *correctement les constructions à implanter le long de l'axe départemental* ». Par conséquent, elle souhaite supprimer l'interdiction de tout nouvel accès sur la RD11 inscrit dans le règlement de la zone 1AUb.

1.2.5. Ouverture de la zone 2AU en 1AUc pour la création d'un nouveau quartier d'habitation

Le PLU en vigueur, approuvé le 03 novembre 2015, a prévu des dispositions relatives à la reconversion à des fins économiques et d'habitat, des friches papetières de la ville afin de répondre à un enjeu de développement démographique et de mixité sociale. En effet, la commune doit répondre aux exigences de la loi SRU[26] en faveur du logement locatif social afin pour combler le déficit en logements de ce type.

La friche dite « Site aval » est en cours d'aménagement (zone 1AUb). Au vu des délais de reconversion d'une friche pour un quartier d'habitation, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la friche située à l'amont pour une urbanisation à l'horizon 2025. Cette friche a fait l'objet de travaux de mise en sécurité des installations en 2012 avec une remise en état du site pour un usage industriel en 2015.

26 La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru

Figure 2: localisation de la friche Scherb- (site amont)- objet de la seconde modification du PLU

Figure 3: vue de la friche Scherb avec indication des bâtiments existants

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de l'Autorité environnementale du 17 février 2020 (n°2020DKGE39)[27] faisant suite à une saisine au titre d'une demande d'examen au cas par cas. Cette décision était notamment motivée par l'absence, dans le dossier, d'informations concernant :

- le plan de gestion des pollutions résiduelles pour rendre compatible les sols avec l'usage projeté d'habitat ;
- l'évaluation du risque d'inondation par débordement de la Fecht ou du Logelbach ;
- l'évaluation d'éventuelles nuisances sonores du fait de la proximité de la voie ferrée et de la route départementale ;
- les mesures applicables à proximité de la canalisation de transport de gaz ;

27 http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/cas-par-cas-decisions-prises-de-la-mrae-grand-est-a628.html

- l'étude de trafic pour appuyer le schéma de déplacement proposé ainsi que l'absence d'indication des contraintes de voiries à lever pour la réalisation de ce schéma ;
- la justification du besoin de créer 300 logements sur la friche eu égard aux perspectives démographiques de la commune et aux possibilités de densification du tissu urbain déjà bâtie ;
- la disponibilité de la ressource en eau pour alimenter le nouveau quartier d'habitation ;
- la capacité de la station d'épuration de Colmar à traiter les futurs effluents du fait d'une non-conformité en performance de cette station ;
- la présence de réseau d'eau et d'assainissement pour le raccordement du nouveau quartier aux réseaux existants ;
- les incidences liées à l'urbanisation du secteur (décaissements de terrains, imperméabilisation des sols, etc.) sur l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales, ou d'éventuels transferts de pollutions d'un sol pollué vers la nappe phréatique ;

une attention particulière devant être accordée au traitement des composantes du front urbain du site qui auront un impact visuel fort dans le paysage.

La décision était destinée à souligner les points particuliers que le projet devait s'attacher à faire évoluer. C'est pourquoi le présent avis examine tout particulièrement leur prise en compte dans le rapport d'évaluation environnementale du projet.

L'Ae n'a pas de remarques particulières concernant les modifications citées aux points 1.2.1 à 1.2.3. ci-dessus Elle s'interroge cependant sur la suppression de l'interdiction de créer tout nouvel accès sur la RD11 depuis la zone 1AUb dans la mesure où le dossier ne justifie pas pourquoi cette interdiction a été instaurée, ni comment sa suppression garantit la sécurité des usagers de la zone 1AUb.

L'Ae recommande de préciser les mesures garantissant la sécurité des usagers de la zone 1AUb en cas de nouvel accès sur la RD11.

Par ailleurs, compte tenu des observations émises dans la décision du 17 février 2020 et de l'examen du présent dossier, les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae, concernant l'ouverture à urbaniser de la zone 2AU en 1AUc, sont :

- la pollution des sols ;
- le besoin en logements neufs ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- les nuisances sonores ;
- la disponibilité de la ressource en eau et des conditions d'assainissement ;
- le paysage.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Au préalable l'Ae relève que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) créé pour l'ouverture de la zone 1AUc indique la réalisation d'au moins 250 logements sur 6,5 ha avec une densité de 45 logements par hectare. Cependant, en appliquant la densité indiquée, il s'agira plutôt de créer environ 290 logements. Cette production a des conséquences au regard des dispositions du SCoT Colmar Rhin Vosges et du Programme local de l'habitat de l'agglomération colmarienne.

L'Ae recommande de clarifier le nombre de logements projeté au regard de la densité de logements par hectare appliquée à la zone 1AUc.

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1.1. La compatibilité avec le SCoT Colmar Rhin Vosges

Le SCoT Colmar Rhin Vosges considère Turckheim comme une ville couronne de l'agglomération de Colmar avec les communes d'Ingersheim, Wintzenheim et Horbourg-Wihr. Il prévoit la production de 175 logements par an, jusqu'à 2036, pour ces 4 communes avec une densité de 40 logements par hectare dont 30 % de logements individuels. Le SCoT prévoit également de maintenir le taux de logements sociaux sur ces communes et de répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées. Les OAP créées pour la zone 1AUc prévoient une densité de 45 logements par hectare sur un terrain d'assiette de 6,5 ha. Et le dossier indique la réalisation d'environ 250 logements pour la période 2022-2025 sur cette même zone.

Le dossier justifie la nécessité d'ouvrir la friche pour la réalisation de logements sociaux en lien avec le contrat de mixité sociale que la ville a signé avec l'État, la diversification des logements avec la création d'une résidence seniors et le maintien d'une marge de progression démographique afin d'assurer le renouvellement des générations. Toutefois, le dossier ne justifie pas le besoin de réaliser autant de logements sur 3 ans eu égard à la dynamique démographique, ni en quoi cette production est compatible avec les dispositions du SCoT, or elle est bien au-delà des projections de ce dernier. En effet, le SCoT autorise en moyenne 44 logements par an par commune (175/4) alors que la ville de Turckheim prévoit de réaliser environ 83 logements par an uniquement pour la friche Scherb (250/3). le dossier ne précise pas les autres constructions en cours et notamment la réalisation de 113 logements sur la friche industrielle objet de la précédente modification en date du 13 juin 2017. De plus, il ne justifie pas des possibilités de densification du tissu urbain en dehors des reconversions de friches industrielles. Il serait nécessaire de faire un bilan des potentielles remises sur le marché de logements vacants ou d'éventuelles opérations de renouvellement urbain dans l'évaluation des besoins qui sous-tendent l'ouverture de la zone en 1AUc.

L'Ae recommande d'actualiser le nombre de logements neufs « standards » à réaliser sur la friche Scherb au regard :

- ***des constructions en cours de réalisation ;***
- ***des possibilités de remise sur le marché de logements vacants et d'opération de renouvellement urbain ;***
- ***de la compatibilité du projet sur la production de logements avec les dispositions du SCoT.***

2.1.2. La compatibilité avec le Programme local de l'habitat

Le programme d'actions du PLH approuvé le 17 décembre 2020 prévoit pour la commune de Turckheim la production de 322 logements neufs sur la période 2020-2025 (environ 54 logements neufs par an) dont 40 % de logements sociaux, soit environ 22 par an. La friche Scherb est visée avec l'objectif de réaliser à court terme (2022/2024) 100 logements (dont 50 logements sociaux) et, à long terme (2025/2028) environ 150 logements (dont 55 logements sociaux), soit un total de 250 logements sur 6 ans (environ 42 logements par an) dont une centaine de logements sociaux. La modification du PLU, amenant à construire 250 logements en 3 ans au lieu des 6 prévus par le PLH, dépasse les prévisions de ce dernier.

L'Ae note que la commune est très limitée en termes d'extension à l'urbanisation par la présence de vignes classées AOC entourant la ville. Les friches industrielles restent donc les derniers espaces aménageables pour la production de logements après avoir utilisé tous les leviers de densification[28], il convient donc de bien échelonner dans le temps l'aménagement de ces friches.

L'Ae recommande d'échelonner l'ouverture de la zone 1AUc sur les périodes 2022/2024 et 2025/2028 afin d'être compatible avec le PLH.

28 Résorption de la vacance, opération de renouvellement urbain, comblement de « dents creuses. »

2.1.3. La compatibilité avec le Plan de déplacement urbain de Colmar agglomération (PDU)

Le PDU a été approuvé le 28 juin 2012, il pose les grands objectifs de l'agglomération de Colmar en matière de déplacements et transports urbains et notamment de favoriser les transports alternatifs, plus économes et moins polluants afin de préserver la qualité de vie du territoire.

La friche Scherb est située à proximité de la gare ferroviaire au sein de la commune de Turckheim desservie par le TER. Une OAP « mobilité » est créée pour organiser la trame viaire du futur quartier d'habitations dans laquelle des liaisons douces sont intégrées au projet et notamment la création d'une voie cyclable et piétonne reliant le centre-ville de Turckheim (voir point 3.4.). L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

2.1.4. La compatibilité avec les autres documents

Le SDAGE[29] Rhin Meuse

Le dossier justifie de sa compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhin Meuse. Le projet de reconversion de la friche préserve notamment le canal usinier du Logelbach comme coulée verte et bleue du futur quartier et prévoit un recul de 6 m depuis les berges. Cette préservation est traduite dans l'OAP « trame verte et bleue » et le règlement créé spécifiquement pour la future zone 1AUc. Le dossier tient également compte de la disponibilité de la ressource en eau et de la gestion des eaux pluviales (voir point 3.3). L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

Le PGRI[30] Rhin-Meuse

Le dossier justifie de sa compatibilité avec les dispositions du PGRI Rhin Meuse par la prise en compte du PPRI de la Fecht[31] qui localise des zones inondables au droit du projet (voir point 3.2.1.). L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

2.2. La prise en compte du SRADDET approuvé

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les objectifs du SRADDET dans la mesure où elles permettent la densification du bâti, l'intégration de mobilités douces, la connexion à la gare ferroviaire, la reconversion d'une friche industrielle, la préservation de la trame verte et bleue et des zones humides (canal usinier). L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

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

3.1. Les habitats naturels présents, la biodiversité et les continuités écologiques

Les principaux enjeux sur le milieu naturel du site ont été bien analysés, seul le canal usinier du

29 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Institué par la loi sur l'eau de 1992, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau

30 Plan de gestion du Risque d'inondation. Élaboré à l'échelle des bassins hydrauliques ou groupements de bassins (Rhin-Meuse), le PGRI fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). http://outil2amenagement.cerema.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-pgri-r632.html

31 Plan de prévention des risques d'inondation
Le plan de prévention des risques naturels approuvé par le préfet est annexé après enquête publique et approbation au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions priment sur toute autre considération.
Les PPRN définissent les zones d'exposition aux phénomènes naturels prévisibles, directs ou indirects, et caractérisent l'intensité possible de ces phénomènes.
Leur objectif est de limiter l'impact, tant pour les vies humaines que pour les dommages aux divers bâtiments et activités, des risques naturels, principalement en limitant l'augmentation du bâti en zone à risques et en préservant des champs d'expansion de crues, ou aussi en prescrivant des mesures de renforcement du bâti existant.

Logelbach et ses abords présentent un enjeu actuel pour la biodiversité et constitue une continuité écologique. La modification du PLU tient compte de cet enjeu en les préservant au sein du règlement et par une OAP « Trame verte et bleue ». Des plantations d'arbres le long de voies viendront compléter la trame verte. Le projet n'a pas d'incidences prévisibles sur les espaces naturels inventoriés. Toutefois l'Ae relève que l'OAP « trame verte et bleue » gagnerait à matérialiser les 20 % d'espaces verts non imperméabilisés dont la création sur l'ensemble du secteur est prévue par le règlement. En effet seule la coulée verte et des alignements d'arbres sont préservés dans l'OAP ; or, outre les fonctions écologiques, paysagères et récréative, l'organisation des espaces verts contribue largement à la régulation thermique des milieux urbains (voir point 3.4).

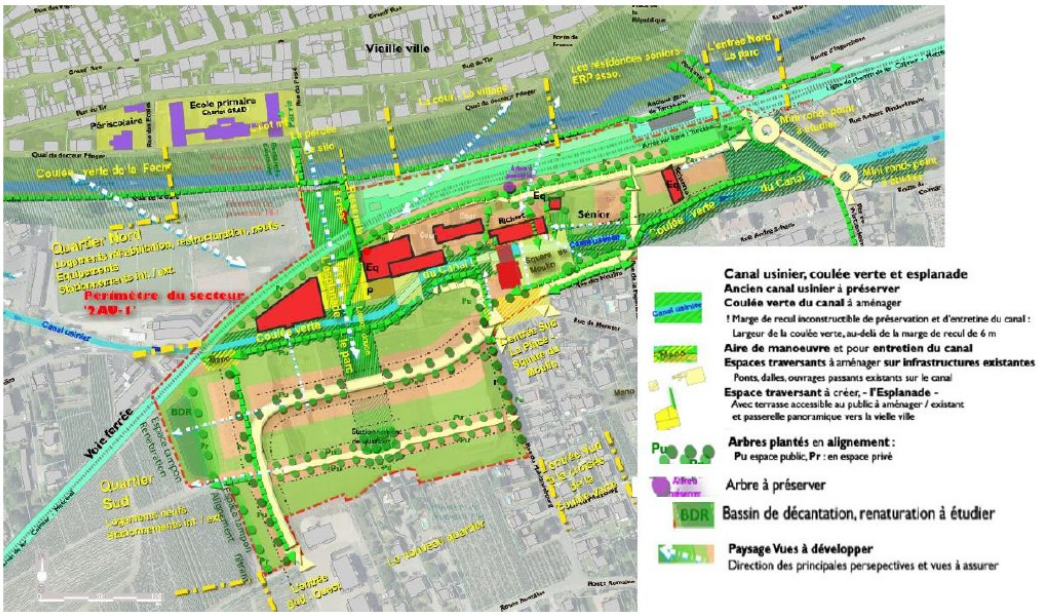
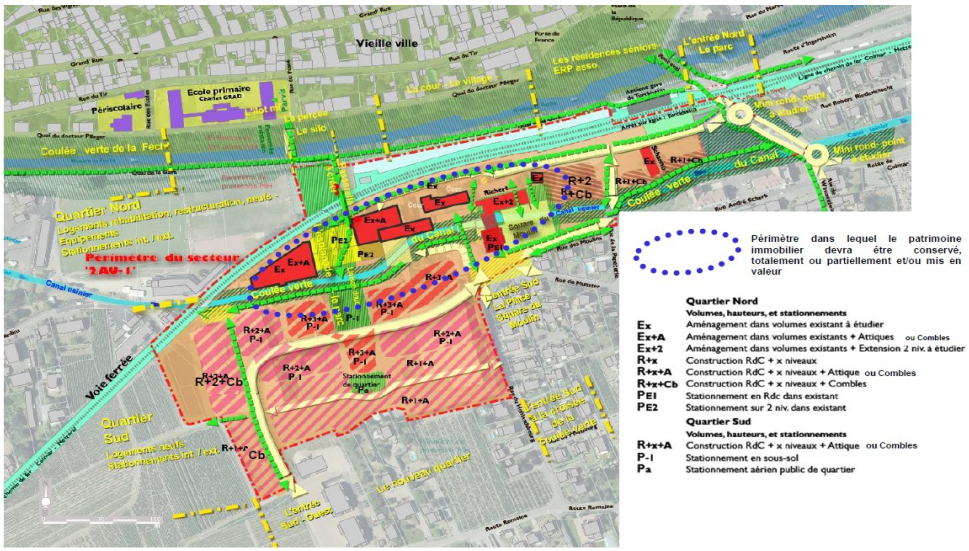


Figure 4: OAP Trame vert et bleue

Figure 5: OAP Morphologie urbaine



3.2. Les risques et nuisances

3.2.1. Les risques naturels

Le site Scherb est localisé en zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré selon le PPRI de la Fecht. La constructibilité y est autorisée sous conditions. Le règlement modifié rappelle la nécessité de se conformer aux règles du PPRI annexé au PLU en vigueur. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

3.2.2. Les risques anthropiques et les nuisances

La pollution des sols

Le site Scherb est classé en secteur d'information sur les sols (SIS) par arrêté du 09 août 2019. Il y est mentionné que les activités exercées sur le site sont à l'origine de pollution des milieux et que des études et travaux appropriés sont à mettre en œuvre en cas de changement d'usage des sols. Le dossier indique que *« suite à la liquidation judiciaire des Papeteries de Turckheim en 2011, l'État… a effectué les travaux de mise en sécurité des installations en 2012. Par la suite, des travaux de remise en état du site pour un usage industriel ont été entrepris et se sont achevés en 2015 sur les deux sites amont et aval … Les investigations réalisées par ICF Environnement ont révélé les éléments suivants pour le site SCHERB :*

- *sur les sols :*
  - *une pollution aux hydrocarbures sous la station de distribution de carburant ;*
  - *des dépassements ponctuels des valeurs du fond géochimique local pour le cuivre, le mercure et le plomb ;*
  - *des concentrations élevées en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) au droit d'un sondage situé à proximité immédiate de la cuve de fuel domestique aérienne et de l'ancienne station de distribution du gasoil ;*
  - *des déchets provenant des pulpeurs, de vieux papiers et de boues de désencrage.*
- *sur les eaux souterraines : aucun impact pour les HAP et les hydrocarbures.*

  Des mesures de contrôle sur le canal usinier ont montré le faible impact des eaux rejetées sur la qualité du milieu ».

Le rapport d'ICF environnement indique que le site est compatible avec un usage industriel sans modification significative du bâti et que tout changement d'usage nécessite la réalisation d'un plan de gestion des sites pollués. Il indique également que les matériaux seront réutilisés sur site dans la mesure du possible ou à défaut, évacués du site comme déchet vers une filière d'élimination ou de valorisation adaptée. Actuellement, des démolitions de bâtiments ont été effectuées et certains déchets ont été évacués. Mais aucun travail de dépollution du site n'a encore été entrepris.

L'Ae relève ainsi qu'aucune mesure de dépollution n'a été mise en œuvre pour rendre compatible les sols avec un usage de quartier d'habitation[32]. La zone ne peut donc pas être ouverte à l'urbanisation sans préciser les mesures de dépollution à mettre en œuvre. Le PLU doit conditionner l'ouverture à urbanisation de la friche à la prise en compte des pollutions.

Par ailleurs, l'Ae rappelle les dispositions de l'article L.556-2 du code de l'environnement :

32 Art L.556-1 du code de l'environnement :
« Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté ».

« Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette 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 recommande au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés en conditionnant l'ouverture de l'urbanisation à des études de pollution des sols, à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation.

La canalisation de gaz

Le PLU en vigueur annexe les servitudes d'utilité publique, l'aménagement du site devra donc tenir compte des contraintes liées à la canalisation de gaz. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

Les nuisances sonores

L'Ae rappelle que :

- la RD 11 est un axe pour lequel une isolation phonique des constructions situées à moins de 100 mètres est imposée par l'arrêté préfectoral du 21 février 2013, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes du département du Haut-Rhin ;
- les propriétés riveraines de la voie ferré sont soumises à une servitude d'utilité publique[33] qui impose certains reculs inconstructibles.

Ces servitudes sont déjà annexées au PLU en vigueur et s'imposent par conséquent aux autorisations d'urbanisme. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

3.3. L'eau et l'assainissement

La ressource en eau potable

Aucun captage, ni périmètre de protection rapproché ou éloigné ne sont présents sur le site d'étude. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

Le dossier présente bien les différentes sources d'approvisionnement en eau potable de la commune mais ne justifie pas de la disponibilité de la ressource pour alimenter les logements prévus au sein du futur quartier d'habitation.

L'Ae recommande de s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour alimenter le futur quartier d'habitation.

Le système d'assainissement

Les eaux usées du futur quartier d'habitation seront raccordées à la station d'épuration de Colmar qui traite les eaux usées d'une vingtaine de communes et d'une quinzaine d'industries.

En 2018, la somme des charges entrantes (190 543 Équivalents-Habitants) était largement inférieure à la capacité nominale de la station (250 000 EH). De plus, au 31 décembre 2019 la station d'épuration est conforme en équipement et en performance selon le portail de l'assainissement[34]. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

33 http://outil2amenagement.cerema.fr/les-servitudes-d-utilite-publique-affectant-l-r621.html
34 https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/

Les eaux pluviales

Le règlement de la future zone 1AUC prévoit que les eaux pluviales (eaux de toiture et de cour) en provenance des immeubles doivent être évacuées, selon la nature du terrain, soit par l'intermédiaire de puits perdus individuels ou collectifs, soit par l'intermédiaire de bassins tampons individuels ou collectifs. Des dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être mis en place dans le secteur 1-AUc, à condition de respecter les dispositions du service d'assainissement de l'agglomération colmarienne. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement imperméabilisées devront transiter par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

L'Ae rappelle que les conditions d'infiltration des eaux pluviales dépendront des prescriptions établies par le plan de gestion des pollutions et que le règlement du PLU devra être en cohérence avec ces prescriptions.

3.4. Le climat, l'air et l'énergie

Les transports et les mobilités

La future zone 1AUc sera connectée à la ville par une voie routière et par la création d'une passerelle spécifique aux cycles piétons permettant un accès direct au centre-ville. Le site est également à proximité d'une gare ferroviaire. Une OAP spécifique aux mobilités est présentée définissant le schéma viaire (routier et cyclable) du nouveau quartier d'habitation. L'Ae souligne la volonté de la commune de favoriser les transports doux.

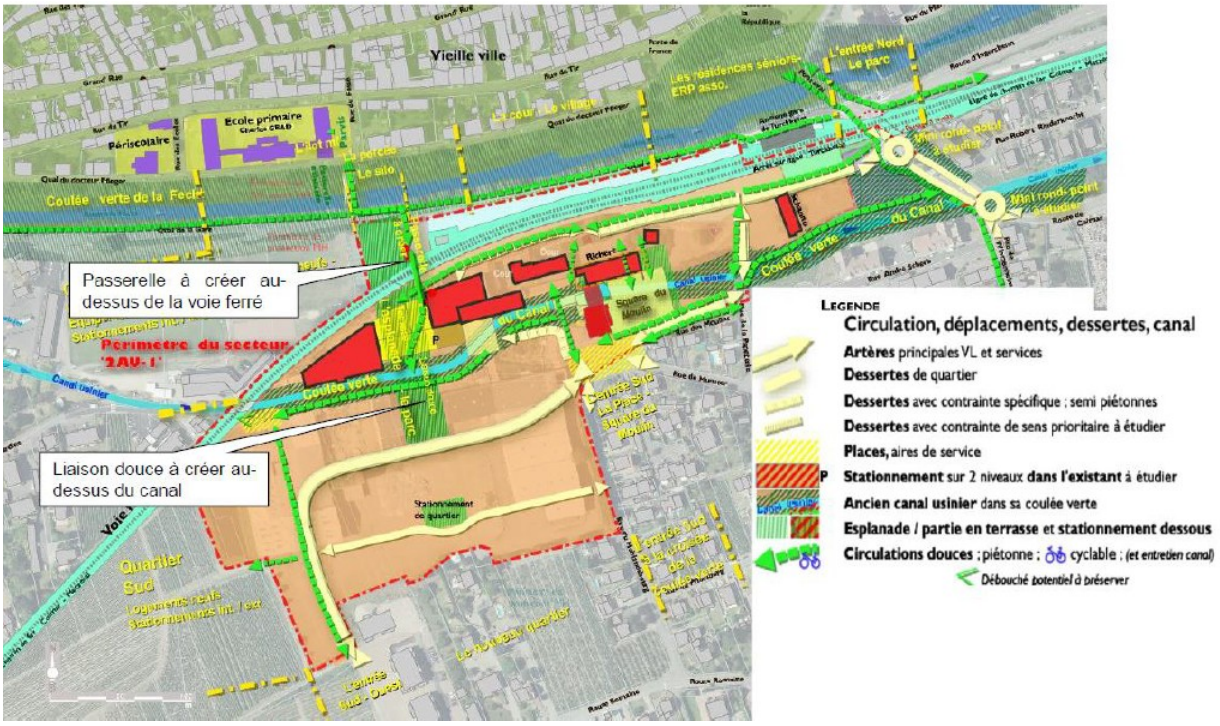


Figure 6: OAP Mobilités

La qualité de l'air

Le dossier présente un bilan de la qualité de l'air du territoire et estime que les principales émissions de polluants atmosphériques sont générées par le trafic routier et le chauffage résidentiel. Le dossier précise que la modification du PLU ne modifiera pas le réseau viaire actuel et que le nouveau quartier se raccordera aux accès existants. Les voies douces créées permettront également de ne pas favoriser l'usage de la voiture individuelle afin de ne pas augmenter significativement les émissions de CO2. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

L'adaptation au changement climatique

L'Ae salue la mise en place d'une OAP « morphologie urbaine » mais regrette que cette dernière ne comporte pas d'éléments sur l'implantation des bâtiments dans une optique de la lutte contre les îlots de chaleur urbain[35] (matériaux, prise en compte de l'ensoleillement, des vents, des espaces verts). Elle regrette également que le règlement de PLU n'impose pas de performances énergétiques renforcées ou des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique afin de créer des bâtiments sobres et efficaces énergétiquement[36]. L'Ae relève néanmoins que le coefficient de 20 % de surfaces laissées en pleine terre est susceptible de participer à l'amélioration du confort thermique extérieur à condition de préciser leur implantation ce qui n'est pas le cas dans l'OAP « trame verte et bleue ».

L'Ae recommande de réfléchir à des dispositifs de lutte contre les îlots de chaleur urbain dans une perspective d'adaptation au changement climatique.

3.5. Le paysage et le patrimoine historique

La future zone 1AUc est située à proximité immédiate du site inscrit des anciens quartiers de Turckheim et de monuments classés historiques. Le règlement de la zone 1AUc prévoit des dispositions assurant l'intégration des futures constructions dans l'environnement (aspects extérieurs des constructions, traitement des façades, toitures, clôtures). Une OAP « morphologie urbaine » permet un aménagement différencié des constructions pour assurer leur intégration dans l'environnement. L'OAP précise que le versant sud du canal ne présente pas d'éléments bâtis intéressants du point de vue du patrimoine industriel mais qu'en revanche le versant nord présente certains éléments intéressants. Il est indiqué que le projet d'aménagement devra prendre en compte les immeubles les plus remarquables, soit par le maintien des volumes existants ou leur mise en valeur architecturale, soit par la préservation partielle de certains éléments.

Enfin, la préservation de la coulée verte et les créations d'alignements d'arbres contribuent à la préservation du paysage.

3.6 Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Afin de mesurer les résultats de l'application de la modification du PLU de Turckheim, il est proposé plusieurs indicateurs spécifiques à l'évolution de la zone 1AUc (nombre de logements et

35 L'îlot de chaleur urbain est un phénomène qui se traduit par des élévations localisées de températures, de jour comme de nuit, lors d'épisodes anticycloniques caractérisés par un vent faible.

36 Article R.151-42 du code de l'urbanisme : « Afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :
1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
3° Identifier les secteurs dans les zones urbaines ou à urbaniser où, en application du 3° de l'article L. 151-28, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. »

surfaces dédiées, nombre de logements sociaux et surfaces dédiées, nombre d'entreprises/commerces et surfaces dédiées, surface des espaces verts, plantations et espaces éco-aménageables, linéaire de la coulée verte et bleue du canal, linéaire d'alignements d'arbres, nombre d'arbres isolés, linéaire de cheminements pédestres, linéaire de pistes cyclables, nombre de stationnements). Néanmoins, le dossier ne précise pas les échéances du suivi ainsi que les moyens mis en œuvre pour l'effectuer.

L'Ae recommande de préciser les échéances et modalités de suivi de l'évolution de la friche 1AUc.

3.7 Le résumé non technique

Le résumé non technique présenté est concis et complet. L'Ae n'a pas de remarques particulières sur ce point.

METZ, le 24 novembre 2021

Le président de la Mission Régionale

d'Autorité environnementale,

par délégation,

Jean-Philippe MORETAU