



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de modification du Plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Kingersheim (68)
porté par Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)**

n°MRAe 2021AGE70

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 (MRAe)¹ Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (68) pour la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Kingersheim (68). Le dossier ayant été reçu complet il en a été accusé réception le 26 octobre 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 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 avis sont issues du dossier de PLU ou du site Google.

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Kingersheim est une commune du Haut-Rhin de 13 267 habitants, située au nord et en périphérie de la Ville de Mulhouse. Elle fait partie de Mulhouse Alsace Agglomération et adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération mulhousienne.

La communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération a saisi volontairement la MR Ae pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Kingersheim.

L'avis de l'Autorité environnementale porte essentiellement sur l'évaluation environnementale de la reconversion de la friche industrielle AMECO (4,5 ha) et sur la prise en compte de l'environnement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont l'utilisation de l'espace et les déplacements, le risque sanitaire lié aux sols pollués, la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.

Les modifications de l'OAP de la friche AMECO ne sont pas justifiées notamment au regard des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La note de calcul des besoins en foncier et en logements est à revoir de manière à justifier les objectifs de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle, de densité, de production de logements locatifs sociaux (LLS) et d'espaces publics/verts.

L'Ae regrette que les documents relatifs à la pollution des sols ne figurent pas intégralement dans le dossier et elle ne peut par conséquent pas se prononcer sur la compatibilité des usages futurs de la friche AMECO. *A minima*, il conviendrait de compléter le plan de gestion par une analyse des risques résiduels avant et après les travaux de dépollution, afin de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages futurs du terrain.

La modification du PLU de Kingersheim aura des incidences notoires sur les espèces protégées (le papillon Écaille chinée, le Léopard des murailles et l'herbacée *Alsine à feuilles étroites*). Le dossier précise qu'une compensation sera mise en œuvre via une demande de dérogation pour espèce protégée.

L'évaluation environnementale ne comporte pas de thématique « ressource en eau » et aucune information n'est donnée quant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées générées par le projet. Or, il s'avère que le système de collecte des eaux usées n'est pas conforme au regard de la directive européenne relative au traitement des eaux urbaines résiduaires (DERU) et que le mode de gestion des eaux pluviales sur des terrains pollués est déterminant pour la préservation de la qualité des eaux de surface et souterraines.

L'Ae recommande à la communauté d'agglomération de :

- ***justifier le projet au regard des orientations du PADD relatives à l'augmentation de la densité de logements, aux espaces publics et espaces verts ;***
- ***compléter le plan de gestion par une analyse des risques résiduels avant et après les travaux de dépollution, afin de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages futurs du terrain ;***
- ***prendre contact avec les services de la DREAL pour la composition de son dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées, et attendre les observations et demandes qui lui seront faites dans ce cadre, si toutefois la dérogation lui est accordée, avant d'engager plus avant la suite de la procédure d'enquête ou de consultation du public ;***
- ***compléter l'évaluation environnementale par la thématique « ressource en eau » qui précise en particulier les dispositions relatives à la gestion des eaux***

pluviales et au traitement des eaux usées générées par le projet. Elle souligne l'importance des modalités de gestion des eaux pluviales en présence de sols pollués, pour ne pas polluer les eaux de surface et souterraines.

Elle recommande également au SIVOM de la région mulhousienne d'engager sans tarder les études et travaux nécessaires pour remédier à la non-conformité en performance du système de collecte des eaux usées.

L'Ae rappelle l'existence d'une procédure commune d'instruction entre la modification du PLU et la réalisation d'un projet qui la génère (articles L.122-13 ou L122-14 du code de l'environnement selon le cas).

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

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 SRADDET² 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 Est³ ») 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 (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, 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.

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

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

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

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains.

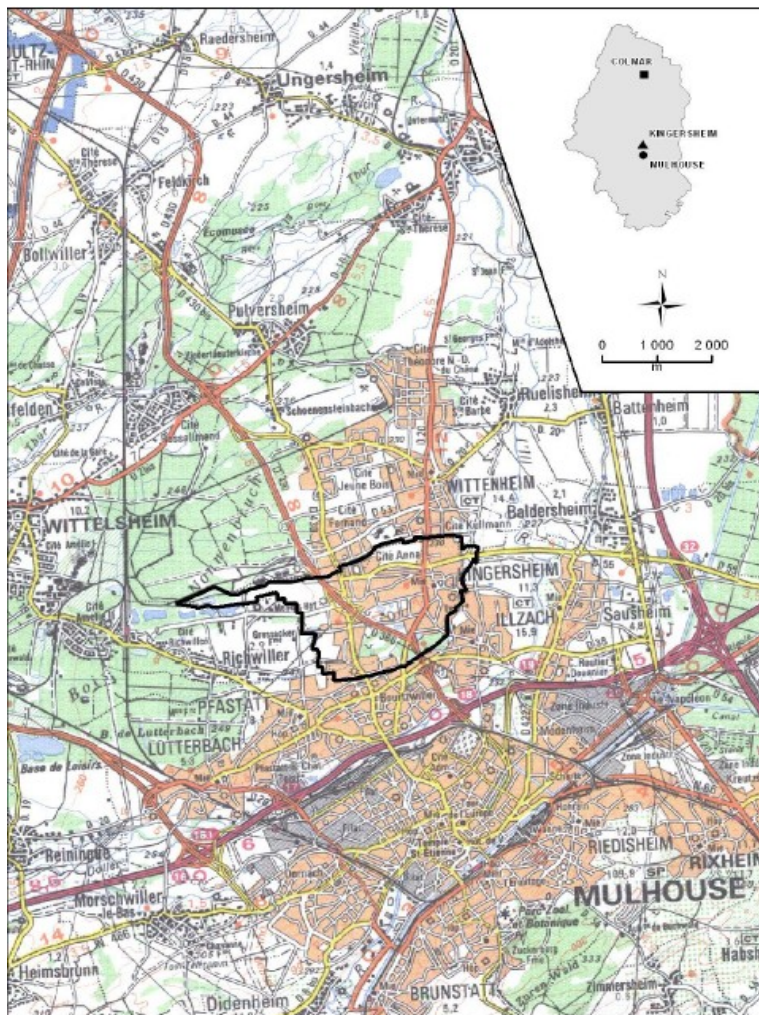
14 Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

15 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

Kingersheim est une commune du Haut-Rhin de 13 267 habitants (chiffre INSEE 2018) située au nord et en périphérie de la Ville de Mulhouse. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) et adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération mulhousienne.



Localisation de la commune de Kingersheim - source PLU de Kingersheim

Objet de la présente procédure

La commune de Kingersheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 février 2016 et modifié le 28 juin 2017. Par délibération du 17 octobre 2018, elle a engagé une modification de son PLU approuvé. Le Conseil d'agglomération de M2A, qui a pris la compétence urbanisme au 1er janvier 2020, poursuit cette action.

La présente modification du PLU fait évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le rapport de présentation sur les points suivants :

- Point 1 : création d'une nouvelle OAP relative à la reconversion de la friche industrielle AMECO (zone 1AUd), en remplacement de l'OAP qui figure dans le PLU en vigueur. Sur ce point, il manque une présentation détaillée des modifications apportées à l'OAP

(comparaison avant / après). Il en est de même pour le règlement de la zone AU également modifié (secteur 1AUd) ;

- Point 2 : suppression de l'emplacement réservé qui était destiné à un cheminement piétonnier à l'arrière de certaines propriétés de la rue de Hirschau ;
- Point 3 : nouvel emplacement réservé pour la protection du champ captant en vue de sécuriser les usages sur ces terrains ;
- Point 4 : modifications réglementaires diverses : ajout d'une cote maximale au faitage en zone UA, ajout de l'usage commercial dans les 3 sous-zones UE3, ajout d'une précision dans les normes de stationnement ;
- Point 5 : modification des dispositions de l'article 6 et des implantations dans les marges de recul en zone AU, visant en particulier à admettre un abri à vélos dans ces marges de recul ;
- Point 6 : ajout au règlement du PLU d'une annexe technique sur les modalités de plantations d'arbres en fosses.

L'Ae recommande de compléter la note de présentation par un exposé détaillé des modifications apportées à l'OAP de la friche AMECO et au règlement de la zone AU – secteur 1AUd.

Le présent dossier de modification du PLU comporte une évaluation environnementale. Il s'agit d'une saisine volontaire de la part de la collectivité pour recueillir l'avis de l'Autorité environnementale sur cette évaluation. La commune de Kingersheim n'est pas concernée par le réseau Natura 2000¹⁶.

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur l'évaluation environnementale en lien avec la reconversion du site industriel AMECO (point 1 de la modification) et sur la prise en compte de l'environnement notamment dans l'OAP correspondante. Les autres points de modification ne seront pas traités, car ils n'induisent pas d'incidences significatives sur l'environnement. L'emplacement réservé pour la maîtrise foncière du champ captant a une incidence positive. La suppression de l'emplacement réservé rue de Hirschau évite une artificialisation par de la voirie et les points de règlement n'induisent pas d'augmentation de l'emprise au sol.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- l'utilisation de l'espace et les déplacements ;
- le risque de pollution des sols ;
- la préservation des milieux naturels et la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau et de sa qualité.

Contexte et présentation de la fiche industrielle AMECO objet de la modification du PLU

Il s'agit d'un ancien site industriel de 4,5 ha de cette entreprise métallurgique qui a compté jusqu'à 800 salariés dans les années 70, site qui présente des sols artificialisés, notamment dans sa partie Est. La partie ouest est majoritairement gérée de manière intensive en gazon ou en prairies améliorées. Au total, les habitats artificiels et artificialisés concernent 2/3 de l'aire d'étude (65 %). Les habitats naturels les plus présents dans l'aire d'étude sont les friches annuelles, vivaces et herbacées qui occupent environ 11 % de la surface globale. La limite nord du site est marquée par la coulée verte du Dollerbaechlein, un cours d'eau temporaire en réseau avec la Doller.

Le potentiel d'aménagement identifié comprend en grande partie les éléments bâtis du complexe

¹⁶ 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).

industriel, ainsi que des terrains libres en « dent creuse », à l'interface entre Kingersheim et Mulhouse. L'ensemble s'articule sur la rue de Guebwiller à l'Est et la rue de Cherbourg au Sud.



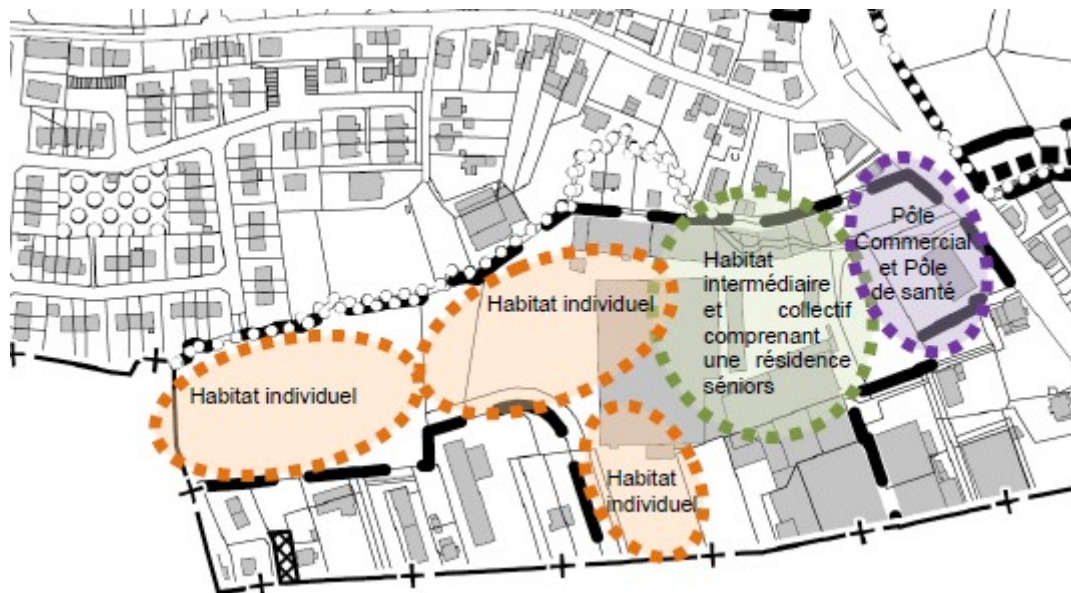
Présentation du projet d'aménagement de la friche AMECO

Le secteur de la friche AMECO a été classé en zone à urbaniser (1AUd) lors de la modification de juin 2017 du PLU de Kingersheim. Il était classé auparavant en zone 2AU (réserve foncière).

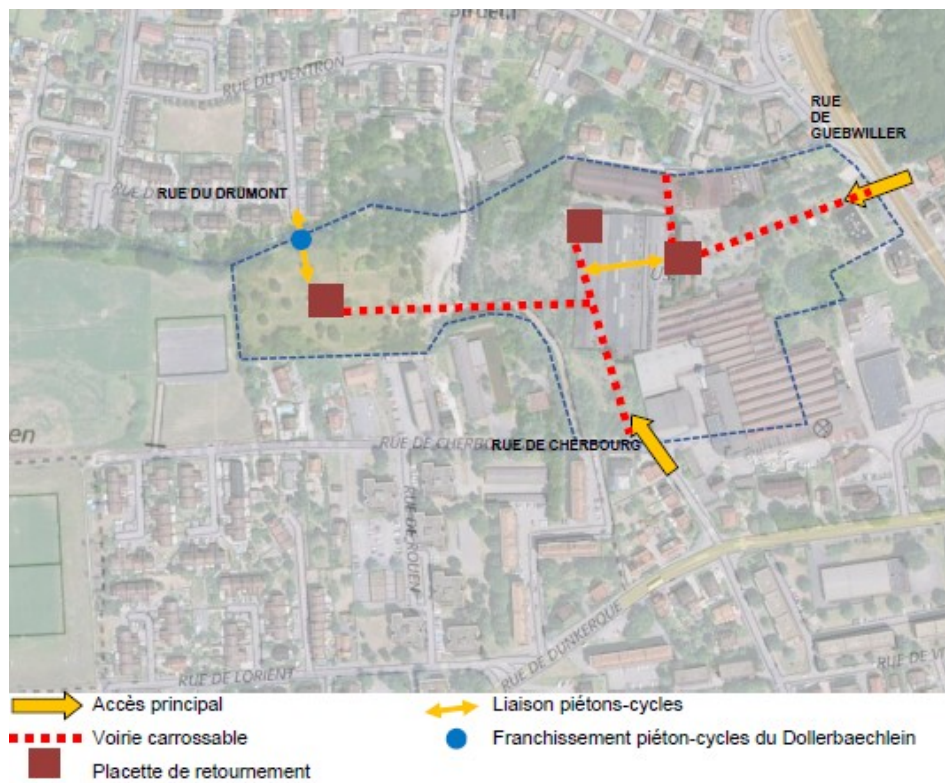
Le projet d'aménagement s'inscrit dans un processus d'ensemble destiné à compléter l'urbanisation de la ville et à mettre en œuvre sa politique de diversification de l'offre immobilière et intergénérationnelle. La note de présentation indique la possibilité de construire jusqu'à 180 logements sur la friche AMECO.

La nouvelle OAP de la friche AMECO prévoit une répartition entre collectifs, intermédiaires et individuels, avec une proportion d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du site, ainsi que la construction de commerces en front de la rue de Guebwiller, un pôle médical et un hébergement pour seniors. Les bâtiments auront 3 à 6 niveaux maximum.

Elle reporte également un réseau de voiries à travers le nouveau quartier, avec notamment des placettes de retournement dont une au bout d'une voirie en impasse et deux liaisons piétons-cycles d'une part entre les quartiers Est et Ouest, et d'autre part en direction de la rue du Drumont et des écoles avec un franchissement du ruisseau du Dollerbaechlein.



Extrait de l'OAP nouvelle relative à la friche AMECO



Extrait de l'OAP nouvelle relative à la friche AMECO

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur.

La note de présentation analyse l'articulation du projet avec notamment les documents suivants :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération mulhousienne dont la révision a été approuvée le 25 mars 2019 et qui avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 25 juillet 2018¹⁷. Le SCoT identifie Kingersheim comme ville noyau et lui affecte une densité moyenne de 40 logements/ha ;
- le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 de l'agglomération M2A qui prévoit pour la Ville de Kingersheim un objectif de création de 50 logements par an et une enveloppe de 14 ha pour l'extension de l'habitat ;
- le SDAGE Rhin Meuse et le SAGE de la Doller : il est indiqué que l'accompagnement végétal des abords du ruisseau du Dollerbaechlein garantit un meilleur contrôle du débit du cours d'eau et que l'augmentation des surfaces naturelles aux abords du lit majeur assure une meilleure qualité de l'eau sur le tronçon kingersheimois. La remise au jour des portions canalisées ou busées au niveau de l'ancien site industriel AMECO améliorera la continuité hydrologique et la qualité paysagère de l'écosystème. Cependant, la note omet d'analyser la conformité du projet avec les orientations du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et d'assainissement ;
- le SRCE¹⁸ d'Alsace adopté le 22 décembre 2014, repris dans le SRADDET Grand Est approuvé le 24 janvier 2020. Le site du projet n'est concerné par aucun élément du SRCE ;
- Le SRCAE¹⁹ approuvé le 29 juin 2012 et le PCAET²⁰ de la communauté d'agglomération Mulhouse Alsace Agglomération : il est indiqué que, sur la friche AMECO, un soin particulier sera apporté à la réduction des émissions de gaz à effet de serre aussi bien au niveau des aménagements du site que de l'efficacité énergétique des bâtiments.

L'Ae recommande d'analyser la conformité du projet avec les orientations du SDAGE en matière de gestion des eaux pluviales et d'assainissement.

3. Analyse du rapport d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par la modification du PLU

3.1. La consommation de l'espace et les déplacements

Dans son axe 4, le Projet d'aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU approuvé souhaite « *assurer une répartition de la production neuve d'habitat dont les 2/3 devront se réaliser en renouvellement urbain* ». Le site AMECO est identifié en tant qu'« *espace de réserve* » pour un futur quartier urbain, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la faisabilité économique de l'opération.

Il serait opportun que la présente modification du PLU soit l'occasion de refaire le point sur les opérations de renouvellement urbain engagées (l'ancien Stade Buck et la friche industrielle TIVAL) et les opérations à venir (dont le site AMECO), afin de déterminer dans quelle proportion la présente modification du PLU permet de satisfaire à cette orientation du PADD.

17 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018age47.pdf>

18 Schéma régional de cohérence écologique.

19 Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est également intégré au SRADDET.

20 Le Plan climat air énergie territoire (PCAET) de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération est en cours d'élaboration et devrait être approuvé début 2022, alors qu'elle était dans l'obligation de le réaliser, du fait de sa population supérieure à 20 000 habitants, avant le 31 décembre 2018.

Le PADD entend « *augmenter la proportion de logements locatifs sociaux (LLS) dans les opérations d'habitat nouvelles d'une certaine envergure* ». Le taux de LLS dans l'ancienne OAP du secteur AMECO est fixé à 30 % minimum. Ce taux est le même dans la nouvelle OAP mais plafonné à 33 % maximum.

Le PADD affiche dans les grands principes : « *augmenter la densité de logements dans les programmes neufs* ». La nouvelle OAP de la friche AMECO prévoit une densité de 40 logements / ha alors que l'ancienne OAP prévoyait 60 logements / ha. Cette diminution de la densité est justifiée « *pour admettre un projet plus raisonnable* » et « *prendre en compte le nouveau SCoT de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019* ».

L'Ae estime que la densité de 60 logements/ha n'allait pas à l'encontre du SCoT, celui-ci fixant une densité **minimale** de 40 logements/ha s'imposant sur l'ensemble de la commune. De plus, s'agissant d'une densité nette, elle doit être calculée en excluant les surfaces dédiées aux activités, à la voirie, aux espaces publics et collectifs. Étant donné que le site est multifonctionnel, il est difficile de vérifier la densité obtenue *in fine*. Par ailleurs, cette nouvelle densité pourrait remettre en cause l'objectif de 180 logements, qui pourtant perdure dans le dossier (en considérant le calcul sur la base de la densité nette).

La MRAe attire par ailleurs l'attention du pétitionnaire sur le fait que la conjugaison du plafonnement de LLS à 33 % maximum avec la baisse de densité à 40 logements/ha pourrait ne pas permettre à la Ville de Kingersheim de combler son déficit en logements locatifs sociaux par rapport au seuil de 20 % fixé par la loi SRU²¹.

Au travers du PADD, la Ville de Kingersheim entend « *regrouper au moins partiellement les stationnements de manière à libérer l'espace public* ». Or, la rubrique relative aux besoins en stationnements et notamment les préconisations en matière de silos à voitures, ne figurent plus dans la nouvelle OAP.

La Ville de Kingersheim souhaite également « *s'inspirer des approches d'éco-quartier pour la conception des futurs quartiers et îlots d'habitation* », notamment par « *la conception d'un espace public privilégiant les circulations douces ainsi que l'appropriation quotidienne par les riverains des alentours de leur habitation* ». Or, la nouvelle OAP ne comporte plus l'aménagement d'une cour urbaine piétonne qui se voit remplacée par une place de retournement automobile (et très probablement de stationnement automobile). Cette nouvelle disposition de la voirie n'est pas expliquée et argumentée. L'Ae s'étonne de la création d'une voirie en impasse qui limite les circulations piétonnes et 2 roues plus sensibles aux distances à parcourir.

Le nouveau règlement de la zone 1AUd indique que « *L'ensemble des espaces non imperméabilisés, hors stationnements, devra représenter au moins 30 % de la surface totale du secteur* », alors que l'ancienne version indiquait au moins 60 % de la surface totale du secteur. Par ailleurs, la part des espaces verts n'est plus précisée dans la nouvelle OAP, l'ancienne prévoyant de réserver au moins 2,5 ha d'espaces verts (50 % de la surface totale du site), au moins 25 % des espaces éco-aménagés²², des jardins partagés et un ratio d'espaces non bâtis (intégrant les voiries) d'au moins 75 %.

Cette modification substantielle de la part des espaces verts dans le projet ne va pas dans le sens des approches d'éco-quartier mises en avant dans le PADD, notamment :

- la conception d'un espace public privilégiant les circulations douces ainsi que l'appropriation quotidienne par les riverains des alentours de leur habitation ;
- la compensation des impacts de l'opération sur l'hydrologie locale par des dispositifs

21 Le PADD indique que « *la Ville de Kingersheim entend poursuivre les efforts entrepris afin de mettre la commune en conformité avec les dispositions de la Loi SRU relatives au seuil de 20% de logements locatifs sociaux.* ». Au 1^{er} janvier 2020, la part de logements sociaux à Kingersheim est de 16,5 % (source : site internet de la Préfecture du Haut-Rhin https://www.haut-rhin.gouv.fr/content/download/15641/103863/file/HR_SRU_LOGEMENTS_SOCIAUX_01012020.pdf

22 Ripisylves à développer, jardins partagés et parcs arborés.

- d'aménagement s'inspirant de modèles naturels (fossés et bassins de rétention et d'infiltration), apportant une plus-value écologique et paysagère ;
- une gestion des espaces verts publics et privés, ainsi que des structures linéaires accompagnant les limites (clôtures, talus, murets...) conçue de manière à favoriser la biodiversité.

En conclusion, l'Ae estime que les modifications de l'OAP de la friche AMECO ne sont pas justifiées et vont à l'encontre des orientations du PADD. La note de calcul des besoins en foncier et en logements est à revoir de manière à justifier les objectifs de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle, de densité, de production de LLS et d'espaces publics/verts.

Enfin, l'Ae regrette que le dossier n'aborde pas la situation du projet par rapport aux transports en commun (lignes concernées, distance aux arrêts, temps de parcours, capacité du réseau actuel à accueillir les nouveaux habitants et résidents, etc.).

L'Ae recommande à la communauté d'agglomération de :

- **préciser la densité nette obtenue in fine et le nombre de logements attendus, dont les logements locatifs sociaux ;**
- **justifier le projet au regard des orientations du PADD relatives à l'augmentation de la densité de logements, aux espaces publics et espaces verts ;**
- **compléter le dossier par une présentation de la situation du projet par rapport au réseau des transports en commun communaux et/ou intercommunaux.**

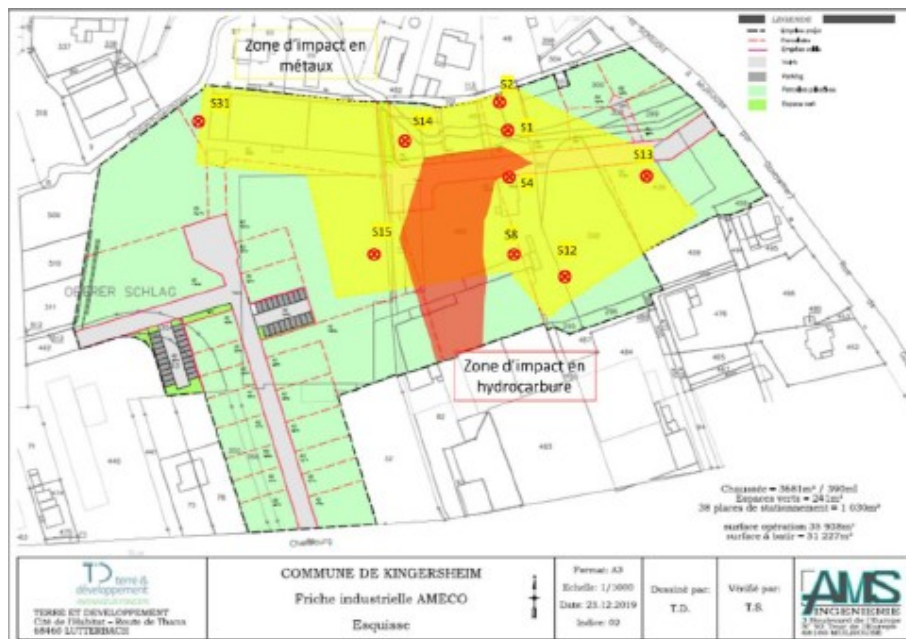
3.2 Le risque lié aux sols pollués

Le site est référencé dans la base de données BASOL²³ et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS²⁴) en date du 9 janvier 2019. La fiche descriptive indique qu'il s'agit d'une ancienne friche industrielle ayant fait l'objet d'un diagnostic de pollution réalisé en mai 2009 et observant « *une pollution chronique importante des sols et des eaux souterraines par des Hydrocarbures totaux (HCT), des Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des BTEX, et des anomalies en métaux (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Pb et Zn) à comparer au bruit de fond géochimique* ».

Un note complémentaire « reconversion de friches polluées », jointe au dossier de modification du PLU, fait état d'un rapport de septembre 2020 réalisé dans le cadre de la réhabilitation de la friche industrielle AMECO. Ce rapport confirmerait la présence d'une pollution des sols en hydrocarbures et en métaux. Elle fait également état d'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) qui a montré la nécessité de mettre en œuvre des travaux de réhabilitation en particulier au niveau des secteurs où il est envisagé des logements avec jardins privatifs et des espaces verts, et a soulevé des incertitudes quant au risque sanitaire lié à l'inhalation de vapeurs dans la zone identifiée comme concernée par des hydrocarbures.

23 BASOL est une base de données qui sous l'égide du Ministère recense et conserve la mémoire de plusieurs milliers de sites et sols pollués ou potentiellement appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

24 Un SIS est une zone géographique concernée par un problème de pollution des sols et/ou de risque minier pour laquelle des études doivent être faites notamment en cas de changement d'usage du sol, et pour laquelle un dispositif d'information des acquéreurs du foncier et des locataires concernés est obligatoire.



Les mesures de gestion proposées consistent à :

- traiter la source concentrée de pollution aux hydrocarbures : traitement des terres sur site. La solution d'évacuation et traitement hors site sera notamment retenue si le traitement sur site n'est pas adapté en termes de planning ou de traitement. En effet, préalablement au traitement, des essais de biodégradabilité devront être réalisés afin de vérifier l'efficacité de la méthode de traitement, vis-à-vis notamment des hydrocarbures dans un contexte sablo-limoneux et préciser son dimensionnement. De plus, une solution mixte pourrait être envisagée permettant de réduire les volumes à traiter sur site ;
- extraire et éliminer hors site en filière autorisée plusieurs spots de contamination en métaux (5 spots identifiés correspondant à un volume très approximatif de 150-200 m³) ;
- mettre en œuvre un recouvrement ou purge et recouvrement systématique au droit des futurs jardins et espaces verts.

L'OAP de la friche AMECO mentionne bien la « prise en compte des risques sanitaires par gestion de sols impactés par les pollutions diverses ».

Cependant, l'Ae regrette que les documents relatifs à la pollution des sols ne figurent pas intégralement dans le dossier et, par conséquent, elle ne peut pas se prononcer sur la compatibilité des usages futurs de la friche AMECO. *A minima*, il conviendrait de compléter le plan de gestion par une analyse des risques résiduels (ARR) avant et après les travaux de dépollution, afin de s'assurer de la compatibilité des usages futurs du terrain. Cette ARR devra conclure à des risques sanitaires acceptables, avec des calculs des niveaux de risques largement inférieurs aux seuils d'acceptabilité (Quotient de Danger QD < 1 et Excès de Risques Individuels ERI < 1E-05²⁵).

L'Autorité environnementale recommande de compléter le plan de gestion par une analyse des risques résiduels (ARR) avant et après les travaux de dépollution, afin de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages futurs du terrain.

25 Les risques sanitaires sont évalués selon 2 approches prévues par les guides méthodologiques en fonction du mode d'action des substances : d'une part les effets à seuil (rapport entre une exposition (dose ou concentration sur une durée) et une valeur toxicologique de référence) exprimé par un quotient de danger (QD) et, d'autre part, les effets sans seuil liés à l'exposition à des substances cancérigènes (probabilité de survenue de la maladie par rapport à la population non exposée exprimée par un excès de risque individuel (ERI)).

Le risque sanitaire est inacceptable si un QD est supérieur à 1 ou si un ERI est supérieur à 10⁻⁵.

3.3. Les milieux naturels et la biodiversité

L'évaluation environnementale est largement incomplète sur cette thématique, renvoyant à un diagnostic écologique réalisé en octobre 2021 mais non joint au dossier. Les lacunes portent sur la localisation des habitats naturels (seule une liste est produite), la prise en compte d'un habitat d'intérêt communautaire et des espèces protégées.

Les milieux naturels inventoriés

L'évaluation environnementale présente et localise dans un périmètre d'étude suffisamment large :

- 3 ZNIEFF²⁶ de type 1, dont la plus proche intitulée « forêts, marais et landes du Rothmoos à Richwiller, Lutterbach et Wittelsheim » se situe à 2,2 km à l'est du projet ;
- 3 sites Natura 2000, dont le plus proche se situe à 3 km au sud-ouest du projet, s'agissant de la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de la Doller ». Deux autres sites, la ZSC « Harth Nord » et la Zone de protection spéciale (ZPS) « Forêt domaniale de la Harth », sont situés à plus de 8 km du projet.

Incidences Natura 2000

Une évaluation des incidences du projet sur Natura 2000 est présente dans le dossier et porte sur les 3 sites pré-cités.

Selon cette étude, le projet n'aura aucune incidence sur le réseau Natura 2000 et ne compromet pas les objectifs de gestion, de conservation et de développement de ces sites et des espèces ayant justifié leur désignation, ces espèces et leurs habitats n'étant pas impactées par le projet de modification du PLU.

Cependant, le dossier mentionne l'existence d'un habitat de la Directive européenne Natura 2000 (Hêtraie-Chênaie-Charmaie) « *qu'il sera nécessaire de compenser si l'évitement n'est pas possible* » et ceci « *le long de la berge en laissant en libre évolution la zone en contact avec cet habitat, sur une surface équivalente* ». Le résumé non technique indique que « *l'incidence sur l'habitat d'intérêt communautaire Hêtraie-Chênaie-Charmaie sera réduite au maximum, voire évitée si possible au moment de l'aménagement de la zone* ». Le devenir de cet habitat mérite d'être clarifié. Il convient de le localiser et de déterminer précisément l'impact du projet (altération ou destruction) et les mesures d'Évitement-Réduction-Compensation (ERC).

L'Ae recommande de déterminer précisément l'impact du projet (altération ou destruction) sur l'habitat d'intérêt communautaire de la Hêtraie-Chênaie-Charmaie, ainsi que les mesures ERC.



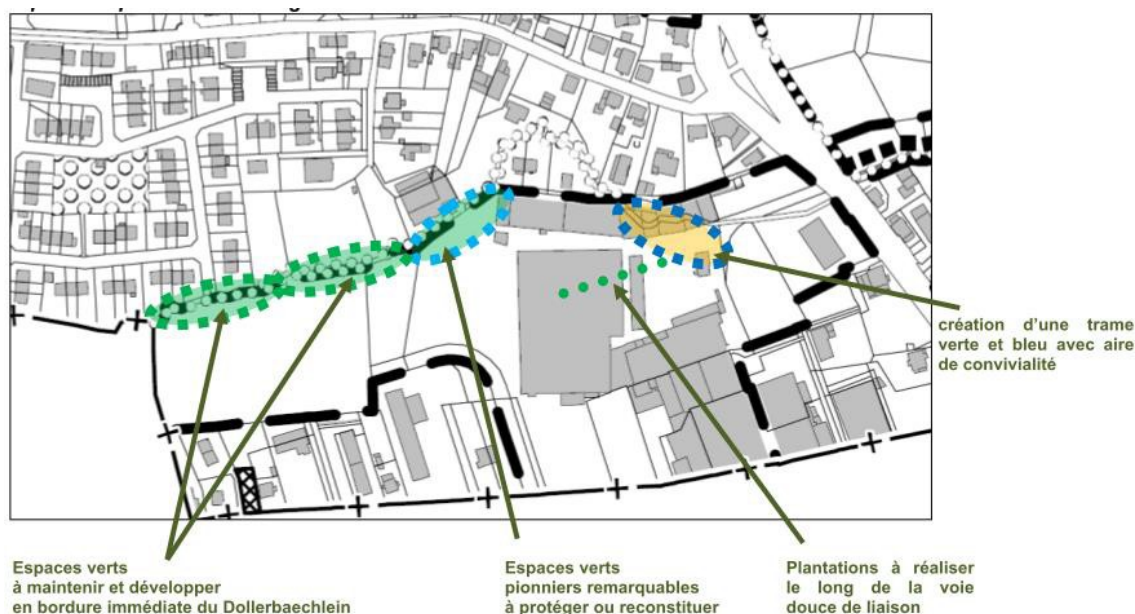
26 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique. L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de 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.

Les zones humides

Le site AMECO est concerné par une zone à dominante humide, au niveau de la ripisylve du Dollerbaechlein. L'expertise « zone humide » confirme la présence de zones humides sur environ 420 m² selon les deux critères « végétation » et « pédologique ».

L'évaluation environnementale indique que ces zones humides sont en grande partie inconstructibles dans le projet de modification du PLU. En effet, le règlement de la zone 1AUd prévoit que, « dans une bande de 10 mètres à partir de la berge du Dollerbaechlein, une trame verte comportant une ripisylve et des prés-friches herbeuses devra être maintenue ou reconstituée. L'ensemble est classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et devra être entretenu ».

La préservation des zones humides est également intégrée dans l'OAP de la friche AMECO, qui prévoit « l'enrichissement de la fonction écologique de la trame verte accompagnant le Dollerbaechlein » comme illustré ci-après. Cependant, en l'absence de diagnostic écologique dans le dossier, il est difficile d'apprécier la possible incidence de cet « enrichissement » au regard de l'intérêt écologique existant et de la potentialité écologique du site.



L'Ae recommande de préciser et d'apprécier l'« enrichissement » de la fonction écologique du Dollerbaechlein au regard de l'intérêt écologique existant et de la potentialité écologique du site.

Les espèces protégées

Le dossier indique que la modification du PLU de Kingsheim aura des incidences notoires sur les espèces protégées (le papillon Écaille chinée, le Léopard des murailles et l'herbacée Alsine à feuilles étroites). Il est également mentionné un enjeu potentiel qualifié de fort pour le Crapaud vert, dans la partie Nord au-delà du ruisseau.

Il s'appuie sur un diagnostic écologique réalisé en octobre 2021 mais non joint au présent dossier. La méthodologie des inventaires effectués à cette occasion n'est pas décrite et il manque une cartographie et un dimensionnement par cortège, de l'habitat des espèces protégées identifiées. Le cycle biologique annuel des communautés d'espèces protégées doit être pris en compte dans l'ensemble de la séquence « Éviter, réduire, compenser » (ERC). Pour les oiseaux notamment, il convient de préciser leur statut d'occupation (alimentation, repos, nidification). Des inventaires printaniers s'avèrent nécessaires pour déterminer les espèces nicheuses. Pour les

chauves-souris, s'agissant des bâtis à l'abandon, des repérages de gîtes sont à réaliser, en complément des écoutes nocturnes. Par ailleurs, la présence d'une zone à enjeu fort pour le Crapaud vert doit inciter à des mesures de réduction forte pour empêcher la colonisation du futur chantier.

Pour les espèces protégées en général, la quantification des impacts est manquante, ce qui ne permet pas de statuer sur la suffisance des mesures qui, de toute façon, ne sont ni localisées, ni suffisamment décrites. Il est simplement mentionné une « zone de gestion écologique » sans plus de précisions.

Le dossier indique par ailleurs qu'une compensation sera mise en œuvre via une demande de dérogation au titre des espèces protégées qui devra être validée par le CSRPN²⁷. Or, le dossier doit être conclusif en termes de détermination des espèces protégées nécessitant une dérogation, et les mesures doivent être précisées et calibrées pour répondre à la « dette compensatoire » restant à définir.



Écaille chinée et Alsine à feuilles étroites – source : INPN.MNHN

L'Ae recommande à la communauté d'agglomération de prendre contact avec le Service eau biodiversité paysage (SEBP) de la DREAL pour la composition de son dossier de demande de dérogation avant transmission au CSRPN.

Elle lui recommande également d'attendre les observations et demandes qui lui seront faites dans le cadre de la dérogation au titre des espèces protégées, si toutefois celle-ci lui est accordée, pour actualiser en conséquence son étude d'impact, avant d'engager plus avant la suite de la procédure d'enquête ou de consultation du public.

3.4. La préservation de la ressource en eau et de sa qualité

L'évaluation environnementale ne comporte pas la thématique « ressource en eau », alors que le secteur présente des enjeux de pollution des eaux souterraines et des eaux superficielles.

Le projet se situe au droit la nappe d'Alsace. La note complémentaire « *reconversion de friches polluées* » jointe au dossier met en évidence le contexte vulnérable du sous-sol, constitué de terrains sableux graveleux perméables, et de la nappe d'eau souterraine présente à moins de 2 m de profondeur, précisant que la sensibilité de la nappe reste limitée, aucun captage vulnérable n'étant recensé en aval hydraulique du site.

Cette note indique également que le cours d'eau Dollerbaechlein est vulnérable à une pollution en provenance du site du fait de sa proximité. Il serait utile de préciser qu'il existe un lien entre ce cours d'eau et la nappe phréatique. En effet, le SAGE de la Doller indique que l'étiage du cours

27 Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel.

d'eau Dollerbaechlein correspond à des basses eaux de la nappe et que celle-ci ne peut soutenir le débit du Dollerbaechlein, les échanges se faisant de la rivière vers la nappe.

L'évaluation environnementale n'aborde pas les problématiques de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées issues du projet. Il est simplement fait mention d'un article du règlement du PLU qui indique l'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe.

L'OAP ne prévoit aucune disposition relative à la gestion des eaux pluviales et à la limitation au strict nécessaire des surfaces imperméabilisées. À ce propos, l'Ae rappelle que la gestion des eaux pluviales issues d'une imperméabilisation nouvelle doit respecter :

- la nouvelle doctrine de gestion des eaux pluviales en région Grand-Est de février 2020²⁸ ;
- le SDAGE du bassin Rhin-Meuse qui encourage l'infiltration et limite le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau (orientation T5A-05) ;
- l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement qui dans son article 5 préconise prioritairement des solutions de gestion des eaux pluviales le plus en amont possible afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

L'Ae souligne que la présence de sols pollués nécessite de préciser les modalités de gestion des eaux pluviales, pour ne pas polluer les eaux de surface et souterraines.

Par ailleurs, aucune information n'est donnée quant au traitement des eaux usées générées par le projet. Il conviendrait de connaître la situation en matière d'assainissement (modes de gestion des eaux usées, performances de dépollution, problèmes posés par les équipements, les problèmes de surcharges ou de pollution ou hydrauliques, la sensibilité des milieux récepteurs) afin d'en tenir compte dans la modification du PLU.

Selon le portail d'information sur l'assainissement communal²⁹, la commune de Kingersheim est reliée à la station d'épuration de Ruelisheim gérée par le SIVOM de l'agglomération mulhousienne et d'une capacité de 62 400 EH³⁰ pour des charges entrantes de 39 322 EH. Elle présentait une conformité en équipement et en performance en 2020.

Toutefois, le système de collecte de l'agglomération d'assainissement « WITTENHEIM » dont dépend la commune de Kingersheim n'est pas conforme au regard de la directive européenne n°91-271 du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires (DERU) et de sa transcription en droit français.

L'Agence de l'Eau Rhin-Meuse n'a pas validé l'autosurveillance de la station de traitement des eaux usées pour des raisons de défauts structurels des équipements de mesure. Après le 31/12/2021, l'invalidation de l'autosurveillance pour ce motif induira une non-conformité en performance. Les données d'autosurveillance font apparaître que le débit de référence est supérieur au débit nominal de la station de traitement des eaux usées et qu'un important volume d'eaux usées est rejeté au droit des déversoirs d'orage³¹.

Il convient que le SIVOM de la région mulhousienne engage sans tarder les études et travaux nécessaires pour remédier à cette situation, ceci d'autant plus que le SDAGE précise dans son article T5C - O1 – D1 « *Dans le cas où la collectivité responsable de l'assainissement ne se serait aucunement engagée dans une opération de réalisation ou de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement nécessaires, par le lancement d'un projet dont le délai prévisible de réalisation aura été clairement défini, il est fortement recommandé que le Préfet précise aux communes et groupements concernés, dans le cadre des portés à connaissance, qu'aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation* ».

L'Ae recommande à la communauté d'agglomération de compléter l'évaluation

28 <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/eaux-pluviales-r7012.html>

29 <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

30 Équivalents Habitants

31 Selon les informations de la Police de l'Eau (Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin, en cas de pluviométrie importante (c'était le cas en 2021), le réseau de collecte ramène trop d'eau de pluie et des eaux claires parasites vers la station d'épuration (24 % de déversement en moyenne sur les 5 dernières années, 29 % en 2021).

environnementale par la thématique « ressource en eau », détaillant en particulier les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées générées par le projet. Elle souligne l'importance des modalités de gestion des eaux pluviales en présence de sols pollués, pour ne pas polluer les eaux de surface et souterraines.

Elle recommande également au SIVOM de la région mulhousienne d'engager sans tarder les études et travaux nécessaires pour remédier à la non-conformité en performance du système de collecte des eaux usées.

3.5. Les autres enjeux

Risques naturels

Selon le dossier, le site AMECO n'est pas concerné par le risque d'inondation.

Selon une carte figurant dans le PLU approuvé de Kingersheim, il est toutefois inclus dans la zone pouvant être sujette aux aléas de remontée de nappe. Il convient d'en tenir compte dans l'aménagement du site.

Paysage

L'aménagement de la friche AMECO n'aura pas d'impact sur le paysage, compte tenu de la localisation de cette zone dans l'enveloppe urbaine et de la hauteur prévue des bâtiments.

Énergies renouvelables

L'évaluation environnementale indique que « *Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale. (Par exemple : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...)* ».

Le règlement de la zone 1AUd comporte des dispositions en matière de performance énergétique des bâtiments et indique que l'utilisation des énergies renouvelables doit être favorisée. L'OAP de la friche AMECO aurait pu comporter des prescriptions allant dans ce sens.

Metz, le 20 décembre 2021

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU