



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de modification n°3 du
Plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Marckolsheim (67)**

N° réception portail : 000435/A PP
n°MRAe 2025AGE20

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, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Marckolsheim (67) pour la modification n°3 de son PLU. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 19 décembre 2024. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

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

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Marckolsheim est une commune de 4 309 habitants² située au sud du département du Bas-Rhin (67) à proximité de la frontière allemande. Elle fait partie de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim. Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Marckolsheim a été approuvé le 9 juin 2016 et a fait l'objet de plusieurs évolutions. La modification n°3 porte sur 3 points : 1. ouvrir à l'urbanisation une zone IIAU (réserve foncière) pour y accueillir un nouvel Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), une structure d'accueil pour enfants, un espace de jardins familiaux, un parc urbain et la réalisation 150 logements ; 2. mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG³) sur le site de l'EHPAD actuel en modifiant le règlement graphique en ce sens ; 3. Corriger une incohérence dans la dénomination de 2 secteurs créés lors de la modification n°2. **Après analyse du dossier, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points 2 et 3 du projet de modification n°3 du PLU.**

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, elle est couplée avec les zones IAUC et UC non aménagées situées à proximité. Ces zones sont redécoupées en plusieurs sous-secteurs et constituent, selon le dossier, un nouveau quartier d'habitation et d'équipements d'une surface de 8,9 ha. Ainsi, le nouveau quartier est découpé en zone IAUb, IAUC et UCb (habitat et équipements) sur 5,8 ha, un sous-secteur de zone Nf (parc urbain et maintien des vergers) de 2,5 ha et un sous-secteur Nj (jardins familiaux) de 0,6 ha.

Les terrains concernés sont actuellement occupés par des cultures, des vergers, des haies et des arbres isolés.

Pour un aménagement global du secteur, le dossier crée une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle sur l'ensemble du nouveau quartier et modifie le règlement écrit et graphique.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la prise en compte des milieux naturels et agricoles ;
- la prise en compte du risque d'inondation ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- l'adaptation du territoire au changement climatique.

Si l'Ae n'a pas de remarque sur la justification liée à la reconstruction d'un EHPAD et l'implantation d'une structure d'accueil pour enfants au sein de la zone de projet, elle s'interroge sur la justification liée au besoin de réaliser 150 logements. En effet, le dossier indique que la commune gagne des habitants mais que les nouveaux logements ne pourront pas être implantés sur les zones à urbaniser (IAU) du PLU en vigueur du fait d'une forte rétention foncière empêchant leur mobilisation à court terme. Toutefois, le dossier ne précise pas :

- le nombre de logements réalisés sur les zones à urbaniser (IAU) aménagées et en densification des tissus bâtis ;
- le besoin en logements restants par rapport aux objectifs du PLU en vigueur et ce dans le respect des objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) en vigueur, ainsi que le nombre de logements réalisables en densification, en renouvellement urbain et dans les zones IAU non aménagées.

² Source : INSEE 2021.

³ Le règlement écrit prévoit au sein de ce périmètre que : au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont admis pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 20m².

Le PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire pouvant être instituée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de Plan local d'urbanisme (PLU), en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des PLU, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme). Source : [CEREMA](#)

De plus, en ouvrant à l'urbanisation une réserve foncière de 6 ha sans reclasser d'autres zones à urbaniser en réserves foncières IIAU, voire en zones naturelles ou agricoles d'une superficie équivalente, la modification ne s'inscrit pas, par anticipation, dans la trajectoire de réduction foncière fixée par le SRADDET (règle n°16) et la Loi Climat et Résilience (LCR)⁴ et ne justifie pas de sa compatibilité avec le SCoT en vigueur sur ce point.

En revanche, l'Ae souligne positivement les mesures prises pour préserver les enjeux de biodiversité locaux (maintien des haies, arbres et vergers ainsi que la création du parc urbain et des jardins familiaux, création d'une bande tampon prairiale et arbustive à proximité du canal) et pour favoriser la transition énergétique (conception bioclimatique des constructions, développement des mobilités douces, recours aux énergies renouvelables...).

Par ailleurs, le dossier ne justifie pas si la station d'épuration à laquelle seront reliées les nouvelles constructions est en capacité d'absorber les eaux usées supplémentaires en tenant compte des projets des autres communes raccordées et ce d'autant plus que la station n'est pas conforme en performance en 2023, et qu'il n'y a pas de condition pour l'ouverture à l'urbanisation des zones IAUD et IAUC quant à la mise en conformité du système d'assainissement.

Enfin, la zone de projet est située en aléa fort de remontée de nappes d'eaux souterraines. Si le règlement écrit prévoit des dispositions adaptées, **l'Ae rappelle que le principe reste l'évitement, autant que possible, de la réalisation de sous-sols en cas de remontées de nappes d'aléa fort.**

L'Ae recommande principalement à la commune de Marckolsheim de :

- ***dans le respect des objectifs du SCoT, du PLH et dans une optique de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, préciser dans le dossier :***
 - ***le nombre de logements réalisés sur les zones à urbaniser aménagées et en densification des tissus bâtis ;***
 - ***le besoin en logements restants par rapport aux objectifs du PLU en vigueur et le nombre de logements réalisables en densification ainsi que sur les zones IAU non aménagées ;***
 - ***et recommande d'en tirer les conclusions quant aux besoins de consommation d'espaces naturels et agricoles résiduels et, le cas échéant, de reclasser en réserves foncières (IIAU), voire en zones naturelles (N) ou agricoles (A), des zones IAU non aménagées ;***
- ***justifier la capacité de la station d'épuration à absorber le surplus d'eaux usées généré par le nouveau quartier d'habitation en tenant compte des projets de développement de la commune mais également des projets des autres communes raccordées à cette station ;***
- ***conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUD et IAUC à la mise en conformité du système d'assainissement ;***
- ***justifier la nécessité de réaliser des sous-sols en zone de remontée de nappes d'eaux souterraines d'aléa fort, à défaut les interdire.***

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

4 L'Ae rappelle que :

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SCoT devra se mettre en compatibilité à sa première révision avec le SRADDET Grand Est qui prévoit dès à présent, dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience en 2025, le SCoT avec le SRADDET en 2027 et le PLU en cascade en 2028.

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 SRADDET⁵ 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 Est⁶ ») 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, 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 (SRADDT⁷, SRCAE⁸, SRCE⁹, SRIT¹⁰, SRI¹¹, PRPGD¹²).

Les autres documents de planification : SCoT¹³ (PLU(i)¹⁴ ou CC¹⁵ à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹⁶, PCAET¹⁷, charte de PNR¹⁸, 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.

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 ou plan de mobilité.

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

Marckolsheim est une commune de 4 309 habitants (INSEE 2021) située au sud du département du Bas-Rhin (67) à proximité de la frontière allemande. Elle fait partie de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim. Elle est couverte par :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013, modifié à plusieurs reprises et en cours de révision ;
- le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) de Sélestat Alsace centrale approuvé le 29 novembre 2022 et pour lequel la MRAe a émis un [avis le 13 juin 2022](#) ;
- le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim approuvé en 2017 et couvrant la période 2017-2023.

1.2. Le projet de territoire

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Marckolsheim a été approuvé le 9 juin 2016 et a fait l'objet de plusieurs évolutions. La modification n°3 porte sur 3 points :

1. ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU (réserve foncière) pour y accueillir un nouvel Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), une structure d'accueil pour enfants, un espace de jardins familiaux, un parc urbain et la réalisation 150 logements en lien avec les zones IAUC et UC en partie aménagées et situées à proximité. Il s'agit, selon le dossier, de créer un nouveau quartier d'habitation et d'équipements ;
2. mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG¹⁹) sur le site de l'EHPAD actuel en modifiant le règlement graphique en ce sens ;
3. corriger une incohérence dans la dénomination des deux secteurs créés lors de la modification n°2 (remplacer 1AUC et 1AUD par IAUC et IAUD), en modifiant le règlement graphique en ce sens.

Au préalable et après analyse du dossier, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points 2 et 3 du projet de modification n°3.

Concernant le point n°1 :

L'ouverture à l'urbanisation proposée n'est pas concernée par des risques naturels et anthropiques particuliers à l'exception d'un risque de remontée de nappe d'eaux souterraines d'aléa fort. Par

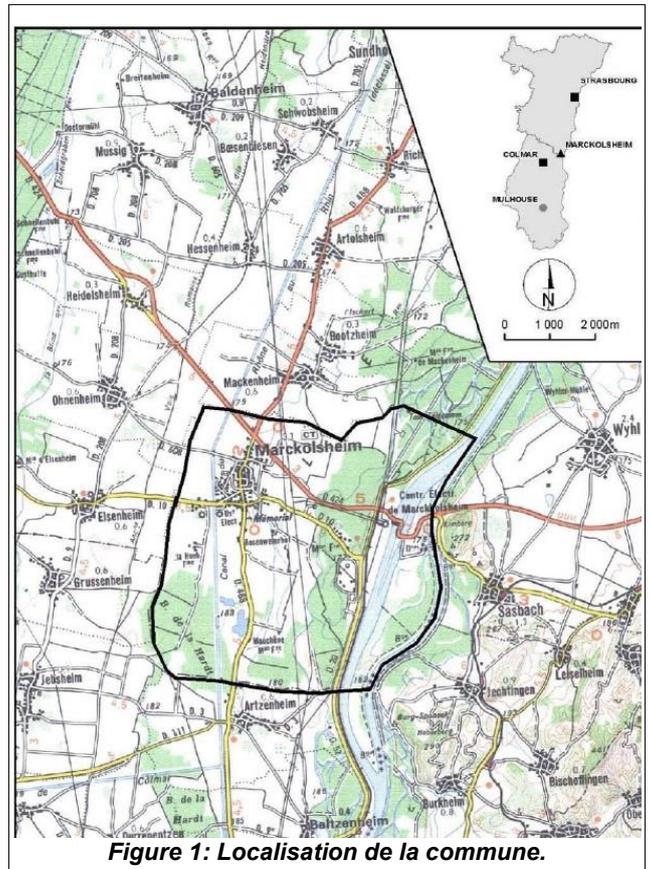


Figure 1: Localisation de la commune.

19 Le règlement écrit prévoit au sein de ce périmètre que : au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme sont admis pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 20m².

Le PAPAG est une servitude „d'inconstructibilité temporaire pouvant être instituée par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU), en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) des PLU, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41, 5°, du code de l'urbanisme). Source : [CEREMA](#)

ailleurs, selon le dossier, la zone de projet est située sur des terrains actuellement occupés par des grandes cultures (maïs, orge, tournesol), des vergers, des arbres isolés et des haies.

Pour permettre l'aménagement du nouveau quartier, le dossier crée une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle et modifie le règlement écrit et graphique. Ainsi la zone IIAU, la zone IAUC non aménagée et une partie de la zone UC deviennent :

Répartition des superficies des zones et secteurs au sein du périmètre de la modification n°3 du P.L.U. (ha)			
AVANT modification		APRES modification	
UC	0,6	UCb	3,4
IAUc	2,3	IAUd	1,6
IIAU	6	IAUc	0,8
Total	8,9 ha	Nf	2,5
		Nj	0,6
		Total	8,9

Figure 2: Redécoupage de la zone IIAU et IAUC, avant et après modification.



Figure 3: Règlement graphique avant la modification n°3.



Figure 4: Règlement graphique après la modification n°3.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la prise en compte des milieux naturels et agricoles ;
- la prise en compte du risque d'inondation ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- l'adaptation du territoire au changement climatique.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région

Selon le dossier, la modification n°3 est compatible avec le SCoT dans la mesure où :

- elle s'inscrit dans l'enveloppe maximale prévue pour les extensions à l'urbanisation à vocation d'habitat de 28 ha. Marckolsheim est considérée comme un pôle secondaire dans l'armature territoriale du SCoT et participe à l'objectif de production de 870 logements à l'horizon 2030, en respectant la densité minimale de 30 logements/ha ;
- elle prévoit une mixité fonctionnelle, de typologie d'habitat (60 % ou plus de logements intermédiaires et/ou collectifs) et une part minimale de 20 % de logements aidés ;
- elle prévoit des mesures de préservation de la végétation existante (vergers conservatoires), une zone tampon à reconstituer depuis le corridor écologique (canal) et des mesures de renaturation (création d'un parc) ;
- elle privilégie une conception bioclimatique des constructions, incite au recours aux matériaux biosourcés, à la production énergétique issue d'énergies renouvelables... ;
- elle prévoit une insertion paysagère du nouveau quartier d'habitation.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point sous réserve de la prise en compte des recommandations du point 3.1.1. ci-après.

Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) du PETR Sélestat Alsace centrale

Selon le dossier la modification n°3 du PLU est compatible avec les orientations et actions du PCAET dans la mesure où elle prévoit des dispositions permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES), de ne pas aggraver la qualité de l'air, de promouvoir les énergies renouvelables, d'améliorer la séquestration du carbone et de favoriser les circuits courts. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point (voir point 3.5. ci-après).

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim

Selon le dossier, le PLH prévoit pour la commune de Marckolsheim environ 33 % de nouveaux logements à créer d'ici 2020 par rapports aux objectifs de création de logements au sein de la communauté de communes, selon un rythme moyen annuel de 64 logements dont 62 résidences principales. Il précise que la modification n°3 est compatible avec le PLH et avec ses objectifs. L'Ae n'a pas de remarque sous réserve de la prise en compte des recommandations du point 3.1.1. ci-après.

Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux (SDAGE) et Plan de gestion du risque d'inondation (PGRi) du bassin Rhin-Meuse

Le dossier ne précise pas si le projet de modification n°3 est compatible avec les orientations et dispositions du SDAGE et du PGRi Rhin-Meuse, couvrant la période 2022-2027, dans la mesure où le SCoT approuvé en 2013 ne peut être compatible avec ces derniers.

L'Ae recommande de justifier la compatibilité directe du projet de PLU avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhin-Meuse ainsi qu'avec les dispositions du PGRi Rhin-Meuse.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

La consommation d'espaces concerne uniquement le point n°1 de la modification qui vise l'ouverture d'une zone IIAU occupée actuellement par des milieux agricoles et naturels. Le dossier précise que, selon les données du portail de l'artificialisation, la commune a consommé environ 12,6 ha sur la période 2011-2021, période de référence fixée par la Loi Climat et

Résilience (LCR) ; qu'ainsi, l'objectif serait de consommer 6,3 ha à l'horizon 2031 mais que cette consommation pourra être modulée selon les territoires dans le cadre de la révision en cours du SRADDET et du SCoT. Si effectivement une territorialisation des objectifs sera faite à la révision du SRADDET et du SCoT, la modification devrait, en l'attente des documents révisés et dans une logique de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, reclasser 6 ha (superficie de la zone IIAU ouverte) de zones IAU en réserves foncières (IIAU), voire en zones naturelles (N) ou agricoles (A), plus particulièrement les zones IAU à forte rétention foncière selon le dossier (voir point 3.1.1. ci-après).

L'Ae recommande, en l'attente de la révision du SRADDET et du SCoT et dans une logique de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, de reclasser 6 ha (superficie de la zone IIAU ouverte) de zones IAU en réserves foncières (IIAU), voire en zones naturelles (N) ou agricoles (A).

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

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

3.1.1. L'habitat

Selon les données de l'INSEE, la commune gagne des habitants depuis 2015 avec un taux de variation annuel moyen de + 0,6 %. Ainsi, elle a gagné environ 155 habitants entre 2015 et 2021. Selon le dossier, le PLU approuvé en 2016 prévoit une surface d'environ 26 ha de zone à urbaniser (AU) pour l'habitat et les équipements dont 12,9 ha pour les zones IIAU et IAUc (en partie urbanisée) objet de la modification n°3. Il précise que la commune a suspendu son urbanisation en l'absence de foncier disponible pour l'aménagement d'opération d'ensemble du fait d'une rétention foncière importante de la part des propriétaires des terrains en zone à urbaniser à court terme (IAU). Selon la commune, seul l'aménagement de la première tranche de la zone IAUc a permis la réalisation de logements collectifs et intermédiaires (90 logements) en 2017. Le dossier indique également que d'importantes réhabilitations et remises sur le marché de logements vacants ont eu lieu entre 2015 et 2021, ce qui confirme les données de l'INSEE²⁰. Enfin, il précise l'état d'occupation des zones IAU du PLU en vigueur :

- la modification n°2 du PLU, approuvé en 2022²¹, permet la reconversion de 2 friches pour la création de 60 logements en zone IAUa et IAUc (zones 1 et 2 sur la carte ci-après) ;
- concernant les autres zones IAUc (zones 3 à 7), 1 seule zone a été aménagée au 2/3. Il s'agit de la zone IAUc jouxtant la zone IIAU objet de la modification n°3 (zone 7) ;
- concernant les zones IAUa (zone 4, 8, 9) seule la zone 8 est occupée, les autres ne le sont pas ;
- concernant les zones IAUb, une est remplie à moitié par de l'habitat, l'autre est quasiment vide (zone 10).

²⁰ Le taux de logements vacants est passé de 9,7 % en 2015 à 7,6 % en 2021.

²¹ Et pour lequel la MRAe a émis un avis le [9 novembre 2021](#).

3.1.2. Les équipements et les services

Le dossier indique que le maintien de l'actuel EHPAD, situé en centre-ville, pose des dysfonctionnements graves et que sa réhabilitation n'est pas possible et ne permettrait pas de répondre aux attentes du public. Il précise que son implantation dans le nouveau quartier est idéal car situé dans un secteur calme, à proximité d'une coulée verte et accessible (voir points 3.2 et 3.5 ci-après). Il précise que l'implantation d'une structure multi-accueil d'une capacité de 50 enfants de 0 à 3 ans, permettra de répondre aux besoins de la commune en la matière. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

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

La zone de projet n'est pas concernée par des milieux remarquables protégés. Une ZNIEFF²² de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg » est située à 600 m de la zone de projet et les sites Natura 2000²³ les plus proches sont situés à un peu plus de 2 km²⁴. Le dossier présente les habitats et espèces ayant justifié leur désignation et conclut à l'absence d'incidences de la création d'un nouveau quartier sur ces sites. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Par ailleurs, l'OAP créée pour le nouveau quartier prévoit :

- une bande tampon depuis la ripisylve du canal, corridor écologique d'importance, constituée d'une bande prairiale (15 m) et d'une strate arborée et arbustive (5 m) ;
- le maintien des arbres d'alignements au sud de la zone ;
- des clôtures perméables à la petite faune en zone U et AU ;
- des plantations aux abords des voiries motorisées ;
- la création d'un parc urbain (sous-secteur Nf) de 2,5 ha avec des plantations d'arbres ;
- le maintien des vergers (sous-secteur Nj et Nf) en vergers conservatoires de 0,6 ha ;
- un coefficient de biotope de 0,4 pour les nouveaux logements.

De plus, les occupations et utilisations autorisées par le règlement écrit dans les sous-secteurs de zone Nf et Nj sont strictement limitées avec des stationnements perméables et arborés.

Enfin, des expertises écologiques ont été menées sur la zone de projet en 2022 qui concluent à :

- la présence d'une zone humide réglementaire dans la pointe Nord-Ouest de la zone d'environ 60-65 m². Cette zone humide est préservée par le classement en secteur Nf ;
- l'absence d'une flore et d'insectes protégés ou patrimoniaux ;
- des milieux intéressants pour l'alimentation de certains mammifères y compris protégés (chauves-souris, renard, blaireau ...) ;
- des milieux intéressants pour la nidification et l'alimentation de certains oiseaux protégés et/ou patrimoniaux comme le Bruant jaune ou le Tarier pâtre ;
- la présence du Lézard des murailles (reproduction) et du Lézard des souches (fréquentation) sur la zone d'étude qui sont des espèces protégées ;

L'Ae observe que les milieux les plus intéressants pour ces espèces ont été préservés de l'urbanisation par le maintien des vergers, de la ripisylve aux abords du canal et des arbres isolés. L'Ae souligne positivement ce point.

22 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 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

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 Zone spéciale de conservation (ZSC) « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » et Zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim »).

Néanmoins, l'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est²⁵ » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en la matière.

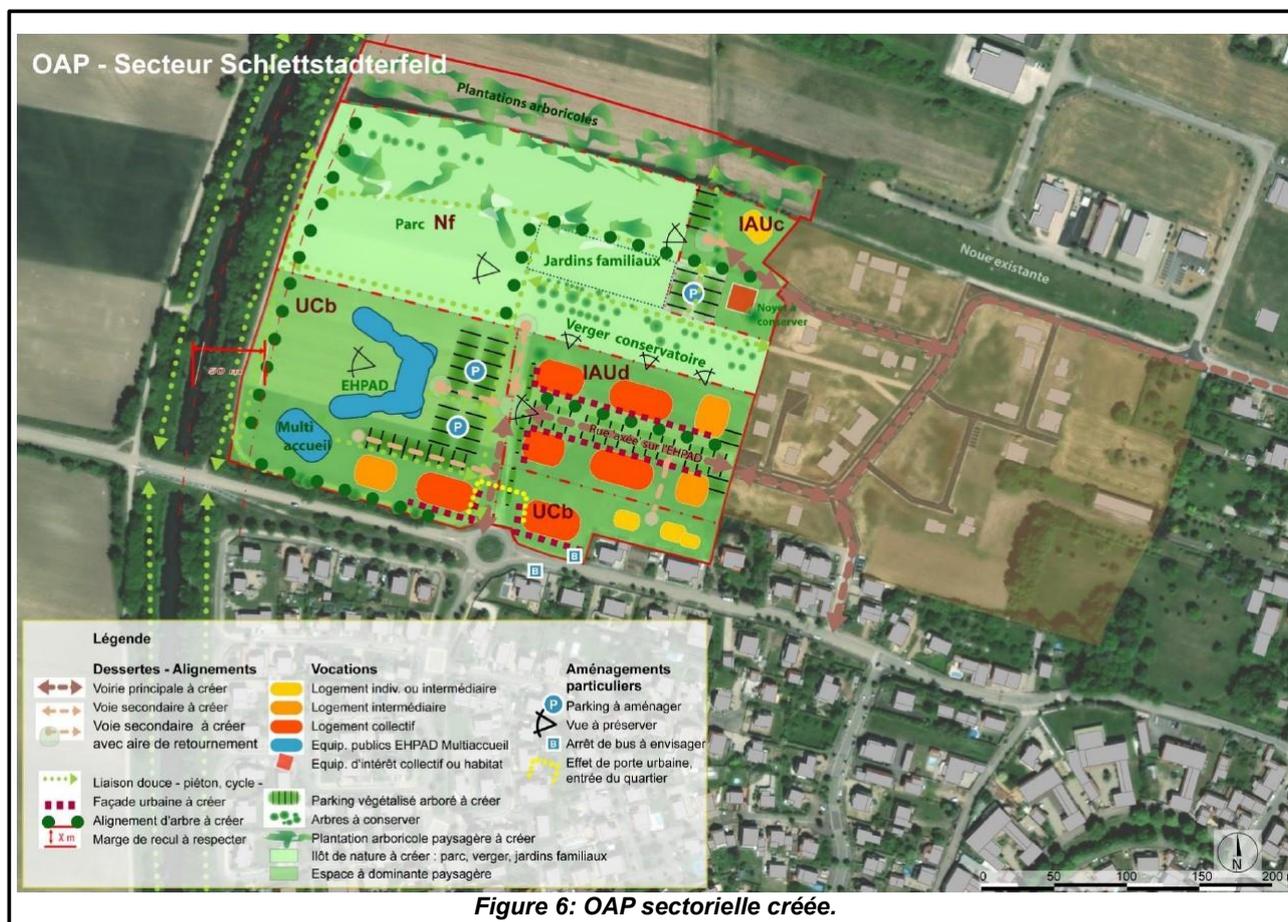


Figure 6: OAP sectorielle créée.

3.3. Le risque de remontée de nappes d'eau souterraines

La zone de projet est située en aléa fort de remontée de nappes d'eaux souterraines. La commune est intégralement concernée par la zone d'extension de la nappe alluviale du Rhin et ses affluents qui est affleurante. Le règlement écrit prévoit des dispositions adaptées (uniquement des parkings autorisés en dessous du terrain naturel avec un cuvelage étanche...). Si l'Ae n'a pas de remarque sur ce point, elle rappelle néanmoins que le principe reste l'évitement, autant que possible, de la réalisation de sous-sols en cas de remontée de nappes d'aléa fort.

L'Ae recommande de justifier la nécessité de réaliser des sous-sols en zone de remontée de nappes d'eaux souterraines d'aléa fort, à défaut les interdire.

3.4. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

25 [Lien vers les points de vue.](#)

Selon le dossier, le nouveau quartier n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ni par une aire d'alimentation de captage. Il précise que la ressource en eau est *a priori* suffisante pour alimenter le nouveau quartier d'habitation au vu du taux de mobilisation de 23 % de la ressource en eau en période de pointe sur la capacité de distribution. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le système d'assainissement

Le nouveau quartier sera raccordé à la station d'épuration de l'agglomération de Marckolsheim d'une capacité nominale de 11 000 équivalents/habitants (EH) pour une entrée en charge maximale de 9 027 EH en 2023. Elle semble donc en capacité d'absorber le surplus d'eaux usées générés par le nouveau quartier, ce que le dossier doit justifier en tenant compte des projets de développement de la commune mais également des autres communes raccordées à cette station. De plus, si cette station est conforme en équipement elle ne l'est pas en performances en 2023. Si le dossier précise que des travaux sont prévus pour augmenter la capacité de la station en cas de forte pluie, cause du dysfonctionnement, l'Ae rappelle que le PLU doit néanmoins conditionner l'ouverture des zones IAUD et IAUC à la mise aux normes de la station.

L'Ae recommande de :

- ***justifier la capacité de la station à absorber le surplus d'eaux usées généré par le nouveau quartier d'habitation en tenant compte des projets de développement de la commune mais également des projets des autres communes raccordées à cette station ;***
- ***conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUD et IAUC à la mise en conformité du système d'assainissement.***

Les eaux pluviales

Le règlement écrit prévoit de privilégier des dispositions de gestion intégrée des eaux pluviales. L'Ae rappelle que cette gestion doit être la règle sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer. De plus, si l'infiltration n'est pas possible du fait des risques de remontées de nappes, d'autres dispositifs à la source peuvent être mis en œuvre plutôt que le rejet vers le réseau unitaire (stockage avant rejet, réseaux séparatifs...).

L'Ae recommande d'imposer un système de gestion intégrée des eaux pluviales à la source sauf impossibilité technique à démontrer.

3.5. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

Le dossier analyse la vulnérabilité du territoire au réchauffement climatique et présente un bilan air-climat-énergie. L'OAP créée prévoit plusieurs dispositions en faveur de l'adaptation de la commune au changement climatique, à savoir :

- des mobilités douces au sein du nouveau quartier et notamment des zones de promenade au sein du parc créé ;
- la proximité d'un arrêt de transports en commun ;
- des stationnements perméables, arborés et mutualisés (EHPAD/structure multi-accueil) ;
- encourager des toitures végétalisées ou composées de panneaux photovoltaïques ;
- une conception bioclimatique des constructions et l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone ;
- une part des consommations énergétiques devra être issue de dispositifs d'énergies renouvelables ;
- la création d'un parc urbain et de jardins familiaux ainsi que le maintien des vergers.

L'Ae souligne positivement ces mesures.

3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

Le dossier prévoit une OAP et des prescriptions au règlement écrit permettant une intégration harmonieuse du nouveau quartier dans son environnement (structure des constructions, création d'un parc, maintien des alignements d'arbres aux abords des accès...). L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.7. Les modalités et indicateurs de suivi de la modification n°3

Le dossier prévoit des indicateurs de suivi propres à la création du nouveau quartier qui sont pertinents et mesurables. Ils comprennent des valeurs de référence ainsi que la source de donnée, ce que l'Ae souligne positivement. Néanmoins, elle regrette que ces indicateurs n'indiquent pas la périodicité du suivi, ne comprennent pas de valeurs de résultats à atteindre ainsi que d'éventuelles mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des résultats.

L'Ae recommande de compléter les indicateurs de suivi par :

- **des valeurs de résultats à atteindre ;**
- **la périodicité du suivi ;**
- **les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de non atteinte des résultats.**

3.8. Le résumé non technique

L'Ae n'a pas de remarque concernant le résumé non technique.

METZ, le 25 février 2025

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

Jean-Philippe MORETAU