PRÉFET
DU BAS-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein

Affaire suivie par :
Direction départementale des territoires
Pierre FEHRNBACH
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : 03 88 88 91 67
Mél : pierre.fehrnbach@bas-rhin.gouv.fr

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein
Angélique HUSSON
Tél : 03 88 58 83 52
Mél : angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

Sélestat, le 05 FEV. 2025

Le sous-préfet de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le Maire de Marckolsheim

Objet : PLU de Marckolsheim – Modification n°4 – Avis avant enquête publique

Par courrier en date du 8 novembre 2024, vous m'avez notifié la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du « Kohlholtz », situé dans la zone portuaire.

Du fait de sa situation au cœur des forêts rhénanes, en contiguïté immédiate de deux zones Natura 2000, ce site fait l'objet d'une attention toute particulière de la part des services de l'État depuis de nombreuses années. Ainsi, en 2013, dans son avis sur le SCOT arrêté de Sélestat et sa Région, le préfet demandait le retrait du site du Kohlholtz de la liste des zones de développement économique. Il était finalement demandé, suite à l'approbation du SCOT en 2014, de mener des études fines, afin que les richesses écologiques du site, reconnues au niveau international, ne soient pas mises en péril.

Les études menées dans le cadre de la modification n°4 du PLU ont permis d'écarter un certain nombre d'enjeux.

ZONES HUMIDES

L'expertise « zones humides » produite dans le diagnostic écologique confirme la présence de zones humides avec le critère végétation aux abords proches, à l'Est et au Sud de la zone IAUxp, mais exclues de cette dernière.

L'OAP du secteur dispose que « *le projet devra tenter au maximum de préserver les boisements pour maintenir leurs fonctionnalités de continuités écologiques* » (p.22), soit un niveau de protection relativement faible, tout en indiquant que « *les aménagements en façade Sud devront éviter tout impact sur les boisements existants* » et que « *en façade Est, la continuité de la formation boisée le long du contre-canal (Tillaie à Laîche blanche à Muguet) sera conservée et préservée de tout aménagement* » (p.23), ce qui constitue une protection plus forte. Le niveau de protection doit être clarifié afin de sécuriser les futures autorisations d'urbanisme. La rédaction p.22 pourrait être la suivante : « *le projet devra préserver les boisements pour maintenir leurs fonctionnalités de continuités écologiques* ».

Enfin, les fluviosols identifiés dans le cadre de la délimitation de zones humides présentent des textures limoneuses dominantes. L'apparition localisée de traits d'oxydo-réduction en profondeur et de manière très ponctuelle permet de statuer, conformément à l'arrêté en vigueur du 24/06/2008 modifié, quant à l'absence de zone humide fonctionnelle avérée sur ce secteur.

ESPÈCES PROTÉGÉES

Peu d'espèces protégées ont été relevées sur la zone concernée par la modification du PLU. Celles identifiées sont situées à proximité immédiate du site, au Nord et au Sud pour les oiseaux et mammifères patrimoniaux, à l'Ouest pour les amphibiens et invertébrés, principalement sur les espaces boisés.
À ce stade, l'OAP privilégie l'évitement, en matérialisant un accès Nord en bordure du transformateur électrique, évitant la plupart des sites de présence d'espèces patrimoniales, et un accès de secours au sud évitant là encore les espèces repérées et minimisant la linéaire de voirie à aménager. Toutefois, l'impact des projets d'aménagements de voirie et d'implantations d'entreprises devra être finement analysé dans le cadre du permis d'aménager, puisque l'incidence sur certaines espèces (lézard des murailles) pourrait être non négligeable.

AMÉNAGEMENT DE LA ZONE ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

L'Évaluation environnementale évoque « l'optimisation de l'agencement grâce à l'OAP ». Il est toutefois relevé d'une part que l'OAP n'apporte aucune précision quant à l'aménagement interne de la zone, et d'autre part que les espaces libres doivent représenter au moins 10 % de l'emprise foncière, avec un coefficient de biotope devant atteindre au minimum 0,4 par unité foncière.
Cette dernière règle, qui peut s'avérer tout à fait vertueuse en milieu urbain dense, aura ici un effet négatif : augmenter les surfaces soustraites à l'agriculture ou aux espaces naturels, sans usage industriel.
L'espace disponible dans la zone portuaire étant particulièrement rare, il serait pertinent d'en optimiser l'usage en le réservant aux industriels et aux infrastructures associées.

Par ailleurs, le règlement de la zone IAUxp autorise implicitement l'implantation d'établissements accueillant des enfants ou des adolescents à l'article 2.7, en autorisant les constructions et installations à usage de service publics ou d'intérêt collectif. Les établissements accueillant des enfants ou des adolescents correspondent, au sens du code de l'urbanisme, à la sous-destination « Établissements de santé et d'action sociale », intégrée à la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publics ».
Considérant :

- les risques liés à la pollution des sols d'un secteur industriel,
- les nuisances et pollutions pouvant être générées par les activités autorisées en zone IAUxp, qui peuvent s'avérer non compatibles avec le voisinage d'établissement accueillant des enfants,
- la destination principale de ce type de zone (implantation d'activités économiques et industrielles), qui ne permet pas de garantir que les activités industrielles ou artisanales qui s'implanteront soient compatibles avec le voisinage d'établissements sensibles,

le règlement écrit du PLU devrait interdire la sous-destination « Établissements de santé et d'action sociale ».

Il est enfin relevé que les logements de service sont autorisés dans la zone, mais limités à 30m². Leur éventuelle nécessité n'est pas remise en cause. Ils ont toutefois la même surface maximale que les constructions liées au contrôle de l'accès du site, soit 30 m². S'agissant d'un logement, cette surface maximale pourrait être augmentée.

Je vous propose donc d'émettre un **avis favorable** sur le projet de PLU, sous réserve d'interdire la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance.

Pour le préfet du Bas-Rhin,
Par délégation,
Le sous-préfet de Sélestat-Erstein,

Michel Robquin

Direction départementale des territoires
Tél : 03 88 88 91 00
www.bas-rhin.gouv.fr
14 rue du Maréchal Juin - BP 61003 - 67070 Strasbourg Cedex