PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Marckolsheim

1. Notice de présentation

MODIFICATION N°2

Dossier soumis à enquête publique

Juillet 2021

Sommaire

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET CADRE JURIDIQUE 3

2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION 5

2.1 Mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat Route d'Elsenheim et Rue Maginot 5

2.2 Actualisation de la liste des emplacements réservés. 36

2.3 Rectifications du règlement 37

3. DISPOSITIONS MODIFICATIVES 44

3.1. Le zonage 44

3.2. Le règlement 46

3.3. Liste des emplacements réservés 47

3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation 48

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR 49

4.1. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement 49

4.2. Mesures prises en faveur de l'environnement 51

5. INCIDENCES NATURA 2000 54

6. INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU P.L.U. MODIFIE 55

7. JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 56

7.1. Le SCoT 56

7.2. Programme Local de l'Habitat 57

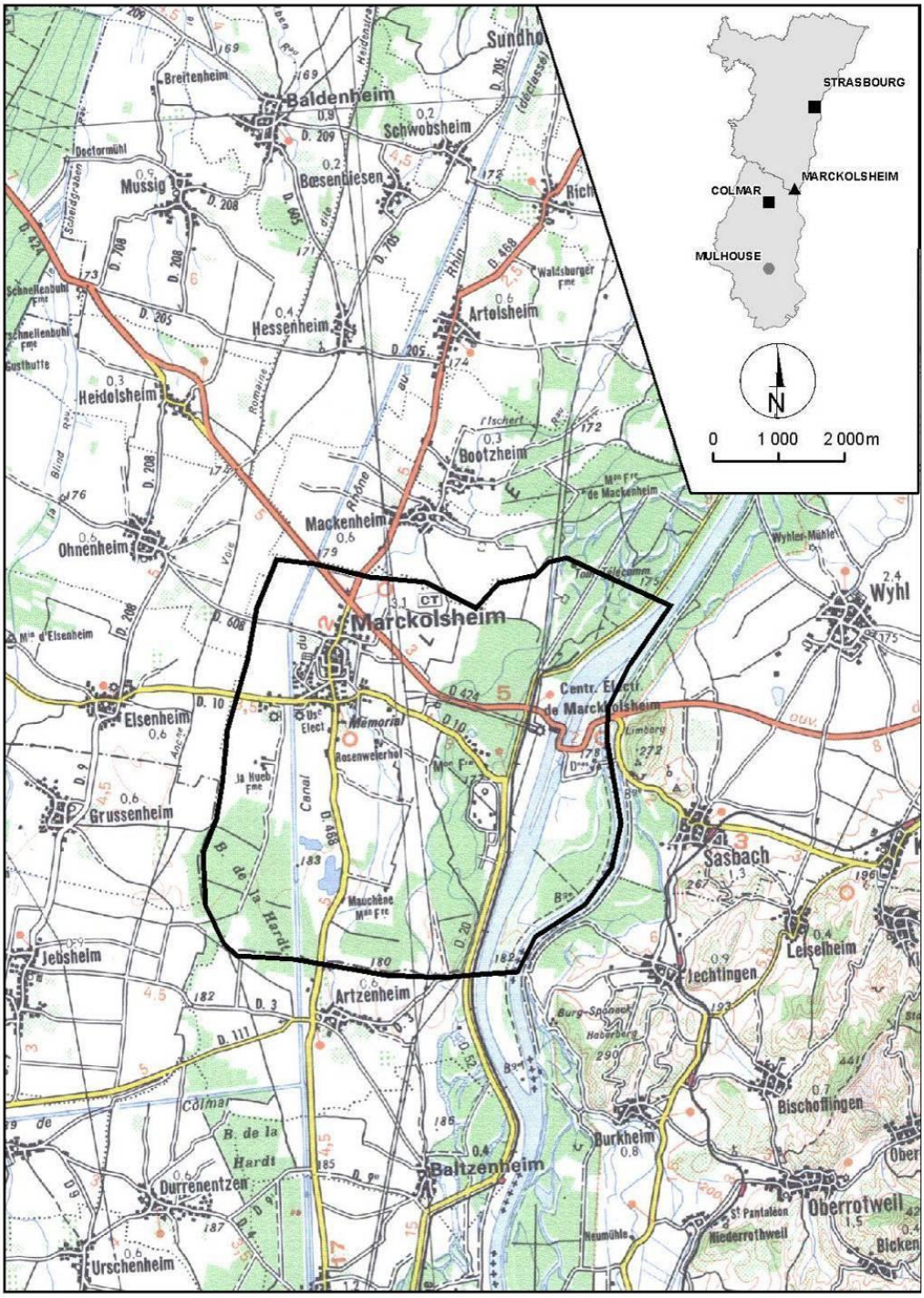
8. RESUME NON TECHNIQUE 58

9. PROCEDURE ADOPTEE 59

10. COMPOSITION DU DOSSIER 59

ANNEXES 61

La commune dans son contexte territorial



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/TD - Août 2006

1. Contexte de la procédure de modification et cadre juridique

La commune de MARCKOLSHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016. Le P.L.U. s'inscrit dans le droit fil du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013, document d'urbanisme de niveau supérieur regroupant 51 communes et 4 Communautés de Communes.

Une première modification du P.L.U. a été approuvée le 21 septembre 2017 portant sur des aspects ponctuels et limités du règlement graphique et du règlement écrit. Au terme de 5 ans d'application, la commune est confrontée à la nécessité d'apporter de nouveaux changements à son document d'urbanisme concernant :

- l'actualisation du règlement après plusieurs années d'application du P.L.U. en fonction des remarques émanant du service instructeur des permis de construire ;

- la mise à jour de la liste des emplacements réservés compte tenu des ouvrages réalisés, de la nécessité de supprimer certains de ces emplacements n'ayant plus d'utilité, d'inscrire une nouvelle réserve et de modifier certaines emprises ;

- la rectification du zonage pour permettre la mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain à caractère d'habitat Rue Maginot et Route d'Elsenheim ;

- la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

Ces changements demeurent de portée limitée et ne remettent pas en cause l'économie globale du Plan Local d'Urbanisme et ses grands équilibres et peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U.

Il ressort, en effet, de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les rectifications envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- n'ont pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, le déroulement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadré par les articles L 153-37 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Les différentes étapes de la procédure de modification du P.L.U. sont les suivantes :

- La commune de MARCKOLSHEIM a pris une délibération de principe en vue d'engager la modification du document d'urbanisme le 15 décembre 2020.

- Etant donné les objectifs poursuivis concernant, notamment, la mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain au sein d'anciens sites d'activités, la procédure de modification fait l'objet d'une évaluation environnementale. Conformément à l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'ampleur spatiale réduite des changements opérés dans le cadre cette procédure, la présente notice de présentation demeure proportionnée aux enjeux environnementaux limités qui en découlent. Dans le cadre de l'évaluation environnementale du présent dossier de modification, ont été menées deux expertises écologiques distinctes par deux cabinets spécialisés portant sur les deux sites concernés :

  - Route d'Elsenheim : Évaluation du potentiel environnemental friche Château d'Ax-Atelier des Territoires ;
  - Rue Maginot : Evaluation environnementale - Projet de zone d'habitation sur ancienne friche industrielle- Elément cinq.

- Par ailleurs, conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, soumis à évaluation environnementale, donne lieu à une concertation dont les modalités ont été précisées dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2020 précitée.

- Le dossier du projet de modification, intégrant les éléments des expertises écologiques au titre de l'évaluation environnementale, est notifié aux personnes publiques ainsi qu'à la mission régionale de l'autorité environnementale qui dispose de 3 mois pour rendre son avis. Cet avis est joint à la concertation.

- Au terme de la concertation, le Conseil Municipal délibère afin d'en établir le bilan.

- Sur la base d'un arrêté pris par Monsieur le Maire, le dossier de modification est mis à l'enquête accompagné des avis des personnes publiques (dont l'avis de l'autorité environnementale) et du bilan de la concertation. Cette enquête se tient en mairie pour une durée minimale de 30 jours ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner ses observations.

- A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur remet son rapport et ses conclusions à la commune.

- Le maire présente les résultats de l'enquête publique devant le conseil municipal qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

- Après accomplissement des mesures de publicité, le P.L.U. modifié devient applicable.

2. Objet et contenu de la modification

2.1 Mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat Route d'Elsenheim et Rue Maginot

2.1.1. Le contexte

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. de MARCKOLSHEIM vise à travers l'une de ses orientations majeures le maintien d'une vitalité démographique en s'appuyant sur une offre d'habitat équilibrée et attractive, condition indispensable à l'affirmation de la commune dans son rôle de bourg-centre l'échelle du secteur Ried-Rhin.

Logements réalisé à Marckolsheim du 9/06/2016* au 31/12/2020							
Année	zones urbaines	Lotissement Schlettstadterfeld	AFUL Krautfeld	Logts individuels	Logts intermédiaires	Logts collectifs	total logements
2016	13			11	2	0	13
2017	32			8	12	12	32
2018	55			20	16	19	55
2019	23	53	4	12	37	31	80
2020	6	30	8	41	2	1	44
Total général	129	83	12	92	69	63	**224**

Source : commune de Marckolsheim
*Date d'approbation du PLU

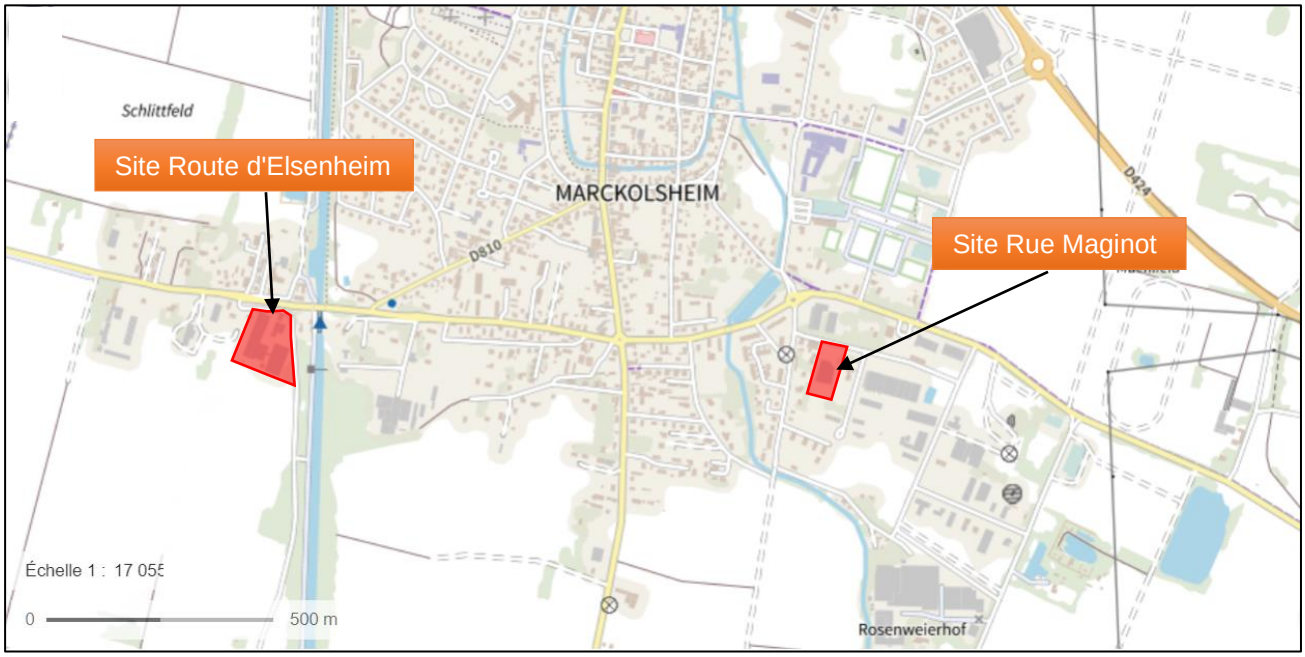
Les statistiques de l'habitat enregistrées en commune montrent que le rythme de construction est très variable depuis 2016 année d'approbation du P.L.U. avec un pic en 2019 lié notamment à l'aménagement du lotissement Schlettstadterfeld. De 2016 à 2020, la moyenne annuelle atteint 44 logements et demeure inférieure au rythme de production de 60 logements par an sur lequel table le P.A.D.D.

A l'avenir, le comblement des zones urbaines va se tarir et l'opération du Schlettstadterfeld va s'achever. Compte tenu du blocage foncier dont font l'objet les secteurs en extension IAUa et IAUc à vocation d'habitat, il convient d'élargir le champ des ressources en matière d'habitat afin de garantir la vitalité et le dynamisme de Marckolsheim dont dépendent l'ensemble des équipements, services et équipements présents. La réutilisation des anciens sites d'activité représente une opportunité pour la commune en termes de création de logements.

2.1.2. Présentation des projets

.

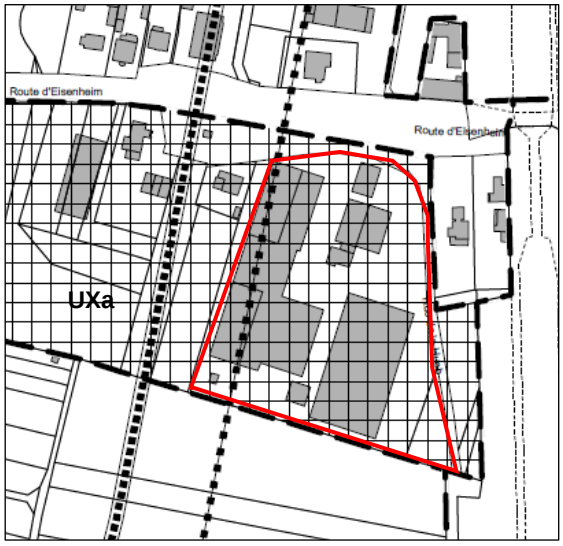
Plan de localisation



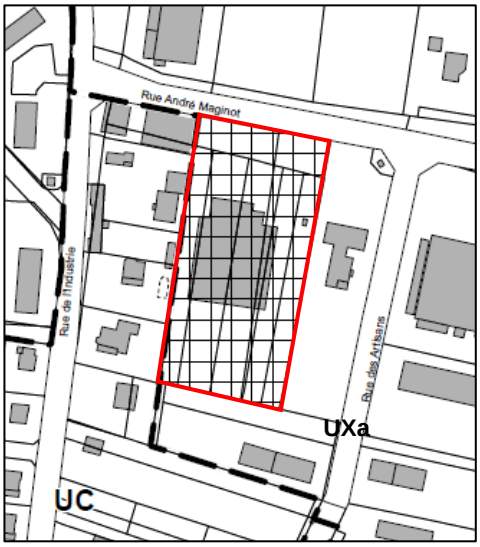
Les deux sites considérés, Route d'Elsenheim et Rue Maginot, se situent dans la partie Sud de l'agglomération et occupent des friches industrielles. Au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 juin 2016, les terrains en question sont classés en secteur à vocation économique UXa, mais sont également ciblés en tant que périmètres d'attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme (trame quadrillée).

Extraits du plan de zonage

Route d'Elsenheim



Rue Maginot



La reconquête progressive des anciens sites d'activités figure comme un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du dossier de P.L.U. qui s'articule autour de 5 grandes orientations.

➡ *Assurer la vitalité démographique en s'appuyant sur un développement urbain équilibré et maîtrisé ;*

➡ *Associer aménagement urbain et cadre de vie de qualité ;*

➡ *Renforcer et structurer MARCKOLSHEIM dans son rôle de bourg-centre par le développement des services et équipements à l'échelle de son bassin de vie ;*

➡ *Dynamiser l'économie et promouvoir le tourisme ;*

➡ *Renforcer et reconstituer la trame des continuités naturelles et paysagères et faire un usage économe de l'espace et de l'énergie.*

Au titre de la première orientation, le P.A.D.D. précise :

- ***Organiser le développement urbain en privilégiant une croissance concentrée***

Dans un souci de gestion économe des sols, le développement urbain affecté à l'habitat devra s'effectuer en :

➢ *engageant progressivement, par des opérations à vocation d'habitat, un renouvellement de la zone d'activités communale Route d'Elsenheim et Rue Maginot constituée de terrains en partie délaissés, occupés par un tissu bâti en situation de déprise.*

Les présents projets s'inscrivent ainsi dans le droit fil du P.AD.D. et contribuent à la mise en œuvre du projet de ville.

➢ **Projet Route d'Elsenheim**

Plan de situation

De topographie plane, le périmètre de l'opération couvre une superficie de l'ordre de 1,4 ha et correspond à une partie d'un ensemble de terrains occupés par des friches industrielles, une ancienne usine de meubles, se distribuant entre la Route d'Elsenheim et la zone agricole. Accessible par la rue de la Hueb raccordée à la Route d'Elsenheim, le site est adossé à la coulée verte de l'ancien canal du Rhône au Rhin et contigu au Nord à un tissu bâti à dominante d'habitat.

Le projet s'appuie sur les principes d'aménagement suivants :

- Assurer le développement harmonieux de l'agglomération ;
- Mettre en œuvre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur ;
- Garantir une bonne articulation avec le tissu urbain existant ;
- Prévoir une possibilité d'évolution future, notamment par le maintien d'une ouverture vers l'Ouest en cas de poursuite des opérations de renouvellement urbain étendues au reste du site économique en déprise.

Pour ce faire, cette opération vise à combiner maisons individuelles, logements collectifs et logements du type habitat intermédiaire afin de proposer une offre attractive et équilibrée d'habitat pour un profil de ménages diversifié.

Type d'habitat	Nombre	Proportion
Maisons individuelles	14	33,4 %
Logement collectifs	16	38%
Logements intermédiaires	12	28,6%
Total	42	100 %

Compte tenu de la taille de ce gisement foncier qu'il convient d'optimiser, 42 logements sont programmés, soit une densité brute de 30 logements/ha.

Cette opération d'urbanisme s'articule autour d'un bouclage interne par une voirie raccordée à la Rue de la Hueb sous forme de carrefour en plateau. Cette voirie sera aménagée de manière à favoriser une circulation ralentie et apaisée, notamment par des places de stationnement aménagées en quinconce, compatible avec la fonction résidentielle des lieux.

L'immeuble collectif sera implanté dans la partie Nord de manière à identifier l'entrée du secteur. En termes de végétalisation, le projet s'accompagne de l'aménagement d'un espace vert et d'une transition paysagère avec l'espace agricole en limite Sud du secteur.

S'agissant des mobilités douces, le site bénéficie de la proximité directe de la piste cyclable longeant l'ancien canal du Rhône au Rhin.

Si l'on se réfère à la taille moyenne des ménages établie à 2,3 personnes par ménage selon lesquelles se fondent le P.L.U. dans ses projections, cette opération d'habitat est dimensionnée pour l'accueil de près de 100 habitants.

Plan de composition provisoire

Légende des installations projetées

- Voirie en espace partagé : Piétons / Cyclistes / Véhicules
- Espaces verts
- Plateau
- Stationnement engazonné
- Cheminement piéton sablé
- Simple file de pavés granit
- Double file de pavés granit
- Fondation de muret de clôture

Densité à atteindre : 30 log/ha

NOTA: Les surfaces et le découpage parcellaire sont donnés à titre indicatif

➢ **Projet Rue Maginot**

Plan de situation

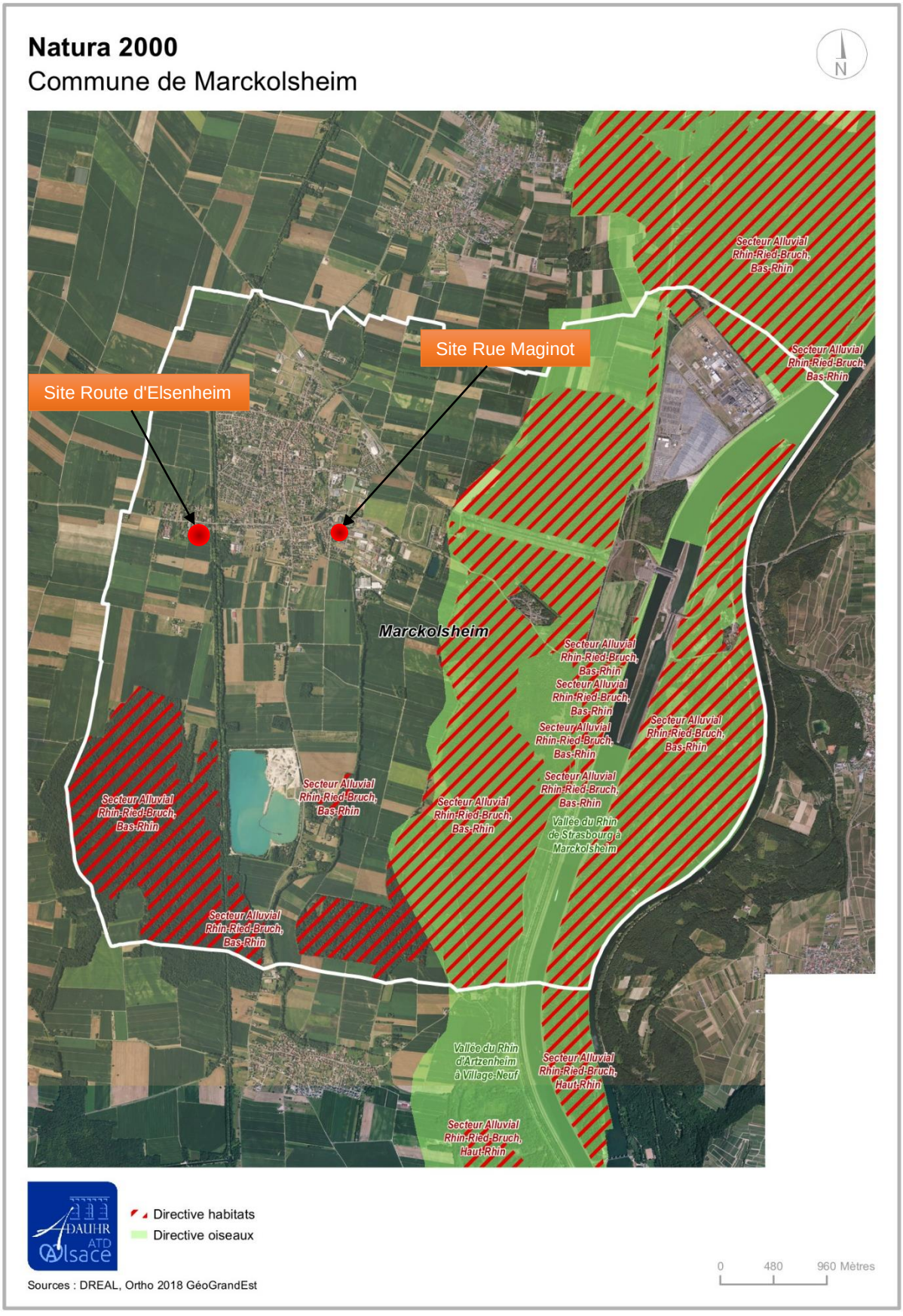
Le terrain d'assiette de cette opération occupe une surface d'environ 0,80 ha. Il s'agit d'une friche au cœur d'un îlot situé au sein de la zone d'activité communale. Le bâtiment en place était occupé par une entreprise, un équipementier automobile, qui a cessé son activité il y a plus de 13 ans. L'environnement immédiat est dominé par des entreprises en activité (secteur UXa) mais également par de l'habitat pavillonnaire côté Ouest le long de la rue de l'Industrie. Ce site bénéficie d'un atout en raison de la bonne proximité des équipements (collège, école), des services et du centre-ville accessible par un réseau de liaisons douces en plein essor.
Le projet consiste en la réalisation de 18 logements dont 10 maisons individuelles traditionnelles et 8 logements intermédiaires sous forme de deux "carrés de l'habitat".

Type d'habitat	Nombre	Proportion
Maisons individuelles	10	56 %
Logements intermédiaires	8	44%
Total	18	100 %

La configuration du terrain impose une desserte interne, reliée à la Rue Maginot, sous forme d'une impasse avec place de retournement que l'on peut aussi qualifier de cour urbaine. Ce type d'organisation favorise une circulation ralentie qui résulte du seul accès des riverains à leur logement. Le voisinage lié aux activité économiques ne crée par une incompatibilité avec ce projet d'habitat du fait d'un niveau de nuisances très limité. Sur la base de 18 logements, on peut estimer à environ 40 le nombre d'habitants liés à cette opération.

Plan de composition provisoire

Localisation des sites par rapport aux périmètres Natura 2000



2.1.3. Etat initial des sites étudiés et de leur environnement

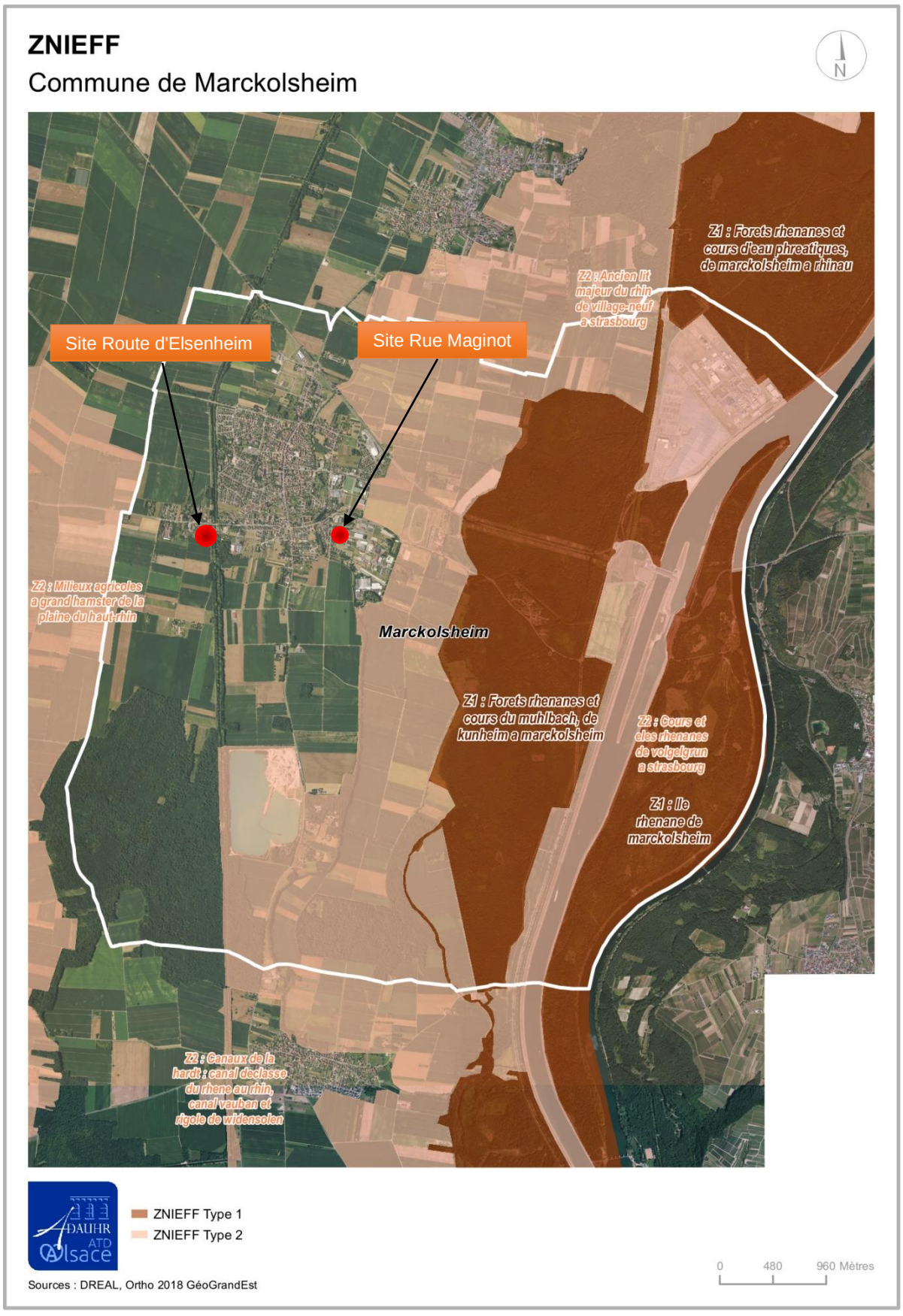
➢ **Périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel et des ressources environnementales**

Sites et leur périphérie concernés par :		
	Route d'Elsenheim	**Rue Maginot**
Site Natura 2000	Non	Non
ZNIEFF de type 1	Non	Non
ZNIEFF de type 2	Non	Non
Continuité écologique	Non	Non
Corridor écologique	Oui	Non
Zone humide au titre du SDAGE	Non	Non
Zone humide CIGAL	Non	Non
Plan régionaux d'action (Crapaud vert, Pie Grièche, Milan Royal, Sonneur à ventre jaune…)	Sonneur à ventre jaune en partie	Non
Périmètre de préservation du Grand Hamster	Non	Non
Réserve naturelle régionale ou nationale	Non	Non
Espace Naturel Sensible	Non	Non
Site géré par le CSA	Non	Non
Périmètre de protection des eaux potables	Non	Non

Les deux sites considérés correspondant à des friches industrielles au sein de l'agglomération, présentent une sensibilité très limitée du point de vue biologique. Le tableau ci-après confirme l'éloignement des deux sites par rapport aux périmètres ZNIEFF et Natura 2000. La proximité du site Rue Maginot avec le périmètre ZNIEFF 2 Ancien lit majeur du Rhin doit être relativisée dans la mesure où ce type de ZNIEFF correspond à des espaces étendus, de grands ensembles naturels fonctionnels et paysagers.

Distance en mètres par rapport aux périmètres Natura 2000 et ZNIEFF					
	Site Natura 2000 Rhin-Ried-Bruche Directive Habitat	Site Natura 2000 Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim Directive Oiseaux	ZNIEFF 1 Forêts rhénanes	ZNIEFF 2 Ancien lit majeur du Rhin	ZNIEFF 2 Milieux agricoles a Grand Hamster
Route d'Elsenheim	1500	2200	2340	1450	680
Rue Maginot	970	970	1200	220	1900

Localisation des sites par rapport aux périmètres ZNIEFF



Les deux secteurs à projet ne sont pas en relation et en interaction avec les sites à enjeux écologiques forts. Concernant le site Route d'Elsenheim, il convient néanmoins de signaler le Plan Régional d'Action en faveur du Sonneur à ventre jaune et la proximité du corridor écologique localisé sur le cours de l'ancien canal du Rhône au Rhin (voir ci-après).

- **Plans National et Régional d'Action en faveur du Sonneur à ventre jaune**

Généralités

Les espèces bénéficiant d'un plan national d'actions sont choisies à partir de critères qui intègrent la situation biologique de ces espèces, leur répartition biogéographique, la responsabilité de la France dans leur conservation ou encore notre capacité à agir.

En plus de la déclinaison des plans nationaux d'actions en Plan Régionaux d'Actions (PRA) sous forme d'un guide édité par la DREAL Grand-Est et réalisé avec des associations alsaciennes de protection de la nature (association BUFO pour le PRA Sonneur à ventre jaune), une cartographie des enjeux pour ces espèces a été réalisée sur l'ensemble du territoire régional.
Ces supports cartographiques, élaborés à partir des données de la DREAL Grand Est, hiérarchisent les enjeux relatifs à chacune des espèces au sein de leur aire de répartition en Alsace.
Elles constituent un outil de porter à connaissance qui doit permettre d'améliorer et de faciliter la prise en compte de ces espèces dans les plans d'aménagement du paysage.
Pour chacune des cartes, deux à trois niveaux d'enjeux ont été définis :

- Enjeux forts : Territoires avec présence permanente de l'espèce ;
- Enjeux moyens : Territoires avec présence régulière ou ponctuelle de l'espèce ;
- Enjeux faibles : Territoires avec présence potentielle ou historique de l'espèce.

Le site Route d'Elsenheim est en partie concerné par le Plan Régional d'Action en faveur du Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*), avec des enjeux caractérisés comme «faibles».

Au-delà de la présence avérée ou non de certaines espèces d'amphibiens recensées lors des inventaires dédiés, il est nécessaire de prendre en compte le potentiel de colonisation du chantier du projet par des espèces d'amphibiens dites « pionnières ». Ces espèces pionnières, représentées en Alsace par le Crapaud calamite, le Crapaud vert ou encore le Sonneur à ventre jaune, sont des espèces à forte mobilité, avec un fort pouvoir de dispersion et qui sont ainsi en mesure de rapidement coloniser des milieux devenus favorables.

Ces amphibiens sont capables de se déplacer sur de longues distances à la recherche de masses d'eau peu profondes, non végétalisées et bien ensoleillées au sein desquelles les conditions vont permettre un développement rapide et optimal des pontes puis des larves. Ce comportement particulièrement développé chez le Crapaud calamite et le Crapaud vert va être renforcé par le fort pouvoir « attractant » des mâles, qui dès la découverte d'un site favorable à sa reproduction va chanter, avec un chant puissant pouvant s'entendre sur plusieurs centaines de mètres, et ainsi attirer femelles et autres mâles sur place.

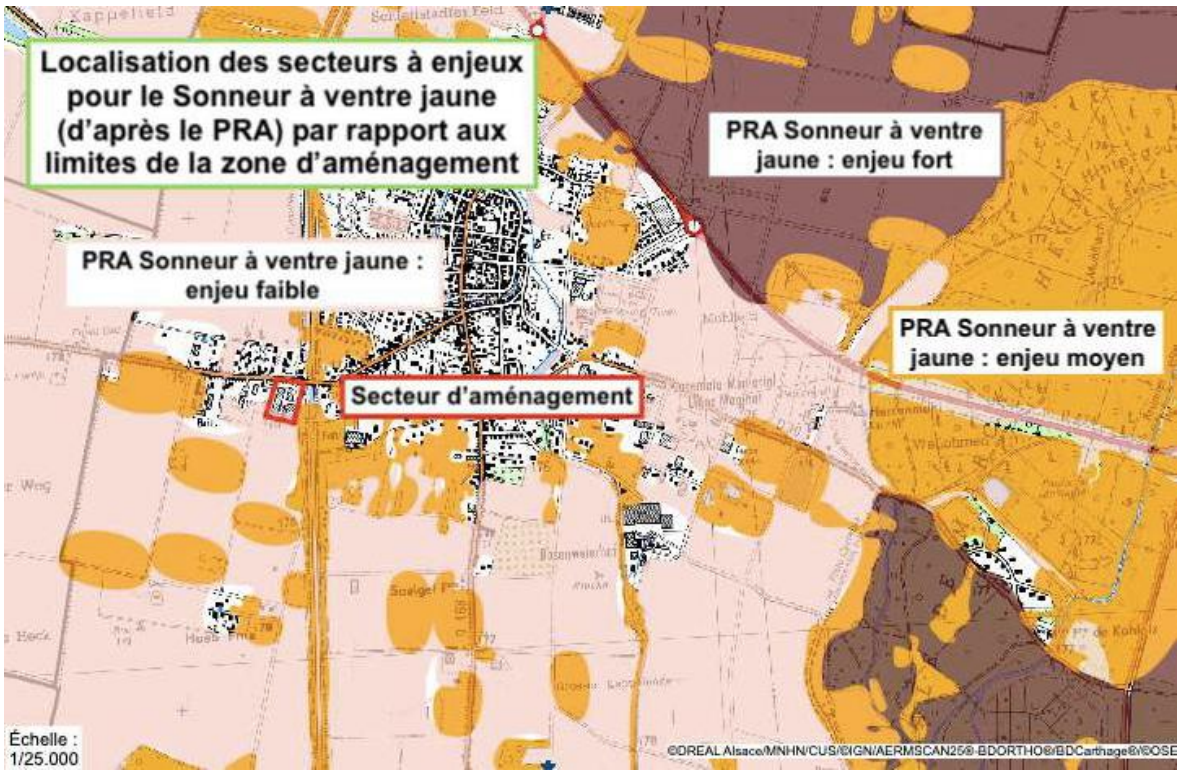
Ainsi dans les noyaux de présence de populations bien établies de ces espèces, les ornières, fouilles, dépressions et autres bassins de récupération des eaux pluviales peuvent rapidement être colonisés par des individus « colonisateurs » de ces espèces protégées. L'installation de ces espèces au sein de chantier pose alors le problème de la protection des individus face aux activités des chantiers le plus souvent sources de mortalité pour ces amphibiens.

Les zonages du Plan Régional d'Action du Sonneur à ventre jaune doivent ainsi servir de support à la réflexion sur le potentiel de colonisation d'un chantier par cette espèce ; si la zone de travaux se situe au sein d'un secteur où l'enjeu est considéré comme fort alors le potentiel de colonisation du chantier est important ; si l'enjeu est considéré comme moyen ou faible, le potentiel de colonisation est moins important mais cela signifie que le chantier se situe tout de même au sein du rayon de dispersion de l'espèce depuis un site de présence avéré.

Cas du site Route d'Elsenheim

Le secteur de la bande rhénane et tout particulièrement la zone « Rhin-Ried-Bruch » abrite une succession de milieux humides liés aux Rhin, particulièrement favorables à l'écologie du Sonneur à ventre jaune. La bande rhénane constitue ainsi un important noyau de présence de l'espèce. En se basant sur ces secteurs de présence, l'opérateur du PRA « Sonneur à ventre jaune » a cartographié, en tenant compte des habitats biologiques en place et du potentiel de dispersion, une hiérarchisation des niveaux d'enjeu de l'espèce.

Dans le cas du site de l'ancienne usine de montage de meubles Château d'Ax, Route d'Elsenheim, la partie Sud du secteur d'aménagement est concernée par un niveau d'enjeu considéré comme « faible », voire « moyen » au niveau de l'ancien canal du Rhône au Rhin. La localisation de la zone d'aménagement par rapport aux zonages «Sonneur à ventre jaune» est présentée au sein de la figure ci-après.



- **Corridor écologique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

La nouvelle approche relative aux espaces naturels, introduite en particulier par les lois Grenelle I et Grenelle II, vise à promouvoir la dynamique des milieux et des populations en préservant et en reconstituant des corridors écologiques reliant des noyaux centraux de biodiversité. Ces éléments de connexion, garantissant les échanges et les flux biologiques, sont le plus souvent constitués de fragments de nature ordinaire du type bosquets, prairies naturelles, réseau de haies, végétation d'accompagnement des cours d'eau…

C'est sur cette démarche, privilégiant davantage le fonctionnement des écosystèmes, la dynamique des populations à la protection stricte des milieux, que s'appuie la trame verte et bleue de la Région Alsace, qualifiée de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté par délibération du Conseil Régional en date du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral du 22 décembre 2014. Les documents d'urbanisme, dont les P.L.U., doivent prendre en compte le SRCE.

Cette nouvelle approche présente l'avantage d'appréhender le territoire dans son ensemble, chacune des parties de ce territoire devant contribuer, à son niveau, au maintien et au développement de la biodiversité. Dans le même état d'esprit, chaque projet d'aménagement du plus modeste au plus ambitieux doit participer à l'amélioration du bilan écologique local. Le SRCE a pour vocation de concilier la préservation de la nature et le développement des activités humaines en améliorant le fonctionnement écologique du territoire régional.

Les réservoirs de biodiversité sont définis comme les espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Ils sont définis sur la base d'éléments écologiques patrimoniaux tels que les zones bénéficiant de protections et/ou d'inventaires (ZNIEFF, Zone Humide Remarquable, Site Natura 2000, Espace Naturel Sensible, etc…).

Les corridors écologiques assurent la connexion entre les milieux favorables et les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Ils sont conditionnés par le type d'habitats présents, par le relief, par les éléments naturels du paysage (structure paysagère, cours d'eau, etc.) et par les barrières aux déplacements.

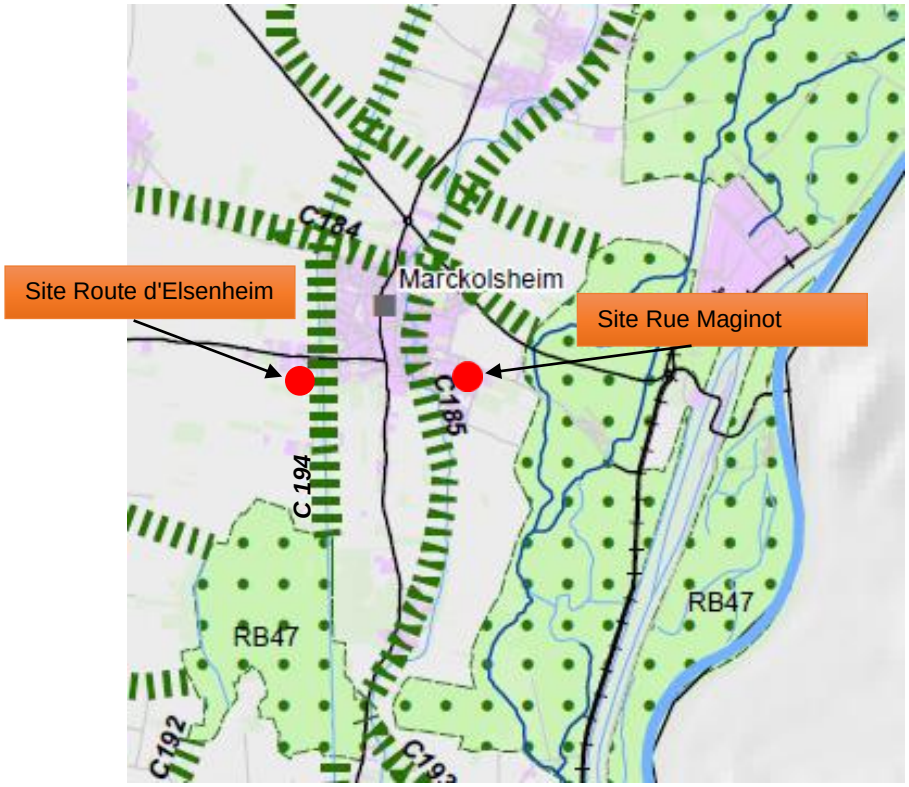
Les éléments de trame verte et bleue se rattachent à l'une des 4 sous-trames suivantes :

- La sous-trame des milieux boisés (forêt ou massif forestier, etc…) ;
- La sous-trame des milieux ouverts (pelouses, prairies, milieux cultivés, zones rocheuses, etc…) ;
- La sous-trame des milieux aquatiques et humides (présence d'eau douce, saumâtre ou salée, cours d'eau, terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau, etc.) ;
- La sous-trame des milieux thermophiles (pelouses sèches, etc.).

Les menaces qui pèsent sur la trame verte sont multiples et concernent principalement la fragmentation du territoire, l'imperméabilisation des sols, la dégradation des milieux, le développement des espèces invasives…

Dans le cas présent, l'ancien canal du Rhône au Rhin se situe à proximité directe du site de la Route d'Elsenheim et correspond au couloir écologique n°C194 de niveau régional. Ce couloir relie entre eux les réservoirs biologique RB 46 et RB 47 qui recouvrent respectivement le Ried Centre Alsace (13015 ha) et la Bande rhénane de Kunheim à Gerstheim (5805 ha). Le site Rue Maginot demeure à l'écart du couloir n°C185 qui suit le cours de l'Ischert.

Extrait de l'atlas cartographique du SRCE



Les caractéristiques du couloir écologique n°C194 sont présentées dans le tableau ci-après. Ce trait d'union entre les milieux de la plaine ello rhénane bénéficie d'une situation satisfaisante et doit être préservé en l'état.

N°	Support du corridor	Longueur en km	Sous-trames et cortèges d'espèces associées		Espèces privilégiées	Nombre de fragmentation	Principales routes fragmentantes	Etat fonctionnel	Enjeux
			Milieu forestier	Milieu ouvert xérique					
C194	Canal	57,8	X	X	-	70	D424, D10, D111, D415	Satis-faisant	A préserver

L'ancien canal du Rhône au Rhin et sa végétation d'accompagnement. La berge Ouest a été aménagée en piste cyclable.

➢ Etat de la situation écologique des sites et de leur potentiel de biodiversité

• Site Route d'Elsenheim[1]

En ce qui concerne le site Route d'Elsenheim, une visite de terrain a été effectuée le 26 février 2021 avec pour triple objectif de :

- S'assurer de l'absence de potentiel de présence d'individus et de site de reproduction du Sonneur à ventre jaune ;
- Réaliser un diagnostic du potentiel de présence d'espèces animales anthropophiles susceptibles de vivre au sein des bâtiments devant faire l'objet de démolitions (oiseaux et Chauves-Souris) ;
- Réaliser un diagnostic du potentiel écologique global de la zone et proposer, si besoin des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement d'impact du projet sur le milieu naturel.

Perspective de l'intérieur du site vers l'entrée

Le site est concerné par une mosaïque de milieux à forte empreinte anthropique. Une grande partie de la zone est occupée par des bâtiments industriels de type hangar métallique séparés entre eux par des surfaces imperméabilisées.

[1] Source : Évaluation du potentiel environnemental friche Château d'Ax-Atelier des Territoires ;

Une friche herbacée s'est développée sur la partie Sud du site, autour d'une ancienne écurie aujourd'hui en ruine.

Vues des zones de friches situées au Sud de l'ancien site Château d'Ax. Marckolsheim, février 2021.

L'ensemble des bâtiments a fait l'objet de prospections minutieuses visant à détecter des indices de présence d'espèces d'oiseaux ou de Chauves-Souris à l'intérieur mais également à l'extérieur et tout particulièrement sur les façades (recherche de nids de Martinet noir et d'Hirondelles).
Les caractéristiques physiques des différents bâtiments sont peu propices à l'accueil d'individus de Chauves-Souris (absence de toit en tuiles, absence de combles, forte luminosité des bâtiments…) ; aucun individu ni trace de présence d'individus n'ont été noté lors des prospections.
De même aucun nid ou structure de nidification d'espèces d'oiseaux anthropophiles n'a été recensé sur les différents bâtiments.

Aucun indice de présence d'espèce de Chauve-Souris et/ou d'oiseaux protégés n'a été noté au sein des différents bâtiments.

S'agissant du potentiel d'accueil pour le Sonneur à ventre jaune, le site ne présente aucune disposition pour l'accueil de cette espèce tout particulièrement en phase de reproduction ; aucune masse d'eau même temporaire n'a été recensée lors des différents inventaires. Par ailleurs, on notera que les noyaux de populations de l'espèce se situent à plusieurs kilomètres du site et en sont séparés par des structures physiques peu franchissables par le Sonneur à ventre jaune (terres arables, ancien canal du Rhône au Rhin, urbanisation et voies de circulation…). Le potentiel de colonisation du site en phase travaux et de présence d'individus en phase terrestre est très faible voire nul.

L'aménagement du site n'aura que des incidences très limitées voire nulles sur la pérennité du Sonneur à ventre jaune dans le secteur.

Le potentiel d'accueil pour la biodiversité peut se résumer de la manière suivante :

- les secteurs les plus favorables pour la biodiversité commune de la zone d'aménagement, et tout particulièrement pour l'avifaune commune et la petite faune en général, sont les zones de friches herbacées ponctuées d'arbustes épineux situés au Sud du site ;

- les autres zones du site d'aménagement sont quant à elles défavorables pour la biodiversité, du fait à la fois de l'absence ce potentiel pour la reproduction mais également pour la quête de nourriture.

- **Site Rue Maginot[1]**

Les éléments présentés ci-après sont issus de l'analyse bibliographique et de prospections de terrain (avifaune, végétation, reptiles, amphibiens, chiroptères et zones humides), réalisée en 2021, grâce à plusieurs visites du site.

Occupation du sol avant défrichement

La zone est concernée par une mosaïque de milieux à forte empreinte anthropique.

Vue sur l'ancien bâtiment AC, janvier 2021

[1] Evaluation environnementale - Projet de zone d'habitation sur ancienne friche industrielle- Elément cinq

Vue des zones de friches situées au sud du site, janvier 2021.

- Une grande partie de la zone est occupée par des bâtiments industriels de type hangar métallique avec murs en béton et par des surfaces imperméabilisées de type parking, voirie, remblais et dépôts (en noir sur la figure ci-après) ;
- **Une friche arbustive** constituée de Cornouillers, de Noisetiers et d'Erables planes s'est développée sur la partie sud--est du site, le long de la parcelle n°222 et à l'arrière du bâtiment (en vert sur la figure ci-après) ;
- **Une saulaie** avec des Clématites, des Acacias et des Erables (en blanc sur la figure ci-après) ;
- **Un roncier -- mégaphorbiaie** composé de Clématites, de Bugdélias, de Cornouillers, d'un Noyer et de Reines des prés, en partie septentrionale (en bleu sur la figure ci-après) ;
- **Une jeune friche arborée** en partie méridionale, composée de Prunus, Cornouillers, Noisetiers, Frênes, Merisiers, Ronces, Noyer, Chêne, mousse et Lierre (en orange sur la figure ci-après) ;
- Une zone de remblais avec dépôts d'ordures (en gris sur la figure ci-après).

Occupation du sol, janvier 2021

Occupation du sol après défrichement

A noter que l'ensemble du site a été défriché le 15 mars 2021 après l'expertise écologique du 13 mars 2021 attestant l'absence de nidification d'oiseaux et l'absence d'amphibiens**.**

Vue du site après défrichement limite Nord

Vue du site après défrichement limite Ouest

Vue du site après défrichement limite Sud-Est

Vue du site après défrichement limite Sud-Ouest

Vue de l'intérieur du bâtiment désaffecté

Date / météo	Objectifs	Résultats
25/01/2021 / temps sec couvert	Occupation du sol et vérification chiroptère sur le bâtiment	RAS
01/03/2021 / temps sec ensoleillé	Expertise avifaune et amphibiens	Quelques Moineaux et Mésanges charbonnière
13/03/2021 / temps sec couvert	Expertise avifaune et amphibiens	Quelques Moineaux et Mésanges charbonnière et autres passereaux, mais absence de nidification
25/05/2021 / temps sec couvert	Expertise reptiles et amphibiens	Observations de Lézards des murailles

L'ensemble du terrain et du bâtiment a fait l'objet de prospections minutieuses visant à détecter des indices de présence d'espèces d'oiseaux ou de Chauves-Souris à l'intérieur mais également à l'extérieur et tout particulièrement sur les façades (recherche de nids de Martinet noir et d'Hirondelles).

Les caractéristiques physiques des différents bâtiments sont peu propices à l'accueil d'individus ou de gîtes à Chauves-Souris (absence de toit en tuiles, absence de combles, forte luminosité des bâtiments…) ; aucun individu ni trace de présence d'individus n'ont été noté lors des prospections. Parmi les reptiles, seule la présence du Lézard des murailles a été observée.

De même aucun nid ou structure de nidification d'espèces d'oiseaux anthropophiles n'a été recensé sur les différents bâtiments. Aucun indice de présence d'espèce de Chauve-Souris et/ou d'oiseaux protégés n'ont été noté au sein des différents bâtiments.

Le défrichement du site a été entrepris avant le 15 mars après les passages 1er et 13 mars 2021 d'un écologue confirmé ayant uniquement observé la présence de passereaux sans nidification sur site.

En ce qui concerne, le potentiel d'accueil pour le Sonneur à ventre jaune, le site ne présente aucune disposition pour l'accueil de cette espèce tout particulièrement en phase de reproduction ; aucune masse d'eau même temporaire n'a été recensée lors des différents passages d'inventaire écologique.

Par ailleurs on notera que les noyaux de populations de l'espèce se situent à plusieurs kilomètres du site et en sont séparés par des structures physiques peu franchissables par le Sonneur à ventre jaune (terres arables, ancien canal du Rhône au Rhin, urbanisation et voie de circulation…) le potentiel de colonisation du site en phase travaux et de présence d'individus en phase terrestre est très faible voire nul.
L'aménagement du site n'aura aucune incidence sur la pérennité de l'espèce Sonneur à ventre jaune dans le secteur.

Enfin, lors des prospections de terrain en mai 2021, les sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence une petite zone humide (environ 380 m²) dans la partie septentrionale du site de projet (voir ci-après).

Unique sondage pédologique positif zone humide

7 sondages pédologiques ont été réalisés. Un seul montre un profil rédoxique rentrant dans la classe GEPPA avec des traces rédoxiques[1] visibles de 20 cm à 120 cm de profondeur.

Le Lézard des murailles est présent sur le site.

[1] Les traits rédoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale des alternances d'oxydation et de réduction.

➢ **Etat des sites au regard de la pollution des sols**

Il convient de préciser que ces deux sites ne sont pas recensés :

- en tant que sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;
- en tant qu'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Toutefois, les terrains concernés ont fait l'objet d'une campagne d'analyses début 2021 et fin 2020 dont les résultats et conclusions figurent dans le tableau ci-après.

	Route d'Elsenheim[1]	Rue Maginot[2]
Type d'investigations	10 sondages carottés menés à une profondeur maximum de 4 mètres.	8 sondages effectués à une profondeur de 1,80 à 2,60 mètres.
Nature des terrains	Terrain naturel constitué par des alluvions d'origine rhénane à base de galets, graviers et sables localement limoneux. Formation géologique recouverte de remblais et d'un revêtement en béton ou en enrobé. Nappe phréatique située à une profondeur de 2,5 mètres de la surface du sol. Absence d'indice organoleptique.	Formation géologique identique avec en surface : ▪ des remblais, argileux, limono-graveleux avec des débris anthropiques (briques rouge) ▪ des revêtements en enrobé autour du bâtiment et une absence de revêtement sur le reste du site. Absence d'indice organoleptique.
Résultats	▪ Contamination en hydrocarbures C10-C40 dans les remblais dans le local de stockage divers ; ▪ Anomalies diffuses en hydrocarbures C10-C40 dans les remblais au droit de l'ensemble des sondages réalisés et en cuivre au droit des stockage de produits chimiques en bidon ; ▪ Echantillon de contrôle des remblais sous chaussée, présentant également un dépassement des critères d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) pour le résidu sec (fraction soluble). Néanmoins, cet échantillon peut être reclassé en filière ISDI car les valeurs associées au chlorure et au sulfate respectent les critères d'admission.	▪ Anomalies légère et diffuse en HAP, présence de naphtalène sur un sondage ; ▪ Anomalie moyenne en HC au sud non dimensionnée horizontalement ; ▪ Absence d'HC volatils, de BTEX et de COHV ; ▪ Ensemble des échantillons compatibles avec la filière inerte sous réserve du tri des déchets en surface. Synthèse des risques retenus ▪ Inhalation de polluant sous forme gazeuse (naphtalène) au droit d'un sondage ; ▪ Inhalation et ingestion de poussières au droit d'un sondage ; ▪ Ingestion de végétaux autoproduits au droit du même sondage.

HC : Hydrocarbure
HAP : Hydrocarbures aromatiques polycycliques
BTEX : Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes ;
COHV : Composés organo-halogénés volatils

[1] Source : ENVIREAUSOL, Réaménagement de l'ancien site Château d'Ax Etat des lieux environnemental / Diagnostic de sol, avril 2021.
[2] Source : FONDASOL, Projet d'aménagement d'un lotissement Rue Maginot, novembre 2020

	Route d'Elsenheim	Rue Maginot
Préconisations/ Recommandations	▪ En cas de changement d'usage ou de réaménagement du site, s'assurer de la compatibilité du projet avec son état environnemental ; ▪ En cas de travaux d'aménagement du site : - excavation et élimination hors site des terres les plus impactées dans une filière adaptée ou une potentielle réutilisation sur site avec une validation préalable par un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués ; - surveillance des travaux par un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués afin d'assurer la gestion adaptée des terres excavées et des déblais ; - porter une attention particulière lors du démantèlement des infrastructures enterrées ; ▪ Conservation de la mémoire des résultats de l'étude.	▪ Au droit de la zone Sud-Ouest concernée par la présence de naphtalène, réalisation d'investigations complémentaires au carottier portatif pour déterminer l'emprise de l'anomalie en naphtalène. ▪ Pose d'un piézair pour vérifier la qualité des gaz du sol au droit de cette zone et ainsi s'assurer de la compatibilité sanitaire du lieu avec les usages projetés. ▪ Définition de l'extension horizontale l'anomalie en hydrocarbures identifiée au niveau de la voirie par la réalisation de sondages complémentaires, l'objectif étant de s'assurer de l'absence de teneurs significatives hors de l'emprise de la voirie pour garantir la compatibilité sanitaire du sol avec le projet d'habitat. ▪ Gestion des futurs déblais Au vu des résultats analytiques, en cas d'évacuation hors site, les matériaux pourront être pris en charge en filière inerte, sous réserve de tri des déchets présents en surface. ▪ Conservation de la mémoire Maintien d'anomalies résiduelles dans les sols du site nécessitant de mettre en place des mesures de conservation de la mémoire du site (à travers les actes de vente, le livre foncier, le PLU de la commune…).

Les terrains considérés portent l'empreinte de l'activité industrielle passée. Cependant, les traces de pollution relevées ne sont pas de nature à faire obstacle à la mise en œuvre des deux projets à vocation d'habitat dès lors que les mesures préconisées sont mises en œuvre.

➢ **Etat des risques naturels et technologiques (**Source Géorisque et Dossier Départemental des Risques Majeurs)

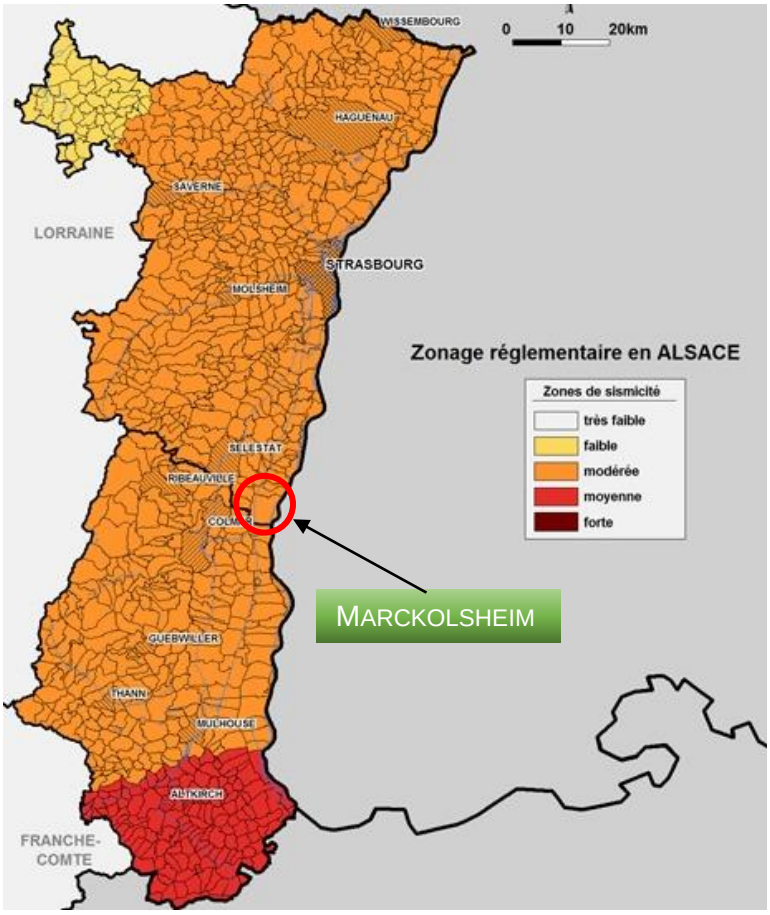
Sites et leur périphérie concernés par :		
	Route d'Elsenheim	**Rue Maginot**
Risques naturels		
Inondation	Non	Non
Remontée de nappe	Non	Non
Mouvement de terrain	Non	Non
Séisme	Oui modéré	Oui modéré
Radon	Oui faible	Oui faible
Retrait gonflement des argiles	Oui exposition faible	Oui exposition faible
Feux de forêt	Non	Non
Cavités souterraines	Non	Non
Risques technologiques		
Usine Seveso	Non	Non
Risque nucléaire	Non	Non
Installations classées industrielles non Seveso	Non	Oui Faurecia
Installations rejetant des polluants	Non	Oui Faurecia
Transport de matières dangereuses par route et voie ferrée	Non	Non
Canalisations de matières dangereuses	A proximité	Non

- **Risque sismique**

La réglementation sismique, entrée en vigueur au 1er mai 2011, détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal :

- zone 1 : aléa très faible ;
- zone 2 : aléa faible ;
- zone 3 : aléa modéré ;
- zone 4 : aléa moyen ;
- zone 5 : aléa fort.

L'Alsace est soumise en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs.



Le fossé rhénan représente une zone relativement sensible avec pour référence le séisme de Bâle qui a entièrement détruit la ville en 1356 et a largement affecté le Sundgau. L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour). Ce zonage facilite également l'application des nouvelles normes de construction parasismique Eurocode 8 et permet une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens. La commune de Marckolsheim se situe ainsi en zone 3 d'aléa modéré.

- **Le radon** (Source : Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire)

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre et plus particulièrement dans certains types de roches, notamment le granite. En se désintégrant, le radon forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible : le plus souvent inférieure à une dizaine de Bq/m³.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³. Or, il est avéré par les instances scientifiques que le radon, présent dans l'air intérieur des maisons, augmente le risque de cancer du poumon.

Il se trouve que selon l'IRSN, Marckolsheim appartient à la catégorie 1 de risque faible, compte tenu de la nature alluvionnaire des formations géologiques en présence sur le territoire communal très éloigné du socle granitique du massif vosgien.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

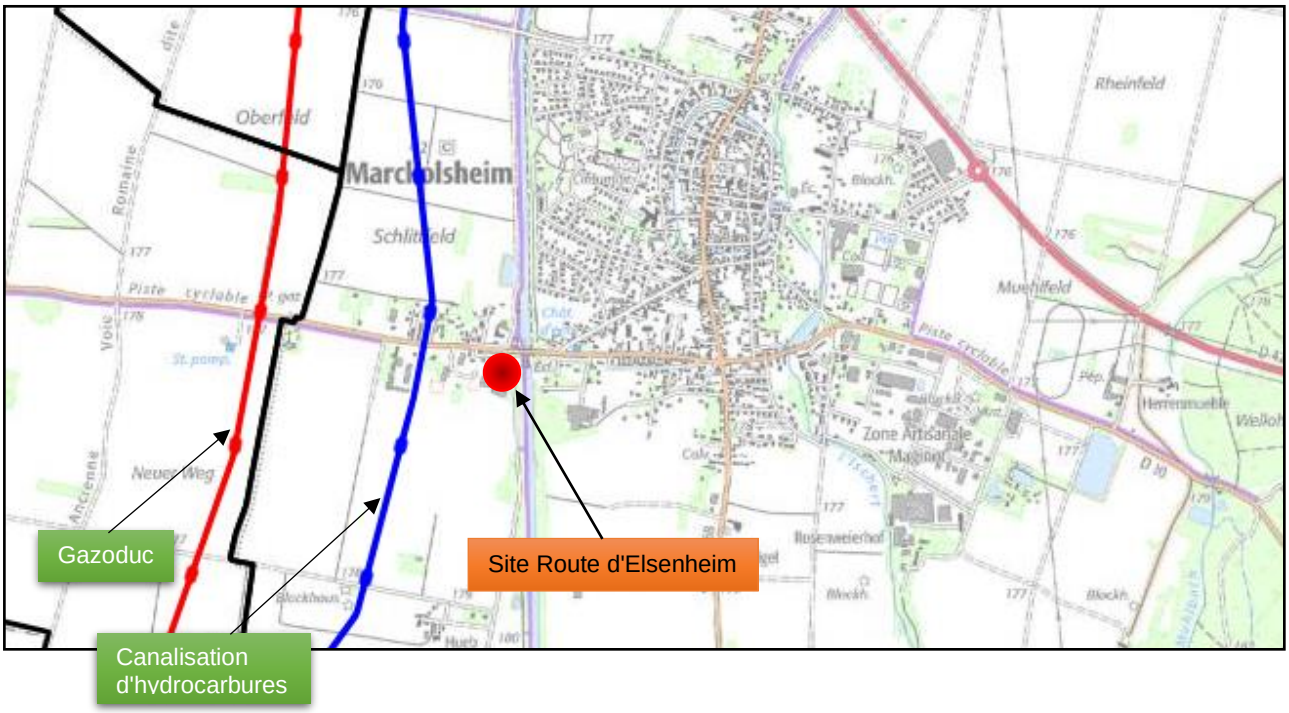
Un sol argileux en fonction de sa teneur en eau peut subir des variations de volume, dont l'amplitude s'avère parfois spectaculaire. Ce phénomène peut se traduire par des fissures en façades, une déstabilisation des constructions, une dislocation des planchers. Du fait de la part très réduite de la fraction argileuse des sols développés au sein des sables et graviers du Ried rhénan, la totalité de la commune figure en zone d'exposition faible.

- **Installation classée industrielle**

L'entreprise Faurecia Automotive Industrie est une entreprise sous-traitante de l'industrie automobile, spécialisée dans la fabrication de tapis et moquettes pour plusieurs marques de voitures. Son activité donne lieu à des rejets dans l'atmosphère et fait l'objet d'un suivi par les services de l'Etat dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. Cette usine se situe à une distance d'environ 450 mètres du site de la Rue Maginot.

- **Canalisation de transport de matières dangereuses**

Le site Route d'Elsenheim est distant d'environ 250 mètres du passage de la canalisation d'hydrocarbures et de 850 mètres du gazoduc traversant le ban communal d'Elsenheim.



Ces canalisations font l'objet d'une réglementation dans le cadre de l'application des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral en date du 29 avril 2019 en vue de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures.

La DRIRE a fait réaliser des études de sécurité qui montrent que la rupture de cette canalisation peut présenter un danger pour le voisinage, le scénario le plus redoutable étant l'agression extérieure par un engin de terrassement. Ce risque demeure néanmoins faible mais doit être pris en considération par le document d'urbanisme.

L'arrêté préfectoral détermine trois niveaux de servitude :

- Servitude SUP 1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'Environnement:

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du Code de l'Environnement.
L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

- Servitude SUP 2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'environnement:

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- Servitude SUP 3. correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'environnement :

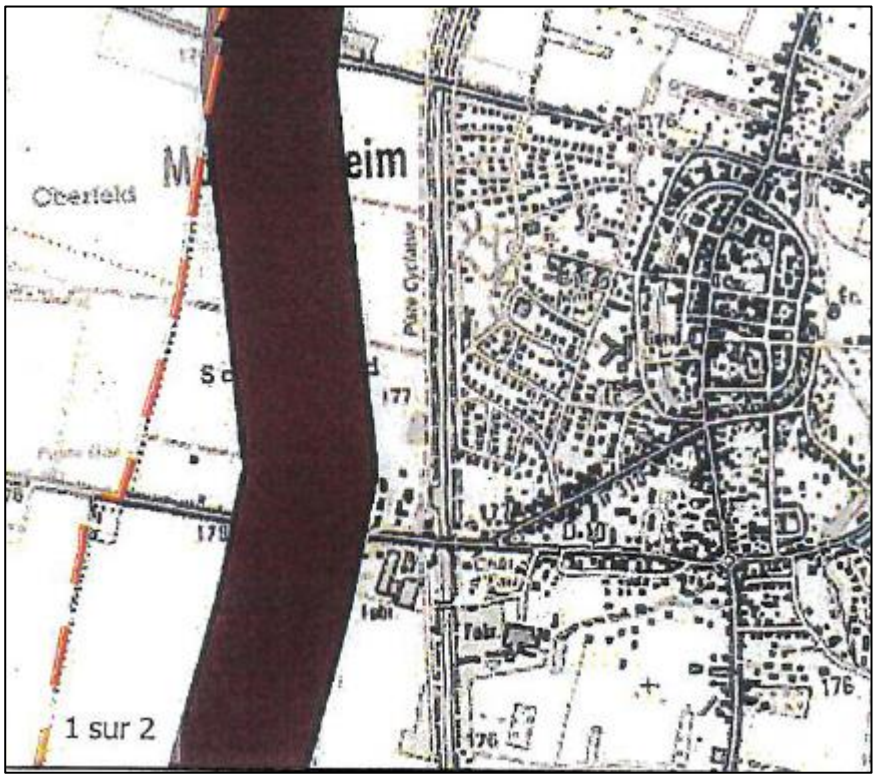
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

SUP1	SUP2	SUP3
155	15	10
155	15	10

Il convient de préciser que le projet Route d'Elsenheim, bien que situé à proximité du passage de la canalisation d'hydrocarbures, n'est pas couvert par la servitude d'utilité publique SUP1.

Extrait de la carte jointe à l'arrêté préfectoral en date du 29 avril 2019 délimitant le périmètre de la SUP 1.



Le présent dossier de modification du P.L.U. intègre la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique en fonction de l'arrêté préfectoral susvisé.

Il ressort de cet état des risques que les deux sites évoluent dans un contexte sans nuisances et contraintes majeures qui demeure favorable à l'accueil d'opérations à vocation d'habitat. En ce qui concerne le site Route d'Elsenheim, le passage de la canalisation d'hydrocarbures ne remet pas en cause la réalisation de logements et demeure un risque acceptable. S'agissant de la Rue Maginot, l'activité de l'entreprise Faurecia, contrôlée et maîtrisée, n'est pas de nature à faire obstacle à la mise en œuvre d'une opération d'habitat. Des maisons d'habitation se situent à une distance plus réduite de l'usine sans que cela compromette la qualité de vie des riverains.

2.2 Actualisation de la liste des emplacements réservés.

Cette procédure de modification du P.L.U. est mise à profit pour mettre à jour la liste des emplacements réservés compte tenu, notamment, de la réalisation des opérations pour lesquelles ces emplacements ont été inscrits.

	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	**Désignation des opérations**	**Opération réalisée ER supprimé**	**Emprise de l'ER modifiée**	**Opération non réalisée ER supprimé**	**ER créé**
1	Aménagement entrée de ville	✓			
1	Accès à la coulée verte de l'Ischert depuis la rue du Rempart Est				✓
2	Aire de stationnement	✓			
3	Extension du marché couvert et aménagement d'une place publique centrale	✓			
4	Aire d'accueil des gens du voyage			✓	
9	Equipements communaux		✓		
10	Coulée verte de l'Ischert		✓		
11	Elargissement de la rue d'Ohnenheim		✓		
12	Aménagement de voie			✓	
15	Cheminement	✓En voie de réalisation			

- Sont ainsi supprimés les ER n°1, 2, 3, 4, 12 et 15.
- En remplacement de l'emplacement réservé n° 1, correspondant à un aménagement d'entrée de ville qui a été réalisé à l'intersection de la rue Clémenceau et de la RD 424, est inscrit un emplacement réservé destiné à permettre l'accès à la coulée verte de l'Ischert depuis la rue du Rempart Est pour l'entretien du fossé (superficie 0,4 are).

- L'emplacement réservé n°4 inscrit pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage est supprimé dans la mesure où les terrains considérés sont dégradés par une pollution des sols liée à la présence passée d'une centrale à charbon. Par ailleurs, se pose également un problème d'accès et de proximité directe d'un secteur d'activité qui pénalise le site. Il appartiendra à la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim, compétente en la matière, de proposer un site alternatif, plus approprié, en lien avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Bas-Rhin 2019-2024.

- L'emplacement réservé n°9 a été retenu en vue de la réalisation d'équipements communaux. Une partie des terrains couverts par cette réserve ont été acquis par la commune, d'où la nécessité de réduire l'emprise de cette réserve.

- L'emplacement réservé n°10 destiné à la consolidation de la coulée verte de l'Ischert en traversé d'agglomération fait également l'objet :

  - d'une réduction après acquisition par la commune d'une partie des terrains riverains du ruisseau dans la partie Nord de l'agglomération ;

  - d'un prolongement dans la partie Sud en continuité de terrains appartenant à la commune afin d'aménager un itinéraire de déplacement doux le long du ruisseau avec franchissement du cours d'eau.

- L'emplacement réservé n°11 concerne l'élargissement de la rue d'Ohnenheim dans sa partie Est avant le croisement avec la rue Georges Clémenceau. Cet élargissement est étendu de l'autre côté de la voie sur une profondeur de 5 mètres et une longueur de 140 mètres environ. Il s'agit à la fois de sécuriser l'ensemble des usagers, notamment les piétons et cyclistes, et d'installer des espaces végétalisés le long de la voie de manière à conforter le couloir écologique Est-Ouest qui traverse l'agglomération.

- L'emplacement réservé n°12, inscrit pour l'aménagement d'une voie, n'a plus lieu d'être maintenu depuis l'extension du marché couvert et l'aménagement d'une place publique en emplacement réservé n°3.

2.3 Rectifications du règlement

2.3.1. Mise à jour de la liste des plantations

Dans le souci de guider les personnes dans le choix des essences en vue notamment de la constitution de haie, une liste de plantations a été jointe en annexe au règlement. Il se trouve que parmi cette liste, certaines essences présentent un caractère exotique ou peu adapté au contexte écologique local. Pour favoriser le patrimoine botanique local, plus intéressant pour la faune et la biodiversité, il convient de supprimer ces essences de la présente liste : Cognassier du Japon, Saule Pourpre, Neprun purgatif, Genévrier.
Sont rajoutés les arbres fruitiers locaux (pommiers, cerisiers, pruniers, mirabelliers…) et le Tilleul.

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Saules, ~~dont Saule Pourpre~~
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	~~Cognassier du Japon~~
~~Cognassier du Japon~~	Epine-vinette	Coudrier	Deutzia
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Daphné
Noisetier	~~Genévrier~~	Houx	Groseillier à fleurs
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Kolkwitzia
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Lilas
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Rosier botanique
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Seringat
~~Nerprun purgatif~~	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Spirée
Troène des bois	Sureau noir	Arbres fruitiers locaux	Viburnum
Viorne lantane	Vigne	Tilleul	Weigélia
Viorne obier			

2.3.2. Autres modifications

- **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En zone UA, la rédaction du paragraphe de cet article relatif aux clôtures doit être complétée de manière à autoriser l'édification de dispositifs différents des murs pleins.

Rédaction P.L.U. approuvé	
11.3.	**Clôtures** Sauf dispositions contraires énoncées à l'article **UA 1** (protection de certains murs de clôture), les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur plein. Elles devront s'insérer de façon harmonieuse au paysage urbain. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sauf pour les porches matérialisés au plan de règlement.
Rédaction P.L.U. modifié	
11.3.	**Clôtures** Sauf dispositions contraires énoncées à l'article **UA 1** (protection de certains murs de clôture), les clôtures sur rue pourront être constituées d'un mur plein de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut. Elles devront s'insérer de façon harmonieuse au paysage urbain. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sauf pour les porches matérialisés au plan de règlement.

- **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Cet article est complété pour préciser qu'en cas de construction sur limite séparative, au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement, la longueur totale d'adossement des constructions sur limite séparative, ne peut dépasser 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs. L'objectif de cette rédaction est de fixer une longueur totale maximale d'implantation sur limite séparative possible que ce soit dans le cadre d'une seule construction ou de plusieurs constructions successives.

Par ailleurs, au paragraphe 7.3. suivant, en cas de servitude de cour commune, il convient de supprimer le renvoi aux dispositions de l'article UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE, dans la mesure où cet article n'est pas réglementé

Dans un souci de cohérence, les modifications analogues sont également apportées aux articles UB 7 et UC 7.

Rédaction P.L.U. approuvé
7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement : • la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ; • toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles : -si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à la gouttière et 6 mètres au faîtage sur limite et si leur longueur sur limite n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs ; -ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite. • les constructions peuvent être implantées en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètre. **7.3.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. : - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ; - dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ; - les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ; - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres. - les constructions inférieures à 20 m^2 d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Rédaction P.L.U. modifié

7.4. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

-si leur hauteur n'excède pas 3 mètres à la gouttière et 6 mètres au faîtage sur limite et si la longueur totale d'adossement des constructions implantées sur limite n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs ;
-ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

- les constructions peuvent être implantées en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètre.

7.5. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ~~entraînant l'application des dispositions de l'article UA 8 ;~~
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes, la construction en limites communes est autorisée ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sur une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage et sur une longueur n'excédant pas 7 mètres.
- les constructions inférieures à 20 m^2 d'emprise et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres à la gouttière et 4,50 mètres au faîtage doivent s'implanter soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

➢ Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le secteur **UXa,** d'une superficie de 36,3 ha, est réservé aux activités économiques diversifiées. Ce secteur englobe la zone d'activités communale se développant au Sud-Est de l'agglomération, mais aussi les terrains situées à l'entrée de ville Ouest le long de la Route d'Elsenheim.

Etant donné l'état de déprise et de friches des terrains Route d'Elsenheim et d'une parcelle Rue Maginot, les périmètres en question tout en restant classés en secteur UXa ont été inscrits en tant que périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Cette servitude instaurée par le règlement écrit et graphique du P.L.U. permet de "figer" la situation des terrains considérés (sauf adaptation des constructions existantes) dans l'attente d'une opération d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Le P.L.U. approuvé en 2016 exprime la volonté de mettre en œuvre tous les moyens existants, dont juridiques, permettant de mobiliser le gisement de terrains desservis, viabilisés susceptibles d'être réutilisés dans le cadre de projets urbains. Cet effort portant sur la transformation du tissu existant est impératif compte tenu des surfaces qui sont en jeu, de l'ordre de 5 ha, représentant un potentiel de renouvellement majeur.

Toutefois, la servitude d'inconstructibilité s'applique pendant une période maximale non renouvelable de 5 ans. Au-delà de la période de 5 ans, le gel des terrains est levé et s'applique aux périmètres considérés la réglementation du secteur **UXa**. Dans le cas de la présente procédure de modification du P.L.U., il convient donc de lever la servitude mentionnée au règlement et matérialisée sous forme d'une trame quadrillée au plan de zonage sur les deux secteurs à projet reclassés en secteurs 1AUa et 1AUc, mais également sur le reste de l'ensemble des terrains Route d'Elsenheim (voir plus loin).

Rédaction P.L.U. approuvé
Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES **<u>Secteurs UXa, UXe, UXp</u>** **2.1.** Les logements de service nécessaires à une activité admise dans la zone sont autorisés à condition : - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et services ; - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent et que l'ensemble présente une unité d'aspect ; - que leur surface ne dépasse pas 30 m² ; - que leur nombre soit limité à un par établissement. **2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage sont admis s'ils sont localisés et conçus de façon à être soustrait de toute vue extérieure et s'ils font l'objet de réparation, retraitement, tri ou recyclage.

2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Secteur UXa

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux. Les commerces sont admis s'ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

2.6. Les terrains situés Route d'Elsenheim et dans la zone d'activités communale, tels qu'ils sont matérialisés au plan de règlement, sont identifiés comme périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
Au sein du périmètre considéré, ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

Rédaction P.L.U. modifié

Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Secteurs UXa, UXe, UXp

2.1. Les logements de service nécessaires à une activité admise dans la zone sont autorisés à condition :

- qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements et services ;
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, à moins que des raisons de sécurité ou de salubrité ne s'y opposent et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
- que leur surface ne dépasse pas 30 m² ;
- que leur nombre soit limité à un par établissement.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage sont admis s'ils sont localisés et conçus de façon à être soustrait de toute vue extérieure et s'ils font l'objet de réparation, retraitement, tri ou recyclage.

2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Secteur UXa

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux. Les commerces sont admis s'ils sont nécessaires aux activités économiques existantes.

~~**2.6.** Les terrains situés Route d'Elsenheim et dans la zone d'activités communale, tels qu'ils sont matérialisés au plan de règlement, sont identifiés comme périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. Au sein du périmètre considéré, ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.~~

3. Dispositions modificatives

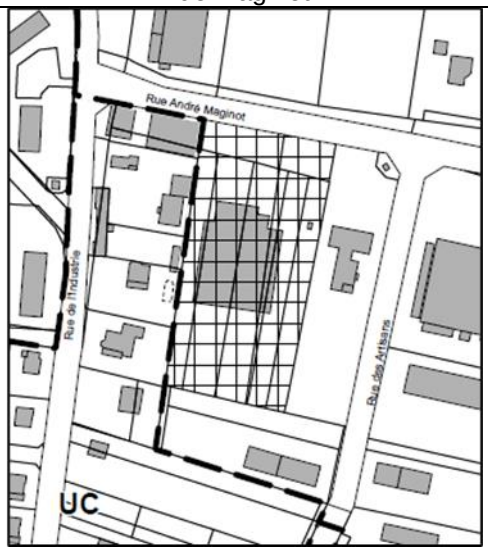
Les changements apportés au document d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification du P.L.U. concernent ainsi :

- Le zonage ;
- Le règlement ;
- La liste des emplacements réservés ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le plan des servitudes complété.

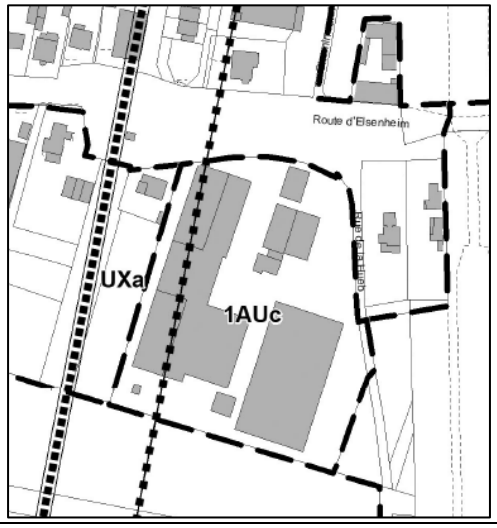
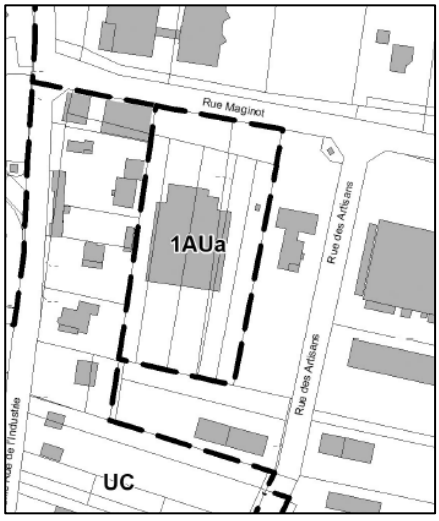
3.1. Le zonage

➢ Les secteurs de renouvellement urbain

Extraits du plan de zonage du P.L.U. approuvé

Route d'Elsenheim	Rue Maginot
	

Extraits du plan de zonage du P.L.U. modifié

Route d'Elsenheim	Rue Maginot
	

Route d'Elsenheim, 1,4 ha de terrains classés initialement au P.L.U. approuvé en secteur UXa à vocation économique, sont reclassés en secteur 1AUc à vocation principale d'habitat devant être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une superficie minimale de 3 ha ou couvrant l'ensemble du secteur. Les terrains non compris au sein du périmètre de l'opération d'habitat le long de la rue de la Hueb sont rattachés à la zone UC et à la zone N.

Rue Maginot, 0,8 ha de terrains classés initialement en secteur UXa sont reclassés en secteur 1AUa à vocation principale d'habitat devant être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une superficie minimale de 0,3 ha.

Par ailleurs, le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, matérialisé au plan de zonage par une trame particulière couvrant une partie du secteur UXa, est supprimé (voir précédemment).

3.2. Le règlement

Les articles suivants sont modifiés et complétés :

- UA 11 ;
- UA 7 ;
- UB 7 ;
- UC 7 ;
- UX 2.

Par ailleurs, la liste des plantations figurant en annexe du règlement est mise à jour pour tenir compte de la volonté de privilégier les essences locales.

3.3. Liste des emplacements réservés

Compte tenu de la modification de leur situation (remplacement, suppression, modification des emprises) la nouvelle liste des emplacements réservés prend la forme ci-après. Cette liste ne constitue pas une pièce à part du dossier mais figure sur le plan de zonage.
Les modifications apparaissent en ***caractères italiques gras.***

Liste des emplacements réservés			
N°	**Désignation des opérations**	**Surface approximative en ares**	**Bénéficiaire**
1	***Accès à la coulée verte de l'Ischert***	***0,4***	***Commune***
5	Elargissement de la rue du Soelgel et aménagement d'une place de retournement	15,7	Commune
6	Accès au secteur IAUc depuis la rue des Tabacs	3,1	Commune
7	Aménagement de l'accès existant au secteur IAUc par la rue de l'Alma	0,2	Commune
8	Accès au secteur IAUb depuis la rue des Tabacs	19,3	Commune
9	Equipements communaux	***154,4***	Commune
10	Coulée verte de l'Ischert	***20***	Commune
11	Elargissement de la rue d'Ohnenheim	***9,5***	Commune
13	Coulée verte	3,8	Commune
14	Elargissement de la rue de l'Ancienne Gare	0,7	Commune
16	Extension du centre de secours	12,1	Commune
17	Elargissement de l'accès au secteur IAUc par la rue de l'Ile de France	4,1	Commune
18	Coulée verte de l'Ischert	11,1	Commune
19	Lycée et équipements sportifs, de loisirs, scolaires et de formation	540	Commune

3.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ce document est complété afin d'intégrer les orientations d'aménagement mises au point pour les deux secteurs nouvellement créés IAUc Route d'Elsenheim et IAUa Rue Maginot.

4. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement des projets de renouvellement urbain et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Il convient de préciser que les deux sites considérés Route d'Elsenheim et Rue Maginot à l'état de friches n'ont pas été repérés en tant que sites présentant des enjeux particuliers du point de vue écologique dans le cadre de l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2016. Par définition, le renouvellement urbain, tel qu'il est notamment mis en œuvre par la présente procédure de modification du P.L.U., constitue en soi le moyen le plus efficace de concilier la création de logements et la préservation des espaces agricoles et naturels.

4.1. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement

Pour les deux sites les incidences, de portée très limitée, peuvent être résumées par le tableau suivant :

Effets positifs	Effets négatifs
Milieux naturels/Biodiversité	
Les projets concernent des sites artificialisés de longue date et ne portent atteinte à aucun milieu naturel. Création d'espaces publics et privatifs accompagnant la création de logements, bilan globalement positif en faveur de l'environnement.	Lézard des murailles, seule espèce impactée dans le cadre de l'opération Rue Maginot. Route d'Elsenheim, le projet va entraîner la destruction ou la modification de 1 710 m^2 de friches herbacées ponctuées d'arbustes favorables à la reproduction de l'avifaune commune et ubiquiste
Contexte physique	
Aucun rejet direct vers le milieu naturel. Secteurs situés en zone d'assainissement collectif. Désartificialisation partielle des sites pour notamment aménager des jardins privatifs. Meilleure infiltration des eaux pluviales et amélioration du cycle de l'eau par réduction du volume des eaux de ruissellement.	Production d'eaux usées domestiques traitées par la station d'épuration communale qui bénéficie d'une conformité totale en 2019 (DBO5, DCO, Ngl, performance) selon le portail de l'assainissement.

Effets positifs	Effets négatifs
Paysage	
Résorption de deux friches industrielles dont l'une (Route d'Elsenheim) occupe une situation en entrée ville. Amélioration très sensible du paysage et du cadre de vie urbains.	
Risques et nuisances	
Secteurs à l'écart de tout périmètre à risque naturel ou technologique et de toute source majeure d'émissions de nuisances. Amélioration de la qualité des sols après dépollution.	Augmentation du trafic automobile Rue Maginot et Route d'Elsenheim. Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES), de par les déplacements des véhicules individuels et par la consommation de chauffage domestique (à relativiser avec la mise en œuvre de la réglementation environnementale 2020 interdisant le gaz et le fuel pour les constructions à usage d'habitat à partir du 1 janvier 2022).
Fonctionnement urbain	
Secteur Rue Maginot situé à proximité du collège, des services et équipements, du réseau de liaisons douces qui irriguent l'agglomération. Secteur Route d'Elsenheim adossé à la coulée verte de l'ancien canal du Rhône au Rhin emprunté par une piste cyclable en site propre.	

4.2. Mesures prises en faveur de l'environnement

Mesures du type Eviter-Réduire-Compenser dans le cadre de la mise en oeuvre des projets

Rue Maginot

- **Adaptation des périodes de défrichement :**

L'objectif de cette mesure est d'éviter toute destruction d'oeufs, de nids ou de jeunes oiseaux non volants lors des opérations de défrichement nécessaires à la réalisation du projet. Le défrichement a bien été réalisé avant le 15 mars 2021.

- **Création d'un hibernaculum**[1]

L'objectif de cette mesure d'accompagnement est de pouvoir conserver la population de Lézard des murailles présente sur le secteur d'aménagement, afin de préserver un potentiel de maintien de l'espèce et de renforcer l'aspect paysager de l'ensemble, au niveau de l'espace public.
Mesure d'accompagnement MA 1 : Création de 30m linéaire de mur de gabions avec débris de bois mort et tourbe ou écorces en pied sur 30cm de profondeur ou d'andain de bois, rochers et terre pour obtenir un habitat favorable aux lézards. A positionner en un ou plusieurs sites du projet dans les espaces verts.

- **Plantations d'essences locales** :

Cette mesure vise à la fois à favoriser la biodiversité et tout particulièrement l'avifaune, en créant de nouveaux supports favorables à sa reproduction et/ou à son nourrissage, mais également à créer une barrière physique entre les futures habitations et les habitations actuelles. Cette mesure est d'ores et déjà inscrite dans l'OAP du secteur.

- **Fauche et entretient des espaces verts :**

Dans la mesure du possible, le règlement de la copropriété intègrera un plan de gestion des espaces verts favorisant des zones avec retard de fauches sur 10% du site. De même l'utilisation d'herbicide sera proscrite.

- **Mobilier urbain écologique :**

Le promoteur immobilier intégrera si possible du mobilier urbain favorisant la biodiversité tel que le Banc Refuge ®[2].

Exemple d'hibernaculum pour Lézard des Murailles

Exemple de mobilier urbain écologique

[1] Hibernaculum : refuge, gîte ou la partie d'un terrier qui sert à l'hibernation d'un animal, ou d'un groupe social et familial

[2] Assise urbaine qui favorise la biodiversité, des insectes notamment.

Mesures du type Eviter-Réduire-Compenser dans le cadre de la mise en oeuvre des projets

Route d'Elsenheim

- **Adaptation des périodes de défrichement :**

L'objectif de cette mesure est d'éviter toute destruction d'oeufs, de nids ou de jeunes oiseaux non volants lors des opérations de défrichement nécessaires à la réalisation du lotissement.
Les opérations de défrichement et de débroussaillage devront être réalisées en dehors des périodes de reproduction de l'avifaune ; ces opérations devront ainsi être réalisées entre le 15 septembre et le 15 mars. Les résidus de coupe (empilement de troncs d'arbres, copeaux, branches non réutilisées) seront rapidement évacués afin d'éviter d'attirer certains oiseaux y trouvant des zones de caches favorables.

- **Maintien d'une bande de friche.**

L'objectif de cette mesure est de pouvoir conserver une bande de friche herbacée entre le secteur d'aménagement et les zones agricoles, afin de préserver un potentiel de maintien de la petite faune et renforcer l'aspect paysager de l'ensemble.
Mise en place d'une bande de friche herbacée d'une largeur de 7 m sur l'ensemble de la longueur de la zone d'aménagement soit environ 100 m de longueur. Cette mesure permettra de préserver une superficie de 700 m^2 de friche herbacée dont la destination en faveur de la biodiversité pourra être mise en valeur dans l'aménagement du site.

- **Plantations de haies**

Objectifs :
Cette mesure vise à la fois à favoriser la biodiversité et tout particulièrement l'avifaune, en créant de nouveaux supports favorables à sa reproduction, mais également à créer une barrière physique entre les futures habitations et les parcelles d'agriculture sur la portion sud du site.
Ces structures arbustives denses joueront ainsi un rôle anti-dérive par rapport aux intrants agricoles tout en limitant les phénomènes d'érosion des sols.
Mise en place :
Choix du type de haie :
L'objectif poursuivi dans le cas de la création de cette haie est de favoriser le déplacement (effet corridor) de la faune, de créer des sites refuges et de reproduction tout en assurant l'alimentation de la petite et moyenne faune, si possible tout au long de l'année.
Pour ce faire le choix du type de haie et des essences à implanter est particulièrement important car celle-ci devra offrir une ressource alimentaire énergétique tout au long de l'année pour les espèces sédentaires, mais également de manière plus ponctuelle (en automne) pour les espèces migratrices.
Cette haie, d'une largeur comprise entre 2 et 3 m devra ainsi être riche en différentes espèces d'arbres et arbustes rustiques et locaux et être composée de plusieurs étages de végétation (buissonnant, arbustif et arboré).
Il sera également intéressant de conserver un pied de haie herbeux, fauché tardivement (octobre) une fois par an. Les essences à privilégier dans ce type de haie sont :
• Buissonnant : Viorne lantane, Viorne aubier, Groseillier, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Églantier.
• Arbuste moyen : Sorbier des oiseleurs, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Sureau noir, Prunier, Aubépine, Cerisier à grappes, Merisier.
Lors de la plantation, un respect d'un espacement d'un mètre entre 2 plants sera à respecter.
La plantation de cette haie pourra être assurée par les services « espaces verts » de la municipalité ou par un prestataire privé.

- **Mobilier urbain écologique :**

Comme pour l'opération Rue Maginot, le choix en faveur d'un mobilier urbain écologique améliorera le bilan environnemental global du projet.

Par ailleurs, **le règlement** des secteurs 1AUa et 1AUc et **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** associées contiennent un certain nombre de mesures du type Eviter-Réduire-Compenser qui confortent le bilan environnemental globalement positif des projets.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Cadre de vie urbain	➢ Choix d'un urbanisme qui interdit l'implantation de bâtiments au gabarit hors d'échelle par rapport à l'environnement urbain. ➢ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des risques ou nuisances. ➢ Mesures destinées à favoriser la biodiversité. ➢ Limitation du coefficient d'emprise en zones urbaines et secteurs à urbaniser afin d'éviter une surdensification des terrains. ➢ Obligation de mise en souterrain des réseaux de télécommunication et d'électricité. ➢ Développement du réseau de liaisons douces prenant appui notamment sur la coulée verte de l'Ischert afin de fédérer l'agglomération.
Paysage urbain	➢ Développement urbain orienté vers l'optimisation du gisement de croissance interne, respect des grands équilibres paysagers qui structurent l'agglomération.
Nuisances, contraintes	➢ Interdiction des occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles. ➢ Obligation de raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement. ➢ Mise en place d'une voirie de desserte interne aux secteurs favorisant une circulation ralentie et ainsi une ambiance urbaine apaisée.
Transport/Energie	➢ Prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques. ➢ Volonté de promouvoir la diversité de l'habitat, habitat intermédiaire ou collectif dont la performance énergétique est supérieure à l'habitat individuel. ➢ Normes de stationnement prenant en compte les vélos.

Au final, compte tenu des mesures mises en œuvre dans le cadre des projets et du cadre juridique fixé par la procédure de modification du P.L.U. à travers le règlement et les O.A.P., ces deux opérations de renouvellement urbain vont se solder par un bilan environnemental positif par rapport à la situation préexistante de ces friches.

5. Incidences Natura 2000

Les deux sites Natura 2000 présents sur le territoire communal sont les suivants :

Site Natura 2000 Rhin-Ried-Bruche Directive Habitat
Site Natura 2000 Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim Directive Oiseaux

Aucun des deux sites Natura 2000 n'est présent au sein des périmètres faisant l'objet des opérations de renouvellement urbain.

Compte tenu des distances d'éloignement par rapport à ces sites (voir précédemment), il n'y a aucune incidence directe ou indirecte des projets sur les habitats et/ou espèces ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000.

6. Indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du P.L.U. modifié

Compte tenu du champ spatial et des enjeux écologiques limités des deux opérations de renouvellement urbain, les indicateurs de suivi ci-après, adaptés à l'échelle des projets, sont proposés.

Indicateur	Définition	Fréquence	Source
Rue Maginot			
Population de lézards des murailles	Comptage des individus et estimation de la recolonisation du site par l'espèce après travaux + vérification de la bonne exécution des mesures d'accompagnement.	N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5	Bureau d'études
Rue Maginot/Route d'Elsenheim			
Contribution des projets au développement de la biodiversité	Nombre de constructions en respectant les dispositions du PLU modifié concernant le choix de plantation d'essence locales.	Durée de l'opération	Commune

7. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leur portée restreinte, les dispositions modificatives mises en œuvre dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du P.L.U. sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région (SCoT), approuvé le 17 décembre 2013, ainsi qu'avec celles du Programme Local de l'Habitat (PLH).

7.1. Le SCoT

Le document d'urbanisme de niveau supérieur, établi à l'échelle du bassin de vie de l'Alsace Centrale, regroupe 4 intercommunalités et 51 communes. Le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT, s'appuie sur les 4 grands orientations suivantes :

- ***1** Promouvoir un urbanisme qualitatif et durable ;*
- ***2** Offrir une dynamique économique à un territoire attractif ;*
- ***3** Viser l'excellence paysagère et environnementale ;*
- ***4** Structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses forces vives.*

Au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT, MARCKOLSHEIM joue le rôle de pôle secondaire ou bourg-centre appelé à être conforté dans en tant que relais de la ville centre, Sélestat, dans la bordure rhénane du bassin de vie. A ce titre, MARCKOLSHEIM doit pleinement jouer sa fonction en termes de services, d'équipements et **d'habitat**.

Les deux secteurs faisant l'objet des opération de renouvellement figurent à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence délimitée par le SCoT.

On peut considérer que la modification n°2 du P.L.U. de Marckolsheim s'inscrit pleinement dans le droit fil de l'orientation n°1 du DOO pour laquelle il est précisé :

"La satisfaction des besoins communaux en termes de développement urbain, devra se faire en priorité par des opérations de restructuration urbaine ou de requalification de friches, de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence."

Le SCoT a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée le 28 juin 2016 et d'une modification approuvée le 4 juin 2019; En outre, sur la base d'une analyse des résultats de son application au cours de la période 2014-2019, le Comité Syndical a prescrit la révision du SCoT par délibération en date du 10 décembre 2019.

La justification avec les autres types de réglementation (SDAGE, SAGE,…) ne s'impose pas compte tenu du caractère intégrateur du SCoT.

7.2. Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim, approuvé le 26 septembre 2017, s'articule autour des orientations stratégiques suivantes :

- *Orientation 1 : Maîtriser le développement du territoire en répondant aux besoins en logements ;*
- *Orientation 2 : Intensifier la diversification de l'offre en logements ;*
- *Orientation 3 : Maîtriser la ressource foncière et l'étalement urbain ;*
- *Orientation 4 : Requalifier le parc de logements existants et promouvoir le développement durable ;*
- *Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des besoins spécifiques ;*
- *Orientation 6 : Prolonger le pilotage et le suivi du PLH.*

S'agissant de l'Orientation 3, le PLH vise sa traduction par un développement urbain orienté dans le tissu urbain existant, à savoir l'enveloppe bâtie de référence du SCoT, en dent creuse ou en renouvellement urbain. Dans cette perspective, les outils suivants sont à privilégier :

- *la reconquête du parc vacant ;*
- *la réhabilitation et l'amélioration des logements ;*
- *les changements d'usages des bâtiments existants ;*
- *la densification de la structure urbaine en comblant les dents creuses ou en procédant par division parcellaire (méthode BIMBY : diviser une parcelle déjà bâtie et y ajouter une nouvelle construction) ;*
- *le changement de destination de friches ou bâti désaffecté ;*
- *la démolition/reconstruction.*

La procédure de modification du P.L.U. demeure en phase avec le PLH et participe concrètement à sa mise en œuvre.

8. Résumé non technique

La commune de MARCKOLSHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2016. Une nouvelle procédure de modification du document d'urbanisme est engagée afin d'actualiser certains aspects de portée mineure (règlement, emplacements réservés…) et de permettre la mise en œuvre de deux opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat au sein de friches industrielles Rue Maginot (0,8 ha) et Route d'Elsenheim (1,4 ha). Afin de guider les porteurs de projets et de garantir la bonne insertion de ces opérations au sein de leur cadre urbain et environnemental, ce point particulier de la procédure de modification du P.L.U, relatif à la requalification de sites dégradés, a été étudié dans le cadre d'une évaluation environnementale.

Ainsi, compte tenu de la nature des projets à vocation d'habitat, des expertises ont été menées sur les sites concernées en fonction des projets mettent en évidence les éléments suivants :

- Absence de toute contrainte ou nuisance majeure au sein des périmètres considérés et à leur périphérie ;

- Les traces de pollution relevées ne sont pas de nature à faire obstacle à la mise en œuvre des deux projets dès lors que les mesures préconisées sont engagées. Ces opérations vont avoir pour conséquence une amélioration de la qualité des sols après dépollution des sites et confinement de certains polluants ;

- Du fait du contexte urbain, les enjeux écologiques sont mineurs et se limitent à :

  - la présence du Lézard des murailles Rue Maginot qui pourra être prise en compte par la mise en place d'un hibernaculum ; présence d'une zone humide ordinaire d'environ 380 m² au Nord du site, qui ne sera pas évitée, réduite ou compensée sur l'emprise du projet ;

  - la contiguïté avec la zone agricole de grande culture en limite Sud du secteur Route d'Elsenheim qui sera traitée par la mise en place d'une transition végétalisée sous forme d'une haie champêtre.

- Aucun habitat et/ou espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 alentours sont impactés par ces projets.

Au final, compte tenu des mesures mises en œuvre dans le cadre des projets et du cadre juridique fixé par la procédure de modification du P.L.U. à travers le règlement et les O.A.P., ces deux opérations de renouvellement urbain vont se solder par un bilan environnemental positif par rapport à la situation préexistante de ces friches. Par ailleurs, la résorption de ces sites dégradés participe également à l'amélioration du paysage et du cadre de vie urbains.

9. Procédure adoptée

Cette procédure de modification du P.L.U. se résume à un amendement limité du zonage, du règlement, des O.A.P., de la liste des emplacements réservés et à une actualisation des servitudes d'utilité publique.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification, dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

10. Composition du dossier

Le présent dossier comprend les pièces suivantes :

1. Notice de présentation ;

2. Zonage au 1/2000 modifié partie ville ;

3. Règlement modifié (extraits) ;

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (extraits) ;

5. Plan des Servitudes d'Utilité Publique (extrait).

ANNEXES

Précautions particulières pour la mise en place d'une haie en limite Sud du secteur Route d'Elsenheim[1]

1. Respecter les conseils de plantation suivants de manière à favoriser le développement de la haie :

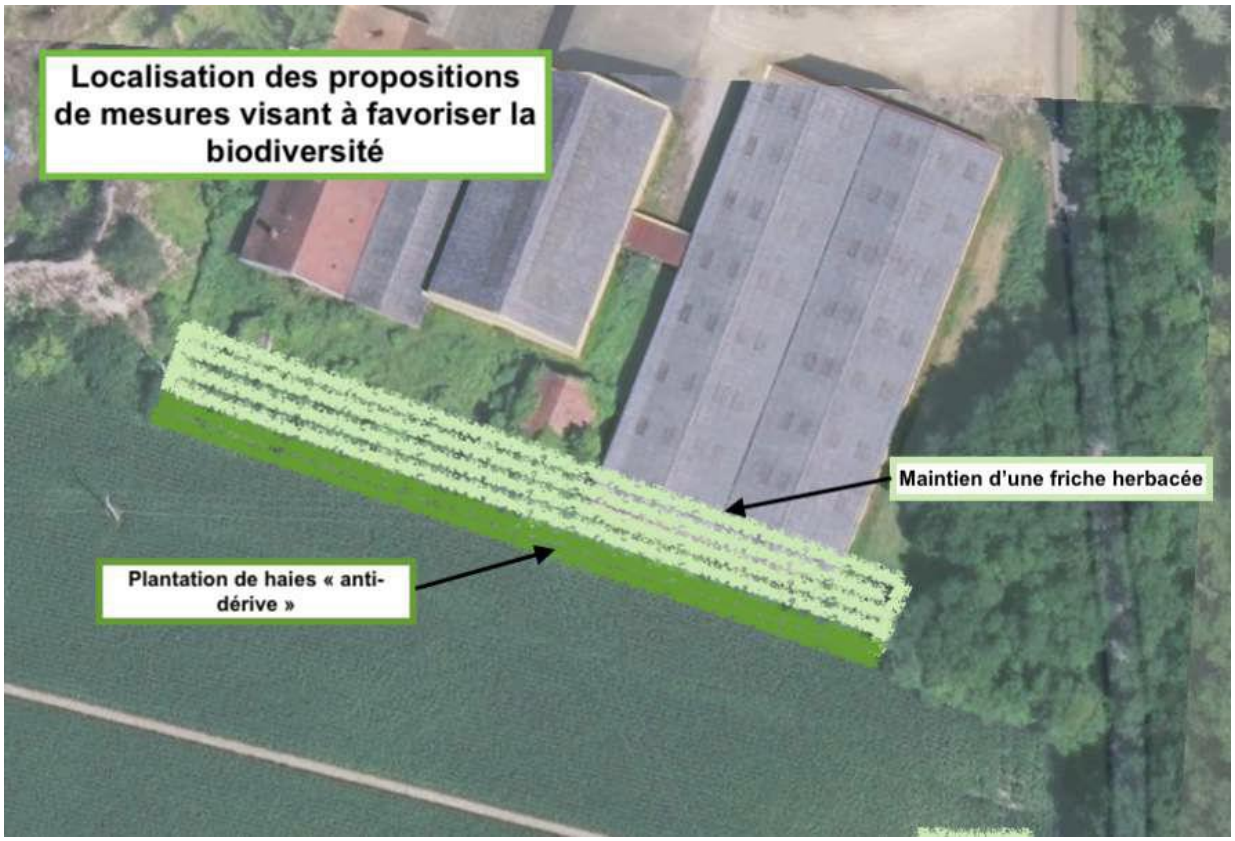
- Avant plantation, travail du sol sur une profondeur d'au moins 50 cm sur la largeur de la haie. Les deux scenarii se situant sur des terrains agricoles, l'apport de matériaux organique ne semble pas indispensable ;
- Paillage du sol, si possible avec du paillage de paille. Dans le cas d'utilisation d'un paillage en copeaux de bois, les copeaux de bois de résineux sont à proscrire, du fait de leur pouvoir d'acidification du sol ;
- Plantation en automne (de novembre à mars) ;
- Après la deuxième année, il sera nécessaire de recéper les arbustes intermédiaires afin de favoriser la pousse de plusieurs tiges sur une même souche et ainsi de densifier les plants.

2. Favoriser des plants d'origine locales, génétiquement adaptées et labélisés « Végétal Local », label développé par la Fédération des Conservatoires botaniques nationaux, l'AFAC-Agroforesteries et Plante & Cité. A titre informatif, le porteur de projet pourra se rapprocher du pépiniériste Wadel-Wininger à Ueberstrass (68) participant à la filière Végétal Nord-est (VNE).

3. Mise en place d'une fauche tardive (octobre) sur les bordures herbeuses (cf. § sur la mise en place de bandes de prairie au sein de la zone d'aménagement).

Exemple de création de haies en périphérie d'une zone d'activité. Holtzheim, mars 2020

[1] Source : Évaluation du potentiel environnemental friche Château d'Ax-Atelier des Territoires


Localisation des propositions de mesures visant à favoriser la biodiversité
Maintien d'une friche herbacée
Plantation de haies « anti-dérive »

ALSACE
Collectivité
européenne
DAUHR
ATD
Alsace