



PRÉFET DU BAS-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :
Charlotte LESOURD
TÉL : 03 88 88 91 65
courriel : charlotte.lesourd@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 25 juillet 2024

Le Sous-Préfet de
l'arrondissement de Haguenau-
Wissembourg

à

Monsieur le Maire de Kilstett
1 rue de la mairie
67840 Kilstett

Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI de la Communauté de communes du Pays Rhénan – avis de l'État

Pj : Avis de l'Agence Régionale de Santé

En date du 14 mai 2024, vous m'avez notifié votre projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays Rhénan pour avis au titre des personnes publiques associées (L.153-54 du code de l'urbanisme). Le projet porte sur la reconversion de la friche TCR à Kilstett en zone mixte à vocation principale d'habitat. La réunion d'examen conjoint planifiée le 28 juin 2024 s'étant tenue en période de réserve électorale, je ne pouvais y faire représenter mes services. Aussi trouverez-vous ci-dessous les observations de l'État sur votre projet, à verser à l'enquête publique.

La localisation et la superficie de la friche TCR, en secteur dynamique tendu et aux portes de l'Eurométropole de Strasbourg, constitue une opportunité pour répondre à des besoins du territoire en limitant l'artificialisation des sols. L'État prend acte que la commune de Kilstett et la communauté de communes du Pays Rhénan ont fait le choix d'orienter cette friche vers une réponse au besoin en logements, bien que la vocation historique du site soit économique.

1) Sur la programmation de logements

Le projet de reconversion de la friche TCR a pour objet la création de 180 logements, dont 40 % de locatif (dont la moitié en logement aidé), 30 % en accession aidée (BRS), et 30 % en accession libre. Le dossier prévoit également une « part importante » de T2 et de T3. Sont également prévus 30 % d'individuels purs, 30 % d'individuels denses, 40 % de petits collectifs et intermédiaires. Le projet est prévu en deux phases : la tranche 1 sur 4 hectares et la tranche 2 sur 3 hectares.

L'État note favorablement l'ambition de la commune de Kilstett et de la communauté de communes du Pays Rhénan de répondre au besoin en logement de leur population dans un secteur sous tension en termes d'habitat, à travers la réhabilitation d'une friche industrielle.

Les justifications relatives à l'intérêt général du projet devront néanmoins replacer le projet dans son contexte intercommunal en ce qui concerne la répartition des logements. Le dossier devra s'appuyer sur l'analyse des dynamiques les plus récentes (démographie, phénomène de décohabitation, taux de vacance). Les chiffres de l'INSEE notamment peuvent être actualisés, ceux de l'année 2020 étant disponibles. Pour mémoire, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane Nord (SCoT BRN) en vigueur, avec lequel le projet est compatible, est en révision. Le bilan à 6 ans du SCOT réalisé en 2019 fait état d'un nombre de logements produits bien inférieur à ce qui avait été programmé par le SCOT.

Par ailleurs, la reconversion de la friche TCR et l'apport de 180 nouveaux logements en renouvellement urbain n'avaient pas été clairement identifiés parmi le potentiel de production de logement dans le PLUI du Pays Rhénan approuvé le 07 novembre 2019. Le PLUI définit des zones d'extension à vocation d'habitat pour développer le logement à Kilstett (9,6 hectares de zones 1AU déjà ouverts à l'urbanisation, qui pourraient déjà accueillir 240 nouveaux logements en y appliquant les densités prévues par le SCOT). Aussi, le dossier de mise en compatibilité du PLUI devra actualiser le projet intercommunal en tenant compte de la reconversion de la friche TCR, en faisant évoluer le potentiel de création de logements dans le tissu urbain existant (friches, dents creuses, bâti mobilisable, etc). Dans le cas où la création de nouveaux logements sur la commune deviendrait supérieure aux besoins identifiés, le reclassement d'une partie des zones IAU en zone naturelle ou agricole devrait être envisagé.

Le projet prévoit des objectifs ambitieux en matière de production de logements aidés, qui vont au-delà des objectifs inscrits dans le SCOT de la Bande Rhénane Nord et dans le PLUI de la communauté de communes du Pays Rhénan. Je vous encourage à maximiser la part de logements locatifs sociaux afin de répondre aux besoins en logements des personnes les plus précaires de votre territoire, et d'inscrire explicitement ces objectifs ainsi que les objectifs relatifs à la production de logements en accession aidée (BRS) dans la partie réglementaire et dans les OAP de votre PLU. En complément, l'instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS) sur cette zone dans le PLUI, permettra de renforcer cet objectif en l'imposant au projet dans un rapport de conformité (L.151-15 du code de l'urbanisme). Cela garantira ainsi leur production effective. Il serait également intéressant de détailler leur typologie dans l'OAP (PLAI, PLUS, PLS, PLI).

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme dispose que « *Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* » L'OAP prévoit bien un projet en deux phases. Néanmoins, il n'y a pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation dans le dossier. Cela constitue un **point d'illégalité** au regard du code de l'urbanisme. L'ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est d'autant plus pertinent pour la commune que l'apport de nouveaux logements peut peser sur les besoins en équipements publics.

Le dossier prévoit une « part importante de T2 pour les jeunes et les personnes seules et des T3 pour les familles monoparentales ». Il conviendra de clarifier le nombre effectivement programmé de T2 et de T3 dans l'orientation d'aménagement et de programmation, notamment au regard du besoin identifié en petits logements (phénomène de décohabitation).

De manière générale, il serait pertinent de détailler la programmation de logements par tranche d'urbanisation, notamment leur nombre, la part de logements aidés, la taille et la typologie de logement pour chaque tranche, afin de garantir une offre diversifiée adaptée à un large public dans les deux phases d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

2) Sur le stationnement

Le règlement relatif à la zone UD6 prévoit jusqu'à trois places de stationnement créées par logement, ainsi qu'une place de stationnement visiteur réalisé pour trois logements. Au total, cela pourrait revenir à la création de 600 places de stationnement dans la zone. Ce besoin est excessif au regard de la taille des ménages projetée (2,5 personnes par logement) et du besoin en petits logements identifié sur la commune.

Par ailleurs, le stationnement prévu « en structure », afin de constituer un écran sonore et visuel avec la voie ferrée dans le nord du secteur interroge sur sa forme (silos), sa hauteur, et son intégration paysagère. Ces points méritent d'être mieux développés dans l'OAP.

3) Remarques de l'Agence Régionale de Santé

Les remarques de l'Agence Régionale de Santé (ARS), que vous trouverez en pièce-jointe à ce courrier sont à prendre en compte dans votre dossier. Celles-ci portent sur la compatibilité du site avec les nouveaux usages prévus, et sur la prévention de l'exposition des futurs occupants aux nuisances.

4) Autre

La classification de la zone en UD6 interroge. Un classement en zone « 1AU » paraît en effet plus approprié, la viabilisation de la zone n'étant pas encore totalement adaptée au projet.

Conclusion

En conséquence, j'émetts un avis favorable, assorti des réserves ci-avant développées, sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI du Pays Rhéнан.

Le Sous-Préfet



Stéphane CHIPPONI



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :
Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par :
Alain SCHMITT

Courriel :
ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03 88 76 82 38

Le Délégué Territorial du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des
Territoires
Service Aménagement Durable des Territoires
Atelier des Référents Territoriaux
14, rue du Maréchal Juin
B.P.61003
67070 STRASBOURG Cedex

Nos réf : DT67/VSSE/AS/2024D/05 n° 6486

Objet : AE - MEC PLUi Pays Rhénan - Kilstett (67)

Mes services ont été sollicités par la DREAL pour contribution à l'avis de l'Autorité Environnementale concernant le dossier de mise en compatibilité du PLUi du Pays Rhénan emportée par déclaration de projet de réhabilitation de la friche TCR, à Kilstett.

Le secteur concerné n'est impacté par aucune servitude d'utilité publique relevant de mes services.

Toutefois, l'analyse des différentes pièces transmises appelle toutefois les observations suivantes de la part de mes services.

1- Compatibilité du site avec les nouveaux usages prévus.

La société TCR, ancienne ICPE soumise à déclaration, a cessé son activité en 2012. Dans le cadre de la cessation d'activité, le dossier indique que le site a fait l'objet d'une première phase de dépollution visant à assurer une compatibilité avec une nouvelle activité industrielle, mais n'apporte pas de précision sur les niveaux de pollution toujours présents sur le site et les contraintes pouvant en découler.

Le dossier transmis n'apporte aucun élément démontrant la compatibilité du site avec l'usage futur prévu.

Aussi, préalablement à la délivrance des autorisations d'urbanisation, il sera nécessaire de disposer des éléments attestant de la compatibilité du secteur concerné avec le nouvel usage prévu.

Le site concerné fait l'objet d'un zonage spécifique. Le règlement correspondant ne précise pas les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour un usage d'habitations. Celui-ci **nécessite par conséquent d'être complété** en précisant explicitement l'obligation de réaliser une étude de sol, telle que celle prévue par les articles R556-1 et R556-2 du code de l'environnement, et de produire une attestation, telle que celle prévue par l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme (document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, et attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet).

Par ailleurs, conformément à la circulaire interministérielle du 08/02/2007, la construction d'établissements accueillant des enfants et des adolescents (crèches, écoles, ...), doit être évitée sur des terrains pollués. **Dans ce sens, compte tenu d'une part du passé industriel du secteur faisant l'objet du projet de requalification, et d'autre part de sa proximité immédiate d'une zone d'activités, il serait totalement pertinent que le règlement interdise explicitement l'implantation d'établissements destinés à**

accueillir de jeunes enfants ou adolescents, au sens de la circulaire du 08/02/2007 précitée, tels que crèches, micro-crèches, écoles, périscolaires, ...

Dans l'attente de la réalisation des études de sols ad hoc, le règlement écrit du PLU pourrait également inclure d'emblée certaines mesures de protection des futurs occupants telles que :

Occupations et utilisations du sol interdites

- L'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

Les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts à minima par :

- soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée :

- en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
- dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, être réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques

2- Prévention de l'exposition des futurs occupants aux nuisances.

Le site objet du présent projet sera situé en limite immédiate d'une zone UXm sur laquelle est implanté un site industriel.

Bien qu'un écran végétal soit prévu entre la zone à urbaniser et la zone UXm existante, la configuration du site constituera une situation susceptible d'être à l'origine de nuisances, notamment sonores, pour les futurs résidents, ainsi que d'exposition à d'éventuels polluants atmosphériques issus de l'activité industrielle voisine.

L'OAP relative à ce secteur ne précise pas les dispositions à prévoir en termes d'organisation spatiale des bâtiments et contraintes architecturales visant à réduire le risque d'exposition des futurs occupants aux nuisances générées par les activités industrielles voisines.

Celle-ci nécessite d'être complétée en déclinant les principes suivants :

- détermination des caractéristiques de la zone de transition végétalisée à créer, en termes de hauteur, de largeur et d'essences à planter, en privilégiant les espèces non allergènes,
- délimitation de l'emprise au sol des bâtiments et de leur orientation : indiquer des emprises maximales constructibles permet de s'assurer que les futures constructions ne soient pas trop proches des activités sources de bruit ou de tout autre type de nuisances.

En conclusion, il apparaît que le dossier de MEC du PLUi présenté par la collectivité ne permet pas de garantir un niveau de sécurité sanitaire suffisant pour les futurs occupants de la zone destinée à être urbanisée, et nécessite donc d'être complété par la collectivité sur ces différents points.

Signé électroniquement
Pour la Directrice Générale et par
délégation,
Délégué Territorial du Bas Rhin
Frédéric CHARLES
Frédéric CHARLES
Date de signature : 24/05/2024