



**Commune
de Kilstett**

Déclaration de projet sur l'ancien site TCR à Kilstett, emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Rhénan

Réunion d'examen conjoint

Dossier d'enquête publique

30 Juin 2024



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Le présent compte-rendu est relatif à l'examen conjoint des personnes publiques associées, relatif à la préparation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Rhénan pour le projet de transformation de l'ancien site TCR à Kilstett.

1. Liste de présence

Présence	Organisme
Serge SCHAEFFER	Communauté de Communes du Pays Rhénan
Francis LAAS	Commune de Kilstett
Jean LIENHARD	Commune de Kilstett
Vincent NACIVET	Communauté de Communes du Pays Rhénan
Sylvie GREGORUTY	PETR Bande Rhénane Nord
Thierry TOUITOU	Collectivité Européenne d'Alsace
Romane HAUSWALD	Chambre de Commerce et de l'Industrie Alsace Eurométropole
Stéphane WOLFF	ADEUS

La Direction Départementale des Territoires pour le compte de la Préfecture a fait des remarques par mail.

Les autres invités (Conseil Régional du Grand Est, Chambre Régionale d'Agriculture d'Alsace, Chambre des Métiers d'Alsace, Centre National de la Propriété Forestière, SNCF) n'ont pas transmis de remarque.

2. Présentation du contexte de la déclaration de projet

• Propos introductifs :

Les élus témoignent de l'intérêt commun relatif à la transformation de cet ancien site industriel fermé en 2012. Après démontage et dépollution, le site a été acquis par l'EPF Alsace pour le compte de la Communauté de Communes en 2020. La commune a rapidement souhaité réfléchir à reconvertir ce site pour de l'habitat en raison de l'attractivité de la commune en porte d'entrée de la Métropole strasbourgeoise, dans un territoire très dynamique qui présente de grands besoins en logements notamment sociaux, en compatibilité avec le PADD du PLUi actuel du Pays Rhénan et dans la logique territoriale posée par le SCoT actuel et futur. Le site ne présente pas les caractéristiques requises pour accueillir une nouvelle activité en raison de l'accessibilité limitée et des nuisances qu'elle apporterait. Ce projet s'inscrit dans la cadre de la loi Climat et Résilience sans consommer d'espace agricole supplémentaire.

En raison de la compétence habitat de la commune, les deux collectivités ont décidé d'utiliser la procédure de l'article R153-16 du Code de l'Urbanisme de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi, décidé » par une commune autre que l'EPCI compétente en matière de PLUi. L'ADEUS accompagne cette démarche depuis novembre 2022. Par délibération du 16 mai 2023, la commune de Kilstett a démarré la procédure et la phase de concertation. Le bilan de la concertation a été adopté au conseil municipal du 30 janvier 2024.

• Présentation du projet :

L'ADEUS présente le projet notamment l'état initial du site (contexte environnementale, dépollution préalable des sols), les choix d'évolution du site (réutilisation pour de l'activité, utilisation pour de la compensation par désartificialisation, utilisation pour de l'habitat), les besoins du territoire et la justification de l'intérêt général du projet en réponse à ces besoins. Enfin une évaluation environnementale a été menée en raison du contexte et de

l'importance du projet d'adaptation du PLUi: elle retrace les mesures d'évitement, réduction et compensation pour ces évolutions du PLUi et elle propose également des premières mesures à intégrer par le futur porteur du projet.

Les évolutions proposées au PLUi sont présentées et concernent la création d'un secteur UD6 spécifique au projet, l'adaptation du règlement correspondant et la mise en place d'une OAP sectorielle complétant le dispositif.

3. Interrogation des personnes publiques présentes et avis transmis par mail

DDT :

La DDT a fait parvenir un avis par mail dont la lecture est faite par M.LAAS. Elle s'excuse de ne pas être présente en raison de la période de réserve électorale.

1. « la localisation et la superficie de la friche TCR, en secteur dynamique et tendu et aux portes de l'Eurométropole, constitue une opportunité pour répondre à des besoins du territoire en limitant l'artificialisation des sols ; l'État prend acte que les collectivités ont fait le choix d'orienter cette friche vers une réponse aux besoins en logements, bien que la vocation historique du site soit économique ; ». M.LAAS confirme les tensions locales sur les logements.
2. « le volet projet affiche l'ambition de développer 180 logements avec une offre diversifiée, avec notamment 40% de locatif (dont la moitié de logement aidé) et 30% d'accession aidée (BRS). Les services de l'État partagent l'enjeu de production de petits logements et de logements aidés sur ce territoire, et encouragent les collectivités à maximiser la part de logements sociaux afin de répondre aux besoins des personnes les plus précaires du territoire. Aussi, la mise en compatibilité du PLUi devra retraduire cette programmation ambitieuse en mobilisant tous les outils possibles, à savoir une OAP détaillée en matière de mixité et de typologie des logements (PLUS, PLAI, PLS) ou de nombre de petits logements ; la mise en place de secteur de mixité sociale est également fortement encouragée. ». La commune souhaite effectivement répondre aux besoins de ses populations en lien avec les évolutions de la démographie et des modes de vie.
3. « Le volet "mise en compatibilité" du dossier devra également donner à voir l'équilibre global du PLUi. En effet, le projet crée 180 logements sur cette friche à Kilstett, où les zones d'extension étaient dimensionnées pour accueillir environ 240 nouveaux logements ; L'effet du projet sur les zones d'extension urbaines prévues au PLUi devrait donc être précisé dans le dossier de mise en compatibilité (réduction de ces surfaces?). ». La commune est effectivement en réflexion mais ne peut à ce stade se prononcer. Une réflexion plus globale sera menée à l'échelle de la communauté de communes ultérieurement dans le cadre des échéances de la loi climat et résilience.
4. « l'OAP devra être complétée d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation afin de se conformer aux dispositions du code de l'urbanisme ». La commune pourra facilement ajouter au phasage envisagé un ordre de grandeur de l'échéancier.
5. « les règles de stationnement imposent un nombre très élevées de places, qui est à questionner au regard de la localisation du site et de la taille des logements et des ménages ciblés par la programmation. ». La commune présente des caractéristiques spécifiques qui lui fait choisir un dimensionnement à son cas du nombre de place de stationnement pour répondre à ses besoins propres.
6. « la reconversion de la friche devra tenir compte des enjeux de pollution éventuelle du site et de prévention de l'exposition des futurs occupants aux nuisances. ». Outre les études complémentaires de pollution de sol résiduelles en cours, le dispositif réglementaire du PLUi adapté, prévoit que le secteur créé intègre ces enjeux par la définition précise des pollutions en présence, la compatibilité avec le niveau de pollution en présence (après travaux de dépollution éventuels), d'un point de vue de la préservation de la salubrité publique. Des restrictions d'usage particulières, permettant de garantir la salubrité publique pourront être définies selon le niveau de pollution.

CEA :

La CEA soutient les ambitions du projet avec une diversité de formes, des typologies de logements adaptés aux parcours résidentiels. Le projet de reconquête de friche industrielle permettra une économie de foncier au bénéfice de l'habitat et le cas échéant une dépollution complémentaire.

Il serait souhaitable en p.5 des pièces modifiées : reprendre le périmètre exact au lieu de l'ovoïde jaune.

En p.6 : donner un ordre de grandeur des épaisseurs végétales, de préciser les essences et limiter les plantes allergènes. L'ADEUS précise que ces 2 derniers éléments sont intégrés au cahier de prescriptions environnementales pour l'aménageur.

En p.6 : ajouter les enjeux des superficies des emprises bâties et des efforts de désimperméabilisation. L'ADEUS précise que le site ne présente plus de sol et que le projet va permettre la recréation de sols vivants en utilisant différentes techniques indiquées au cahier de prescriptions à l'aménageur.

Dans la notice : indiquer les évolutions du tableau des surfaces par secteurs de zone pour voir les ordres de grandeur et les proportions à l'échelle du territoire.

CCI :

Si la CCI comprend le projet et les enjeux de ne pas aggraver les nuisances liées à un trafic PL à travers un tissu bâti existant pour une nouvelle activité, elle regrette cette perte de vocation d'activité du site (UX déjà compatible avec activités) alors que le territoire est fortement sous tension avec des manques de surfaces économiques. La sobriété foncière de ce projet de reconversion n'est que partielle pour l'habitat mais pas pour les activités économiques. En effet, la ZA du Ried a fait l'objet d'une extension pour répondre à ces besoins, notamment en raison de sa meilleure accessibilité.

La CCI suggère dans les prochaines évolutions du PLUi de préférer les zones UXa au détriment des zones UXm pour éviter le mitage progressif des zones d'activités. M. Schaeffer qu'il s'agit d'une question importante qui pourra être traitée à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes lors d'une prochaine procédure.

PETR Bande Rhénane Nord :

Le PETR soutient le projet de transformation de cette friche. En effet, le SCoT recommande que l'accès aux zones d'activités évite les traversées de communes. La mutation envisagée réduit ainsi ce type de nuisances.

Kilstett est une commune du secteur Sud qui subit de fortes pressions résidentielles, en complémentarité avec le pôle de Gamsheim. En lien avec la présence de la gare, l'articulation entre urbanisme et transport en commun lourd permet d'optimiser et rationaliser les déplacements. Le projet répond aux objectifs de densité du SCoT.

Le projet intègre les corridors écologiques régionaux.

La révision du SCoT est en cours, notamment avec de premières réflexions sur la loi climat et résilience qui nécessite une nouvelle articulation des besoins à l'échelle des EPCI concernés.

Communauté de Communes du Pays Rhénan :

Elle soutient et accompagne la présente procédure d'évolution envisagée du PLUi par Déclaration de projet. En effet, elle s'intègre dans le PADD actuel d'utilisation des friches et de modération foncière. Les nouveaux équilibres à trouver se feront ultérieurement dans le cadre d'une réflexion plus globale qui sera menée à l'échelle de la communauté de communes en lien avec les échéances de la loi climat et résilience, les évolutions attendues du SRADDET puis du SCoT et enfin du PLUi.