



**Commune
de Kilstett**

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

Éléments de réponses aux interrogations

Dossier d'enquête publique

24 Août 2024



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Le présent document permet à ce stade avant l'enquête publique, d'apporter certaines réponses de la collectivité à certains avis émis jusque-là. Suite à l'enquête publique, la collectivité pourra faire évoluer son projet en fonction de ces avis et des résultats de l'enquête publique.

1. Interrogations des personnes publiques en réunion d'examen conjoint et éléments de réponses

DDT :

1. *« 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 démographique et des modes de vie. L'OAP intègre ainsi une programmation d'au moins 20% en logement aidé et d'au moins 70% de collectif et individuel dense. A noter que la commune mobilise un autre outil pour aller plus dans le détail en contractualisant un cahier de prescription avec l'aménageur.
2. *« 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?). ».*
 Consciente de ces enjeux, la commune est effectivement en réflexion mais ne peut à ce stade se prononcer seule. En effet, une réflexion plus globale est déjà en cours à l'occasion de la révision actuelle du SCoT, dans l'attente du SRADDET et sera menée à l'échelle de la communauté de communes ultérieurement dans le cadre des échéances de la loi climat et résilience et des évolutions du PLUi.
3. *« 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 précise ainsi que l'OAP pourra être adapté au point 8 en page 9 lors de l'approbation de la déclaration de projet en précisant : Phase 1 : à partir de 2028 et Phase 2 à partir de 2035.
4. *« les règles de stationnement imposent un nombre très élevées de places, qui est à requestionner 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.
5. *« 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 existant concernant les sites pollués est compléter et 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 :

1. *Cartographie des localisation d'OAP : reprendre le périmètre exact au lieu de l'ovoïde jaune.*
Oui, le périmètre exact de l'OAP sera repris au moment de l'adoption et intégration au PLUi existant.
2. *Donner un ordre de grandeur des épaisseurs végétales, de préciser les essences et limiter les plantes allergènes.*
Ces éléments sont intégrés par ailleurs au cahier de prescriptions environnementales qui sera contractualisé avec l'aménageur.
3. *Ajouter les enjeux des superficies des emprises bâties et des efforts de désimperméabilisation.*
Le site ne présente plus de sol et le projet va permettre la recréation de sols vivants en utilisant différentes techniques indiquées au cahier de prescriptions à l'aménageur.
4. *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.*

Les évolutions des surfaces du PLUi sont :

Surfaces	Surfaces en ha dans le PLUi approuvé en 2019	Evolutions générées par la modification n°1 et la révision allégée n°1 (en ha)	Surfaces en ha dans le PLUi approuvé en 2023	Evolutions générées par la déclaration de projet 2024(en ha)	Surfaces en ha dans le projet d'évolution PLUi
Zones urbaines (U) dont :	2020,408	+3,238	2023,646		2023,646
UA	623,685	+0,404	624,089	0	624,089
UB	221,22	+0,983	222,203	0	222,203
UC	440,621	+0,807	441,428	0	441,428
UD	25,393	+2,244	27,637	+7,5	35,137
UE	160,831	-3,483	157,348	0	157,348
UH	107,748	+0,915	108,663	0	108,663
UJ	11,051	+0,883	11,934	0	11,934
UR	6,977	-	6,977	0	6,977
UX	422,882	+0,485	423,367	- 7,5	415,867

Zones à urbaniser (AU), dont :	380,342	-4,9	375,442	0	375,442
IAU (Habitat) - IAUE (Equipements)	106,627	- 4,016	102,611	0	102,611
IAUX (Activités)	3,29	+0,749	4,039	0	4,039
IIAU-IIAUE-IIAUX	198,534	+1,301	199,835	0	199,835
	71,891	-2,934	68,957	0	68,957

Zones agricoles (A), dont :	4893,792	+2,474	4896,266	0	4896,266
A inconstructible	4634,286	+5,21	4639,496	0	4639,496
A constructible sous conditions	259,506	-2,736	256,77	0	256,77

Zones naturelles (N), dont :	9032,848	-0,812	9032,036	0	9032,036
N inconstructible	8204,956	-0,662	8204,294	0	8204,294
N constructible sous conditions	827,892	-0,15	827,742	0	827,742

TOTAL	16327,39	/	16327,39	0	16327,39
-------	----------	---	----------	---	----------

CCI :

1. *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.*

Consciente de ces enjeux concernant les activités économiques comme précédemment pour les zones d'extension, la commune est effectivement en réflexion mais ne peut à ce stade se prononcer seule. En effet, une réflexion plus globale est déjà en cours à l'occasion de la révision actuelle du SCoT, dans l'attente du SRADDET et sera menée à l'échelle de la communauté de communes ultérieurement dans le cadre des échéances de la loi climat et résilience et des évolutions du PLUi.

2. *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.*

Cette question importante qui pourra être traitée à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

2. Interrogations de la Préfecture, de l'ARS et éléments de réponses

Préfecture du Bas-Rhin

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.

Le contexte intercommunal du Pays Rhénan et son interaction avec le contexte métropolitain sont détaillés p.19 et suivantes dans la note explicative.

Ce diagnostic précise ainsi :

- Le ralentissement de la construction neuve impacte la dynamique démographique de la commune (baisse de la population). Type de commune très dépendante du solde migratoire pour l'évolution de sa population
- Un parc de logements relativement récent avec une part faible de logements anciens avec fort potentiel de transformation
- L'évolution qualitative du parc de logements est en décalage avec l'évolution des ménages (personnes seules) :
- L'évolution moindre des familles monoparentales est sans doute liée à un manque d'offre en logements adaptés qui fait qu'elles quittent la commune.
- Répondre aux besoins des jeunes : une problématique importante vu l'indice de jeunesse encore assez élevé.
- Bon développement du locatif privé mais au profit de la disparition des logements gratuits non compensés par du logement abordable
- Très peu de locatif social au regard des besoins liés au développement économique et à l'attractivité de l'emploi.

Le principe de la programmation est :

1. Répondre aux besoins des **habitants** :

- Répondre aux besoins de parcours résidentiel des habitants de Kilstett : jeunes voulant décohabiter, besoin d'un plus petit logement pour personnes âgées, besoin des familles séparées
- Offrir la possibilité d'un rapprochement au lieu de travail aux actifs travaillant à Kilstett mais n'y résidant pas
- Nécessité d'une diversité de typologies et de formes d'habitat (notamment des petits logements) et des logements à prix abordables

2. Répondre au besoin d'évolution et de renouvellement de **la commune**

- Assurer le renouvellement de la population de la commune (vieillesse) (*Donner un contre exemple : vie d'un lotissement*)
- Faire vivre les équipements
- Offrir une mixité des fonctions
- Nécessité d'un parc de rotation : locatif, première accession
- Diversifier les fonctions (services, équipement, espaces public)

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 Rhéna n 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.

Consciente de ces enjeux, la commune est effectivement en réflexion mais ne peut à ce stade se prononcer seule. En effet, une réflexion plus globale est déjà en cours à l'occasion de la révision actuelle du SCoT, dans l'attente du SRADDET et sera menée à l'échelle de la communauté de communes ultérieurement dans le cadre des échéances de la loi climat et résilience et des évolutions du PLUI.

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 Rhéan. 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).

Et

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.

La commune souhaite effectivement répondre aux besoins de ses populations en lien avec les évolutions de la démographique et des modes de vie. L'OAP intègre ainsi une programmation d'au moins 20% en logement aidé et d'au moins 70% de collectif et individuel dense. A noter que la commune mobilise un autre outil pour aller plus dans le détail en contractualisant un cahier de prescription avec l'aménageur.

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.

La commune précise ainsi que l'OAP pourra être adapté au point 8 en page 9 lors de l'approbation de la déclaration de projet en précisant : Phase 1 : à partir de 2028 et Phase 2 à partir de 2035. Ces dates ont été retenues de manière à tenir compte des procédures encore nécessaire pour faire aboutir le projet et pour intégrer les enjeux d'intégration des nouveaux habitants en lien avec les équipements, notamment scolaires.

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.

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. A noter que la commune mobilise un autre outil pour aller plus dans le détail en contractualisant un cahier de prescription avec l'aménageur.

3) Voir ARS

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.

La commune en accord avec la Communauté de Communes porteuse de la compétence urbanisme du territoire souhaite maintenir la proposition de classement en UD6. En effet, conformément aux justifications du PLUi actuellement opposable. La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, qui identifie des secteurs de projet spécifiques. Elle présente un caractère localisé, à la différence des autres zones urbaines à dominante d'habitat (qui couvrent des types de tissus urbains de façon généralisée sur le territoire). Son objectif est d'encadrer/faciliter l'émergence de projets urbains spécifiques et non de préserver une forme urbaine particulière et généralisée à l'ensemble du territoire.

Il peut en effet être appliqué comme ici à Kilstett pour couvrir secteurs en friche ou en reconversion au sein de l'enveloppe urbaine et qui ont vocation à faire l'objet de projets de renouvellement urbain et de densification. Il s'agit parfois de friches économiques, qui présentent des surfaces relativement importantes, suffisantes pour pouvoir parler de « morceaux de ville ». Ce contexte, qui n'est pas lié à une typomorphologie bâtie préexistante qui serait à préserver, ouvre la possibilité de créer un nouveau morceau de ville avec des règles d'urbanisme qui lui seraient propres, tout en répondant aux grandes orientations du PADD en particulier l'optimisation foncière et la mixité des fonctions. La zone UD vise ainsi à encadrer/faciliter le renouvellement urbain, en particulier sur des grands secteurs de projet, en définissant un cadre réglementaire ouvert et variable de manière à permettre une souplesse dans la conception des projets et la mise en œuvre d'innovations architecturales et urbaines.

Maîtrisant le foncier et le processus opérationnel futur, le choix d'une zone UD est ainsi favorable à une zone AU. Il n'y a pas de risque d'urbanisation au coup par coup. La mise en place d'une OAP permet d'avoir un cadrage adapté.

ARS

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).

Comme déjà indiqué dans le PLUi existant, le présent changement de zonage au titre du code de l'urbanisme prévoit que des mesures spécifiques seront à prévoir lors de phases pré-opérationnelles avant toute urbanisation du site pour un usage résidentiel, récréatif de plein air et renaturation au sens du Code de l'environnement.

Des études complémentaires seront engagées en parallèle de la présente procédure d'adaptation du PLU en lien avec le Code de l'urbanisme. Ces études permettront de déterminer les dépollutions complémentaires à prévoir par l'aménageur. Ensuite l'aménageur lui-même devra réaliser des études puis des travaux de dépollution. C'est ce dernier acte qui assurera le changement d'usage du site au sens du Code de l'environnement permettant le dépôt du permis d'aménager.

La présence d'une pollution résiduelle constitue donc, dans le cadre du réaménagement du site de projet, un risque sur la santé humaine. Les pollutions restant toutefois d'ampleur et de niveau limité, les risques sur la santé sont jugés modérés compte tenu de la première phase de dépollution déjà opérée.

Des études complémentaires devront être réalisées par l'aménageur. Ces études devront révéler, compte tenu des concentrations de polluants relevées, des modalités de gestion proposées, du futur usage résidentiel du site et des voies d'exposition considérées, que l'état du site soit compatible avec un usage futur pour les habitants, et qu'aucun risque sanitaire significatif n'est à retenir. Les risques sanitaires cumulés devront être jugés acceptables pour les futurs usagers du site.

Des préconisations concernant la gestion des terres polluées pourront être formulées et pourront consister notamment, préalablement à la réalisation du projet, au confinement des pollutions ou en l'évacuation des terres contaminées vers des sites de gestion appropriés. Selon les concentrations de polluants qui seront obtenues lors de ces opérations de dépollution, les terres contaminées pourront être admises, soit en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), soit en Installation de Stockage de Déchets Non-Dangereux (ISDND).

Ainsi, la réalisation du projet conduira à traiter les pollutions résiduelles après une première phase de dépollution. La gestion des pollutions résiduelles sur site constituera un effet positif du projet. A noter enfin que la collectivité par l'intermédiaire de l'EPF Alsace restant propriétaire des terrains, la construction ne démarrera pas avant la réalisation de ces études et travaux de dépollution par l'aménageur. Le cas échéant, la collectivité pourra revenir à un zonage industriel.

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

Pour le moment, il n'est pas utile de préciser ces éléments dans le règlement compte-tenu de la maîtrise de l'urbanisation de ce site. Ces éléments pourront éventuellement intervenir ultérieurement.

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.

Les mesures effectuées sur place dans le cadre des études air et les études bruit ne révèlent pas de nuisances sonores particulières ou de pollutions en particules fines générées par l'activité existante. Il n'est ainsi pas envisagé d'évolution spécifique à ce sujet.

La pollution sonore effective générées par la circulation des trains est en revanche prise en compte par des mesure d'éloignement des habitations depuis la source et par la mise en place d'un écran de type stationnement de véhicules en ouvrage.

3. Interrogations de la MRAE et éléments de réponses

- ***préciser l'augmentation de population projetée et le desserrement des ménages prévu en 2030 ;***

Les études détaillées réalisées dans le cadre de l'évaluation des impacts du projet TCR sur les équipements scolaires précisent une évolution démographique propre au site de près de 440 habitants, dont 29 enfants : 3-5ans et 37 enfants : 6-10 ans pour un scénario bas et 660 habitants dont 39 enfants : 3-5 ans et 51 enfants : 6-10 ans. A noter que l'impact démographique est très lié au type de logements qui seront produits. Par exemple si les logements sont plus petits ou très chers, le nombre d'habitants et d'enfants risque d'être beaucoup plus réduit. Cet impact sera forcément lissé dans le temps au fil de l'urbanisation du site. Ce chiffre tient compte uniquement des gains de population sur le site mais il doit être fortement relativisé puisque les logements existants dans le village par ailleurs voient leur population baisser rapidement. Le bilan net d'augmentation de population est ainsi nettement plus faible que ce chiffre hypothétique.

En effet ces projections sont hypothétiques. L'estimation de l'impact de l'urbanisation sur la population et sur les effectifs scolaires n'est pas une prédiction. Elle ne donne pas avec une certitude absolue mais une réduction des incertitudes. Plus les effectifs sont petits plus l'incertitude augmente. La population et le nombre d'enfant dépend de multiples facteurs, dont la typologie et la catégorie des nouveaux logements. Ce sont d'abord des enfants en bas-âge qui soit arriveront avec leurs parents, soit naîtront dans les prochaines années. Cela n'empêche pas la venue concomitante d'enfants en âge scolaire, en maternelle ou en élémentaire. A noter que ne sont pas comptabilisés les logements produits par ailleurs dans le tissu existant et les phénomènes de fuite scolaire. L'opération n'échappera probablement pas aux mouvements migratoires dans les prochaines années. Au bout de 5 à 9 ans, la rotation dans le parc, différenciée selon les statuts d'occupation, pourrait atteindre à environ 25 %. Les mouvements migratoires concerneraient principalement les logements locatifs privés.

- ***compléter le dossier par une analyse exhaustive de l'état des lieux des sites pollués et des plans de gestion ou de surveillance en cours, et disposer d'un minimum d'éléments à même de définir les conditions de compatibilité des sols avec leur usage futur ; notamment concernant le site de la friche TCR, pouvoir apprécier la nature et le coût des travaux qui seraient à réaliser pour permettre l'installation de logements, avant de classer cette friche pour du logement ;***

Voir réponses ARS

- ***retirer du projet de MECPLUi les zones 1AU à vocation d'habitat en les reclassant en zones naturelles N ou agricoles A , ou a minima, réduire leurs surfaces à condition de justifier les besoins ;***

Voir réponses Préfecture/DDT

- **compléter le dossier avec des précisions dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (nombre de logements par typologie, taille des logements, emprise au sol, dispositions pour l'adaptation au changement climatique, échancier des différentes phases...)** ;

Voir réponse DDT/Préfecture.

Concernant les dispositions d'adaptation au changement climatique, la commune mobilise un autre outil pour aller plus dans le détail en contractualisant un cahier de prescription avec l'aménageur.

- **en cas d'impacts (directs et indirects) avérés du projet sur les espèces ou habitats d'espèces présentes sur le site, prendre des mesures pour Éviter, Réduire et en dernier lieu Compenser (séquence ERC) les impacts environnementaux liés au projet de modification du PLUi ;**

Le site retenu évite toutes les zones humides remarquables, patrimoniales ou ordinaires présents dans ce secteur de la vallée du Rhin. L'OAP prévoit une gestion intégrée des eaux de ruissellement et favorisera le déploiement de techniques d'infiltration des eaux au niveau de noues accompagnant les espaces publics. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi positives du point de vue des milieux humides.

Comme pour les milieux humides, il est rappelé que l'impact de la requalification envisagée de la friche est nul par évitement de tout espace naturel agricole et forestier. Pour ce qui concerne les espèces protégées, certaines ont été identifiées sur le site. Cela concerne essentiellement des oiseaux (dont la Linotte mélodieuse). 3 arbres à cavités sont présents sur le site et constituent des gîtes potentiels à chauve-souris. L'OAP prévoit ainsi de préserver ces secteurs présentant les enjeux les plus importants. L'OAP intègre également le renforcement des lisières existantes notamment le long de la voie ferrée. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles du point de vue des espèces et des habitats patrimoniaux. En phase projet, le porteur de projet pourra prendre en compte les espèces et habitats déjà identifiées. Il réalisera des études complémentaires détaillées en phase opérationnelles pour les cas échéant assurer des mesures d'évitement complémentaires, réduction et compensation à travers une éventuellement demande de dérogation de destruction.

- **compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation du site (OAP) avec des principes d'aménagement qui limitent les risques de pollutions et de nuisances induits par la proximité de l'entreprise de construction béton STRADAL.**

Voir réponse ARS