



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand - Est

Avis
sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de
la commune de Huttenheim (67) emportée par la déclaration de
projet de reconversion et d'aménagement de la friche industrielle
Erge-Kullmann

n°MRAe 2018AGE50

Préambule relatif à la rédaction de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En ce qui concerne le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Huttenheim (67), emportée par le projet de reconversion et d'aménagement de la friche industrielle Erge-Kullmann, l'autorité environnementale est, en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Huttenheim. Le dossier ayant été reçu complet le 22 mai 2018, il en a été accusé réception à cette date. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois à compter de cette date.

Selon les dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 14 juin 2018.

La MRAe a consulté le préfet (Direction départementale des territoires – DDT) du Bas-Rhin.

Sur proposition de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Grand Est en date du 27 juillet 2018, par délégation de la MRAe, son président rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

¹Désignée ci-après l'Autorité environnementale (Ae)

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Commune de 2 702 habitants (INSEE 2015), située dans le Bas-Rhin en région Grand Est à 35 km au sud de Strasbourg, Huttenheim doit faire l'objet sur 15 à 20 ans d'une opération d'aménagement urbain avec la reconversion de la friche industrielle Erge-Kullmann et la construction en 3 phases d'environ 210 logements sur une emprise foncière totale de 10,95 ha.

La déclaration de ce projet urbain emportera la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Huttenheim, approuvé initialement en février 2008.

La présence sur le ban communal d'un site Natura 2000 (directive habitats) dénommé « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » justifie la réalisation d'une évaluation environnementale de cette perspective de mise en compatibilité du PLU.

L'Autorité environnementale (Ae) observe qu'elle n'a pas encore été saisie pour avis sur ce projet d'aménagement urbain et regrette que la procédure d'évaluation environnementale dite commune, valant à la fois évaluation d'un projet et de la mise en compatibilité du plan d'urbanisme, n'ait pas été utilisée, garantissant en la matière une meilleure cohérence globale des deux dossiers.

Le projet d'aménagement urbain et la mise en compatibilité proposée apparaissent conformes aux orientations et dispositions du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS).

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la maîtrise et la gestion de la pollution des sols ;
- la préservation des espèces protégées de la faune.

L'évaluation environnementale soumise, conforme aux exigences de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, montre que le futur PLU ne porte pas atteinte au site Natura 2000.

L'Ae recommande :

- ***de faire apparaître dans le règlement du PLU toutes les contraintes d'usage qui affectent le site et toutes les dispositions relatives à la protection de la population vis-à-vis de la pollution des sols, et de compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) par un phasage des travaux prenant en compte la dépollution des zones 1 à 5 du secteur ;***
- ***d'examiner et d'approfondir les incidences d'une éventuelle infiltration des eaux pluviales et de transcrire les conclusions et prescriptions dans la note de présentation, voire dans le règlement du PLU, en particulier lorsque cette analyse conclut à la nécessité d'exclure toute infiltration des eaux de ruissellement ;***
- ***de compléter le dossier par l'incidence des travaux et de l'aménagement final du site sur l'ensemble des espèces protégées recensées et de préciser si une dérogation préfectorale est nécessaire pour l'exécution de ces travaux.***

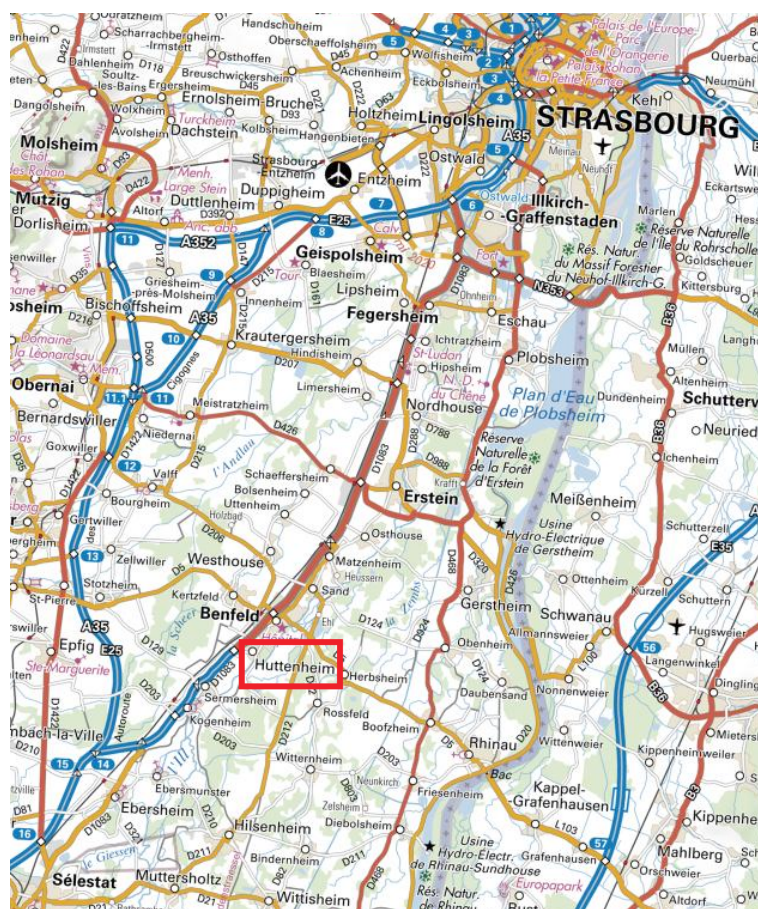
B – AVIS DÉTAILLÉ

Le présent avis porte sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU), emportée par la déclaration de projet de reconversion de la friche industrielle Erge–Kullmann en opération d'aménagement urbain et de construction sur 15 à 20 ans en 3 phases, d'environ 210 logements sur une surface de 10,95 ha. Un autre avis de l'Autorité environnementale (Ae) devra être délivré ultérieurement sur le projet lui-même, à l'initiative de son maître d'ouvrage.

L'Ae regrette que la procédure d'évaluation environnementale dite commune, valant à la fois évaluation d'un projet et de la mise en compatibilité du plan d'urbanisme, n'ait pas été utilisée. Cette procédure est prévue par l'article R 104-34 du code de l'urbanisme et les dispositions pratiques s'y rapportant sont précisées aux articles R 122-25 à 27 du code de l'environnement. L'utilisation de cette procédure présente une meilleure garantie de cohérence des deux dossiers et d'appréciation globale.

1. Contexte et présentation du projet de mise en compatibilité

Huttenheim est une commune du Bas-Rhin en région Grand Est, de 2 702 habitants (INSEE 2015), située dans la plaine d'Alsace à 35 km au sud de Strasbourg. Elle fait partie de la communauté de communes du canton d'Erstein, créée le 1^{er} janvier 2017. Elle adhère au Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) approuvé le 1^{er} juin 2006 et dispose depuis février 2008 d'un PLU modifié à deux reprises.



(source Géoportail)

La présence sur le ban communal d'un site Natura 2000 (directive habitats) : « FR4201797 – Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin », justifie la réalisation d'une évaluation environnementale et l'expression d'un avis de l'Autorité environnementale.

Outre la zone Natura 2000, il est recensé sur le territoire communal :

- une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) continentale de type 1 intitulée « Ried de la Lutter de Semersheim à Benfeld » (420007170) ;
- une ZNIEFF continentale de type 2 dénommées « Zone inondable de l'ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » (420030443) ;
- un arrêté préfectoral de protection de biotope « Ried de la Lutter » (FR3800121) ;
- un arrêté préfectoral de protection de biotope « La Butt et prairies environnantes » (FR3800626).

Le projet de renouvellement de la commune vise à reconvertir en secteur résidentiel la friche industrielle Erge-Kullmann, ancienne filature dont l'activité a cessé en 1962, puis établissement de constructions modulaires jusqu'en 2017. La rénovation du site consiste en un projet d'aménagement urbain sous la forme d'un nouveau quartier avec la construction d'environ 210 logements, porté par la SCI SEROC, sur une surface totale de 10,95 ha.



 Localisation du site faisant l'objet de la restructuration Source : ééooortail, février 2018

La commune justifie l'intérêt général du projet d'aménagement par :

- sa participation à la réalisation des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de son PLU, notamment celui d'atteindre 3 000 habitants, non réalisé à ce jour malgré l'accroissement significatif ces dernières années de la population (+ 482 habitants entre 2004 et 2015) ;
- la limitation de l'étalement urbain, en résorbant une friche et en redonnant vie à ce site dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville ;

- la cohérence de ce développement urbain avec l'étude 2017 de circulation au sein de la commune, favorisant la maîtrise des déplacements automobiles et de leurs nuisances et privilégiant les modes doux de mobilité ;
- la dimension paysagère du projet dans un environnement naturel de qualité, en valorisant notamment la forte densité du réseau hydrologique et en proposant la renaturation des canaux et de leurs berges ;
- la mise en œuvre d'un projet d'habitation intergénérationnel et d'un programme de jardins familiaux.

Ce projet d'aménagement nécessite, sur la base de sa déclaration, une mise en compatibilité du PLU afin de :

- reclasser la zone 2AUf, initialement non urbanisable sans modification ou révision préalable du PLU, en zone 1AUf spécifique, en reportant dans le règlement du PLU les règles correspondant à cette nouvelle zone 1AUf ;
- reclasser un secteur de zone NR (0,63 ha), dans lequel les possibilités de construction sont très restreintes, en secteur Nj « zone de jardins familiaux » n'existant pas actuellement dans le PLU et instaurer les règles en secteur Nj ;
- établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique sur l'ensemble de la zone concernée par le projet ;
- modifier le tableau des surfaces du rapport de présentation ;
- modifier le plan de zonage graphique du règlement en conséquence de ces divers reclassements.

La mise en compatibilité proposée est conforme aux orientations et dispositions du SCoTERS, en particulier en fixant un objectif de densité de 25 logements par hectare, en préservant les continuités écologiques et les espaces naturels et en n'empiétant pas sur les terres agricoles, ni les secteurs boisés.

S'agissant des eaux usées domestiques liées au présent projet urbain, elles seront collectées par un réseau d'assainissement collectif et traitées dans la nouvelle station intercommunale d'épuration de Benfeld dimensionnée en conséquence.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la maîtrise et la gestion de la pollution des sols ;
- la préservation des espèces protégées de la faune.

2. Analyse du rapport d'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le futur PLU

L'évaluation environnementale répond aux exigences de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme qui liste les thématiques et éléments devant le composer.

Le présent avis a été réalisé après examen de la note de présentation, du rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation du volet PLU, mais aussi après examen de la notice explicative, des divers plans, de l'évaluation des incidences Natura 2000 et du diagnostic faune-flore du volet projet.

L'Ae constate que le dossier comporte 2 documents (le diagnostic faune-flore-habitat et l'évaluation des incidences Natura 2000) presque identiques mais comportant des ajouts spécifiques dans l'un ou dans l'autre des deux documents. La présentation d'un seul document contenant le tout aurait facilité et faciliterait la lecture du dossier.

L'évaluation des incidences de la mise en compatibilité du document d'urbanisme montre que le futur PLU ne porte pas atteinte au site Natura 2000, ni aux autres principaux espaces sensibles.

2-1) La pollution des sols

Le projet de reconversion de la friche industrielle Erge-Kullmann en zone d'habitation comprend la construction de logements collectifs, intermédiaires et individuels, la réhabilitation de bâtiments existants, la création de logements pour personnes âgées, la création de jardins familiaux.

Le site est concerné pour les secteurs actuels 2AUf et NR par diverses pollutions du milieu souterrain en particulier aux hydrocarbures, aux hydrocarbures aromatiques polycycliques, aux composés de la famille des BTEX² et des solvants chlorés, ainsi que aux métaux lourds. Un plan de gestion a été réalisé pour le compte de l'aménageur afin de proposer les mesures de gestion à envisager dans le cadre de la reconversion du site et sa mise en compatibilité sanitaire avec les nouveaux usages prévus.

L'Ae constate que la prise en compte des enjeux liés à la pollution des sols est insuffisamment développée. La notice explicative du projet comporte bien un paragraphe traitant de la pollution des sols, mais il correspond à une synthèse non technique du plan de gestion et ne fait pas apparaître l'ensemble des contraintes d'usage qui toucheront le site.

De plus, les informations importantes relatives à la pollution des sols figurent uniquement dans la note descriptive du volet projet. L'Ae constate notamment l'absence dans le règlement de prescriptions du futur PLU concernant :

- l'interdiction de construction d'établissements accueillant des enfants ou des adolescents, fortement déconseillés par la circulaire du 8 février 2007³ relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des enfants et des adolescents (crèches, micro-crèches, écoles...);
- la zone de décharge pour laquelle la localisation n'apparaît pas sur le plan de zonage et le règlement ne précise pas que celle-ci sera clôturée et interdite d'accès aux futurs usagers du site ;
- le recouvrement en surface des espaces extérieurs du site par des bétons et/ou des enrobés et/ou des matériaux sains d'apport externe afin de protéger les futurs occupants des risques d'inhalation ou d'ingestion des polluants présents dans les sols et poussières du site ;
- l'interdiction de l'exploitation directe de l'eau de nappe et l'interdiction de mettre en contact les matériaux impactés par des polluants organiques et les futures canalisations d'alimentation en eau potable.

L'Ae recommande de faire apparaître dans le règlement du PLU toutes les contraintes d'usage qui affectent le site et toutes les dispositions relatives à la protection de la population vis-à-vis de la pollution des sols, en particulier en conformité avec le plan de gestion des sols retenu.

2 Les BTEX, abréviation pour désigner le Benzène, le Toluène, l'Ethylbenzène et le Xylène, sont des composés organiques volatils dont les propriétés sont toxiques.

3 Disponible sur <http://circulaires.legifrance.gouv.fr/index.php?action=afficherCirculaire&hit=1&r=27354>

L'Ae constate également que :

- les teneurs en métaux lourds sur les nouvelles zones 1AUf et Nj notamment pour les zones prévues pour la constitution des espaces verts et jardins privatifs ou familiaux, peuvent être supérieures aux valeurs admises nationalement ;
- l'OAP ne prend pas en compte dans le phasage proposé la dépollution échelonnée des zones 1 à 5 du site où ce traitement a été jugé nécessaire.

L'Ae recommande de compléter le dossier par l'indication des mesures de gestion adéquates dans les cas où les teneurs de métaux lourds mesurées sont supérieures aux valeurs admises nationalement et de compléter l'OAP par un phasage des travaux prenant en compte la dépollution des zones 1 à 5 du site.

Le règlement mentionne la possibilité d'infiltration des eaux pluviales alors qu'au regard des pollutions présentes sur le site et au regard de la note de doctrine de la MISEN⁴ 67, relative à la gestion des eaux pluviales issues d'une imperméabilisation nouvelle, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol considéré ne devrait être, a priori, pas être autorisée.

L'Ae recommande d'examiner de manière plus ciblée et approfondie les incidences d'une éventuelle infiltration des eaux pluviales, d'intégrer au dossier les conclusions consécutives à cet examen et de les transcrire dans la note de présentation, voire dans le règlement, en particulier lorsque cette analyse conclut à la nécessité d'exclure toute infiltration des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, la friche industrielle Erge-Kullmann est concernée par la nouvelle réglementation sur les secteurs d'information sur les sols (SIS)⁵.

Le périmètre de ce secteur devra être reporté sur un document graphique et annexé au PLU.

2-2) Les espèces protégées de la faune

Le dossier mentionne 13 espèces protégées⁶ concernées par l'aire d'étude du projet. Sur les 13 espèces mentionnées, 9 sont des espèces d'oiseaux. Les autres espèces sont : l'écureuil roux, la pipistrelle commune (chauve-souris), la grenouille rieuse et le lézard des murailles.

L'incidence des travaux n'est pas détaillée pour la totalité des 13 espèces. Le rapport ne mentionne pas pour chacune si le projet a des incidences sur les espèces elle-mêmes ou sur l'habitat (sites de reproduction et aires de repos des animaux), ni si l'exécution des travaux nécessite la dérogation préfectorale prévue dans chacun des arrêtés interministériels.

L'Ae recommande de compléter le dossier par l'incidence des travaux et de l'aménagement du site sur l'ensemble des espèces protégées recensées et de préciser si une dérogation préfectorale est nécessaire pour l'exécution de ces travaux.

4 La Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) est un « pôle de compétence », regroupant l'ensemble des services de l'État et établissements publics concernés par les thèmes de l'eau et de la nature.

5 Les secteurs d'information sur les sols (SIS) ont été créés par la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), puis précisés par le décret 2015-1353 du 26 octobre 2015. Ils recensent les terrains où la connaissance des pollutions des sols par l'État justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la sécurité publiques et l'environnement. (L.125-6 du Code de l'Environnement).

6 Au titre des arrêtés interministériels mentionnés sur le site : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/especes-protégees-arretes-de-protection-a16720.html>

2-3) Statut du secteur Nj (jardins familiaux)

La note de présentation de la mise en compatibilité du PLU indique qu'elle porte notamment sur le reclassement d'un secteur NR en secteur Nj « zone de jardins familiaux ». Cette zone Nj (0,63 ha) est définie comme secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)⁷ afin de pouvoir y construire les abris de jardins nécessaires à cet usage.

L'Autorité environnementale rappelle que les STECAL doivent être délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF⁸) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Metz, le 02 août 2018

Le Président de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale PI,



Yannick TOMASI

⁷ La possibilité de délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est définie à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

⁸ Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : la commission émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme.