



PREFET DU BAS-RHIN

Strasbourg, le 28 JAN. 2016

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
SUR LE PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SESSENHEIM

A – Synthèse générale de l'avis :

Le rapport environnemental gagnerait à être davantage concentré sur l'enjeu principal identifié qu'est la qualité du sol. Sur ce point, l'autorité environnementale recommande de compléter les informations sur l'environnement et d'en compléter et modifier en conséquence l'analyse des incidences du projet sur le domaine. Il y aura lieu également de reformuler la partie de la notice relative aux mesures correctrices, en veillant à sa cohérence avec l'analyse des incidences. Enfin, le résumé non technique devrait être modifié pour intégrer ces compléments et modifications. Ces recommandations sont précisées dans l'analyse détaillée.

La prise en compte de l'environnement dans le projet de mise en compatibilité du PLU est satisfaisante s'agissant de la localisation des surfaces à urbaniser. La préservation des surfaces agricoles et/ ou naturelles mériterait néanmoins d'être examinée à l'échelle de la commune. Par ailleurs, la prise en compte de la pollution des sols est insuffisante : elle n'anticipe pas suffisamment les contraintes et restrictions d'usage qui pourraient résulter d'analyses complémentaires, ce qui nuit à l'information des tiers. Enfin, une meilleure prise en compte des nuisances liées à la présence de la voie ferrée et d'activités futures serait souhaitable.

B – Présentation détaillée de l'avis

1. Éléments de contexte du plan local d'urbanisme

Sessenheim est une commune du Bas-Rhin qui comptait 2210 habitants en 2012. Son plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé en 2007.

Elle envisage aujourd'hui de faire évoluer l'affectation d'une surface de 6,4 hectares, actuellement classée en zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau et de service (zone UX), en zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Ce projet de reconversion de friche industrielle sera déclaré d'intérêt général par une déclaration de projet de la communauté de communes du Pays Rhénan, dont fait partie la commune de Sessenheim.

La déclaration de projet emporte, au titre de l'article L.123-16 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Sessenheim. Cette procédure permettrait, à l'issue de l'enquête publique :

– de modifier le plan de zonage, d'une part, en classant les surfaces concernées dans le PLU en zone à urbaniser sous la forme d'opérations groupées d'aménagement, principalement à vocation d'habitat (zone

- de modifier le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;
- de modifier en conséquence le règlement (par l'ajout de dispositions spécifiques au secteur 1AU4) et le rapport de présentation du PLU.

Le Préfet du Bas-Rhin est l'autorité environnementale compétente pour émettre l'avis sur l'évaluation environnementale de ce projet de mise en compatibilité du PLU. À ce titre, la demande d'avis sur le rapport environnemental a été reçue en préfecture du Bas-Rhin le 28 octobre 2015.

Le territoire communal de Sessenheim est partiellement inclus dans les sites Natura 2000 « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » et « Secteur alluvial Rhin Ried Bruch Bas-Rhin ». Le projet de mise en compatibilité du PLU doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale en application du a) du 4° de l'article R. 121-16 du code de l'urbanisme. Le présent avis porte sur la qualité du rapport environnemental inclus dans la note de présentation du projet d'évolution du PLU et sur la prise en compte de l'environnement dans ce projet.

L'agence régionale de santé (ARS) a été consultée pour l'élaboration du présent avis.

2. Analyse du rapport environnemental

La notice de présentation du projet de mise en compatibilité du PLU est complète sur la forme. S'agissant du fond, chacun des points du rapport est examiné ci-après.

2.1 Présentation des objectifs, articulation de la révision du plan avec les documents d'urbanisme et autres plans et documents de planification et exposé des choix retenus

Les objectifs des évolutions proposées sont clairement exposés. La notice de présentation décrit de manière détaillée l'articulation du projet de mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Bande Rhénane Nord. La réutilisation d'une friche industrielle et l'économie d'espaces agricoles et/ou naturels qu'elle entraîne sont les motifs principaux du choix de la commune.

2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement, caractère complet des informations et enjeu

L'enjeu principal du secteur concerné, identifié dans la note de présentation, est la qualité du sol sur lequel seraient implantées les constructions (sol antérieurement pollué par une activité de menuiserie).

Dans ce domaine, la notice de présentation se borne à reprendre les informations de la base de données BASOL¹ et à rappeler que le site a fait l'objet de travaux de dépollution. Elle indique que les « études ainsi que les résultats d'analyse disponibles sont annexés au présent document ». Or, les éléments précités ne sont pas fournis. De plus, la remise en état dont le site a fait l'objet a pour but de permettre un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation, c'est-à-dire un usage industriel. Les investigations et travaux effectués ne garantissent nullement que le site est propre à un usage d'habitation. L'autorité environnementale recommande donc de compléter l'état initial par un diagnostic adapté au futur usage d'habitation envisagé et, pour une bonne information des tiers, d'indiquer que la délivrance de permis de construire dans les sites et sols pollués ou susceptibles de l'être est conditionnée à des investigations d'innocuité.

Les informations relatives aux autres domaines environnementaux sont complètes.

2.3 Analyse des incidences notables prévisibles

L'analyse des incidences conclut à l'absence d'incidence négative d'intensité moyenne ou forte. Trois incidences positives sont identifiées, sur la préservation d'espaces agricoles et/ou naturels, sur la qualité des sols, sur le paysage. Cependant, l'incidence du projet d'évolution du PLU sur la préservation d'espaces agricoles et/ou naturels ne peut être qualifiée de « positive », dans la mesure où le maintien de la surface de ces espaces ne constitue pas une amélioration.

¹ site Internet du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

De plus, en l'absence de diagnostic de la pollution des sols adapté à l'usage futur d'habitation, la conclusion de l'analyse, qualifiant de positive l'incidence sur la qualité des sols, doit être réfutée en l'état.

Enfin, l'analyse des incidences n'a pas étudié tous les effets de l'évolution du PLU en matière de bruit et conclut sommairement à l'absence d'incidence du fait d'un « *contexte sonore « quotidien » d'un quartier d'habitation* ».

L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences dans les domaines évoqués ci-dessus et, en conséquence, d'examiner à nouveau la qualification des incidences.

2.4 Mesures correctrices et suivi

En l'absence d'identification d'une incidence négative sur l'environnement, aucune mesure destinée à les éviter, les réduire ou les compenser ne devrait être proposée. Or, la notice de présentation indique que « *des incidences importantes sur le paysage communal, principalement au niveau de l'intégration des futures constructions sur le site de l'ancienne industrie ont été mises en évidence* » et seront « *gérées par les dispositions du règlement* ». De plus, le tableau intitulé « *synthèse et caractérisation des mesures* » prête à confusion, car il indique l'existence de mesures de réduction et de compensation et ajoute à ces dernières et aux mesures d'évitement, des mesures dites de « *suppression* », non définies. L'autorité environnementale recommande donc de revoir la formulation de cette partie de la notice et sa cohérence avec l'analyse des incidences.

Par ailleurs, le rapport de présentation définit des critères et des indicateurs pour suivre les effets du plan sur l'environnement, qui demandent à être précisés notamment dans leur définition et leurs modalités de suivi.

2.5 Résumé non technique et descriptif de la méthode d'évaluation

Le résumé non technique est facilement lisible par le grand public, mais il intègre les lacunes et erreurs mentionnées plus haut. L'autorité environnementale recommande donc, après avoir complété le rapport, de modifier en conséquence le résumé non technique.

La méthode d'analyse est présentée succinctement et n'indique pas la date des passages sur le terrain. Par ailleurs, « *l'évaluation des impacts s'est faite à l'échelle du projet envisagé* » ce qui laisse entendre qu'elle n'a pas été confrontée aux dispositions actuelles du PLU, comme il est attendu.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans la mise en compatibilité du PLU

Au regard de l'enjeu environnemental prioritaire identifié au point 2.2 ci-dessus, l'analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet d'évolution du PLU conduit à émettre les observations suivantes.

En l'absence de diagnostic de la pollution des sols adapté à l'usage futur d'habitation et compte tenu de l'absence consécutive d'analyse des incidences sur ce point, le dossier ne démontre pas que la qualité des sols permet de classer le secteur en zone à urbaniser destinée à l'habitat et renvoie vers le futur aménageur toutes les investigations à réaliser. Or, des études complémentaires pourraient, le cas échéant, amener à réduire, y compris dans le PLU, les usages possibles (établissements accueillant des enfants ou des adolescents à proscrire, interdiction ou limitation de consommation des fruits et légumes cultivés sur place...).

Le projet d'évolution du PLU prend insuffisamment en compte ce domaine environnemental.

S'agissant des autres domaines environnementaux, les remarques suivantes sont émises.

La réutilisation d'une friche industrielle permet de ne pas étendre l'urbanisation au-delà des parties aujourd'hui urbanisées. La proximité du secteur concerné avec l'arrêt SNCF, située à une distance entre 400 et 700 mètres, et la densité de l'opération envisagée, d'au minimum 25 logements par hectare, renforcent le bien-fondé de la localisation de l'urbanisation envisagée. En outre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient de créer des cheminements spécifiques pour les modes de déplacement doux. Néanmoins, pour une meilleure préservation des surfaces agricoles et/ ou naturelles, l'autorité

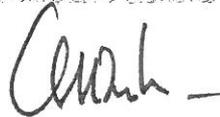
environnementale recommande d'identifier les zones à urbaniser, aujourd'hui destinées à l'habitat dans le PLU, qui pourraient être réduites dans les proportions de la zone d'habitat à créer dans la friche. À défaut d'une telle démarche, les surfaces à urbaniser destinées à l'habitat seraient augmentées, à l'échelle de la commune, par le projet de mise en compatibilité du PLU, sans que le besoin supplémentaire de logements soit justifié par rapport à l'élaboration initiale du PLU. Par ailleurs, il est dommage que l'augmentation de la densité de logements par hectare, dans le rayon de 500 mètres autour de la gare, ne soit qu'une densité « *recherchée* ».

La friche industrielle résultant de l'ancienne entreprise FEMO-GEISSERT s'étend sur une emprise totale de 10 hectares, dont environ 6 sont destinés à changer d'affectation. Les 4 hectares restants ont vocation à rester « *plutôt à dominante économique* », d'après la notice de présentation. Or, la présence d'activités à proximité d'habitations peut être à l'origine de nuisances (bruit, odeurs, pollution...). Par ailleurs, le site est longé à l'est par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg, sans que le bruit qui pourrait en résulter soit analysé dans les incidences. L'autorité environnementale recommande d'identifier ces nuisances potentielles afin d'inclure dans le règlement ou dans les OAP des dispositions de nature à les éviter ou les réduire.

La disposition prévue à cet effet dans les OAP² manque de précision et ne garantit pas suffisamment la séparation entre les activités compatibles avec l'habitat et celles non compatibles qu'il convient d'éloigner. De même, les OAP manquent de précision sur les « *parcs linéaires* » prévus sur les côtés est et ouest de l'aménagement.

LE PREFET,

Par le Préfet,
Le Secrétaire Général



Christian RIGUET

² « Gérer la limite Nord de la Zone de manière à optimiser l'interaction entre les constructions à usage dominant d'habitation et les activités économiques futures qui peuvent se développer sur la zone UX ».