

PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE-CHAMPAGNE-ARDENNE-LORRAINE

STRASBOURG, le 19 SEP. 2016

**Avis de l'Autorité Environnementale relatif  
au projet de réalisation de la ZAC « Les vergers de Saint Michel »  
sur la commune de Reichstett (67)**

Nom du pétitionnaire	Eurométropole de Strasbourg
Commune(s)	Reichstett
Département(s)	67 (Bas-Rhin)
Objet de la demande	Réalisation de la ZAC « Les vergers de Saint Michel » sur la commune de Reichstett.
Accusé de réception des dossiers :	20/07/16

### 1. Présentation générale du projet et de son contexte

Le projet, présenté par l'Eurométropole de Strasbourg, consiste à créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la commune de REICHSTETT.

Le secteur concerné, d'une superficie de 13,55 hectares, se situe au nord de la commune, à environ 500 m de son centre-ville. Il est aujourd'hui occupé principalement par des espaces agricoles cultivés ainsi que des vergers.

Le projet envisagerait la création de 450 à 495 logements (collectifs, intermédiaires et individuels), ainsi que des commerces (extension de 1300 m<sup>2</sup> du centre commercial et création de 420 m<sup>2</sup> de cellules commerciales).

Le projet est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale. Le Préfet de Région d'Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine est l'Autorité environnementale compétente pour émettre le présent avis. Cet avis porte sur la qualité du dossier dans son ensemble, notamment celle de l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet, notamment la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts.

L'ARS (Agence Régionale de Santé) et le Préfet du Bas-Rhin (Direction Départementale des Territoires) ont été consultés par l'Autorité environnementale pour l'élaboration du présent avis.

Le présent dossier concerne la phase de réalisation de la ZAC. Un premier avis de l'AE en date du 22 mai 2013 a été produit pour la phase création de la ZAC. Cet avis identifiait les principaux enjeux environnementaux du projet (la pollution de l'air, la pollution des sols, les transports, le bruit, la préservation de la ressource en eau, les risques technologiques ainsi que les milieux naturels et la biodiversité) et relevait des insuffisances du dossier relativement à la pollution de l'air (analyse imprécise et reposant sur des données anciennes), la pollution des sols (absence de données sur l'état initial de pollution des sols, absence d'analyse de compatibilité avec les usages futurs, absence de propositions d'un objectif de dépollution et de mesures de gestion), ainsi que la question de la desserte du futur quartier par les transports en commun (étude reportée à une phase ultérieure).

### 2. Analyse de la qualité du dossier

Le dossier présenté à l'autorité environnementale comprend le dossier de réalisation conforme à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, qui comporte un complément à l'étude d'impact initiale du dossier de création.

Le complément à l'étude d'impact synthétise les réponses apportées par le maître d'ouvrage notamment aux insuffisances évoquées dans l'avis de l'AE du 22 mai 2013, en se basant sur les études complémentaires réalisées depuis et jointes en annexe, dont il ressort que :

- Concernant la qualité de l'air, le secteur n'est pas susceptible de faire l'objet de dépassement de la qualité de l'air.
- Concernant la pollution des sols, les onze sondages réalisés ont permis de détecter deux zones d'anomalies ponctuelles dans les constituants solides du sol (hydrocarbures et HAP<sup>1</sup>) et les piézomètres ont révélé des dépassements dans la phase « eau » des sols (arsenic et hydrocarbures). Des investigations complémentaires sont envisagées, afin de déterminer les mesures de gestion adaptées des constituants solides du sol, voire des restrictions d'usages futurs de l'eau souterraine si elles s'avèrent nécessaires.
- Concernant la question de la desserte du futur quartier par les transports en commun, les circuits de bus ont été revus : adaptation de la ligne 4 existante et création d'une nouvelle ligne « Hoenheim-gare – zone commerciale Vendenheim / Reichstett entrée nord ».

Le complément à l'étude d'impact apporte également des informations supplémentaires sur d'autres enjeux évoqués dans l'avis de l'AE du 22 mai 2013 :

- Concernant le trafic et l'accessibilité du site, une étude de la capacité du carrefour « de Gaulle / RD 63 » a permis de définir sa reconfiguration permettant d'améliorer la circulation de manière significative.
  - Concernant les risques technologiques, les enjeux potentiels liés à la présence du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) de la société Wagram Terminal peuvent être écartés, la ZAC étant située en dehors des zonages qu'il définit. De plus, d'éventuels enjeux liés à l'ancienne raffinerie de pétrole située sur la commune peuvent également être écartés étant donné l'éloignement du site et le fait que la raffinerie est arrêtée et en cours de transformation en zone d'activité tertiaire.
  - Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier indique qu'un dossier « Loi sur l'eau » sera déposé.
- Pour une bonne information du public, l'autorité environnementale recommande de joindre le dossier Loi sur l'eau au dossier soumis à enquête publique.**

De plus, y sont également précisées les mesures liées aux nuisances sonores, à la volonté de préserver le cadre arboré du site, ainsi qu'à la conservation et l'amélioration de la zone humide au nord-ouest du site.

Par ailleurs, il ressort du dossier qu'un des îlots du projet est susceptible d'accueillir une salle communale ou une micro-crèche. Des espaces verts publics et des jardins familiaux sont également envisagés. L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les obligations législatives (Article L253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime) en cas de construction d'établissements accueillant des populations sensibles à proximité de terrains susceptibles de faire l'objet de pulvérisation de pesticides. **L'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de prendre en compte, le cas échéant, les mesures préconisées par l'ARS en la matière** (identification des lieux et établissements concernés et mise en place de mesures de réduction du type haie anti-dérive).

### 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du projet

Avec ce complément d'étude d'impact et en suivant les deux recommandations ci-dessus, la prise en compte de l'environnement dans le projet de réalisation de la ZAC peut être considérée comme satisfaisante pour l'ensemble des enjeux.

Le Préfet,



Stéphane FRATACCI

---

1 - HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques.