

Syndicat mixte / SCOTERS

Modification n°2 du PLU de Vendenheim

**Avis de la commission compatibilité du Syndicat mixte pour le SCOTERS
7 octobre 2015 à 15h30 à Brumath**

* * * * *

Le Service prospective et planification de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°2 du PLU de Vendenheim soumis à enquête publique du 30 septembre au 31 octobre 2015.

Contexte

L'ancienne raffinerie se situe à cheval sur les bans communaux de Reichstett et de Vendenheim, à 10 kms au nord de Strasbourg. Le début de l'activité pétrolière date des années 1960 et la fin d'avril 2011. La liquidation judiciaire a été prononcée en novembre 2014. La cessation d'activité crée une friche industrielle représentant des risques pour l'environnement notamment sur les sols et la nappe phréatique. Une société s'est engagée auprès du tribunal de grande instance de Strasbourg à lancer les travaux de démantèlement, de désamiantage et de dépollution des sols et de la nappe, estimés à 30 millions d'euros. Cet investissement doit être équilibré par le développement d'une zone d'activités au nord ouest et la revente de la partie sud.

Description de la demande

La modification n° 2 du PLU de Vendenheim vise à :

- Redécouper l'actuelle zone UX4 en 3 zones : UX4, UX6 et IIAUX :
 - la zone UX6 couvre 83 hectares qu'il s'agit d'optimiser en priorité. La requalification de la zone devra permettre d'élargir les possibilités d'accueil au-delà des activités pétrolières jusqu'ici exclusives. L'aménagement de la zone tiendra compte de la desserte ferroviaire existante. En matière de réseau viaire, le projet intégrera tous les modes de déplacement et anticipera la desserte de la réserve foncière à l'est. Le projet visera également la desserte numérique de la zone par la pose de fourreaux au moment de l'aménagement de la zone UX6.
 - la zone IIAUX constitue une réserve foncière de 227,68 hectares destinée au développement économique à long terme. La requalification du site industriel représente un enjeu important pour le fonctionnement global du territoire métropolitain et son développement économique. Le potentiel foncier important, d'un seul tenant, favorable en particulier aux entreprises industrielles et logistiques nécessitant de grandes emprises et un embranchement ferroviaire constituant une desserte potentielle, à terme de fret ferré, en lien direct avec les installations du Port de Strasbourg, renforcent le caractère stratégique du site en matière d'aménagement du territoire. De plus, cette réserve foncière répond également aux objectifs que s'est fixée la commune de Vendenheim en matière de diversification des activités économiques notamment en direction de l'emploi de production et de l'artisanat.

Le classement en IIAUX, favorisant une opération d'ensemble, permet de répondre à l'objectif de la commune d'encadrer le devenir du site. De plus, ce classement renforce la vocation d'optimisation prioritaire de la zone UX6. Le projet à venir sur ce secteur IIAUX devra allier développement économique, agriculture et environnement.

- La zone UX4 couvre une surface de 86,26 hectares et est destinée à l'activité pétrolière.
- Augmenter de 6 à 30 m le recul minimum le long du corridor qui sera préservé de toute urbanisation dans les zones UX6 et IIAUX. L'actuelle zone UX4 est concernée par la présence de deux corridors écologiques. Le premier, situé au sud du site et du ban communal, est classé en zone naturelle inconstructible au POS de Reichstett, commune limitrophe. Le second s'appuie sur le cours d'eau du Neubarchel en limite nord du site.
- Déclasser une partie de la zone UX4 (4,51 ha) en zone naturelle inconstructible. Cela concerne le Neubaechel et ses abords au niveau du resserrement du territoire de Vendenheim entre les bans de Reichstett et de Hoerdt.
- Supprimer la trame grisée et le plan « risque » annexé au règlement graphique. Elle est remplacée par les servitudes d'utilité publique que constituent les Plans de Prévention des Risques technologiques et d'inondation (PPRT et PPRI).
Le site de l'ancienne raffinerie est concerné par deux Plan de Prévention des Risques technologiques (2014) : le PPRT de Wagram Terminal et le PPRT de Lanxess Elastomères et de Butagaz.
Les zones UX6 et IIAUX sont bordées en limite nord par le Neubaechel qui fait l'objet du PPRI Zorn Landgraben. Elles sont également concernées par le PPRI II Bruche.
Le PLU de Vendenheim a été approuvé en février 2009, avant les PPRT et le PPRI. Aussi pour l'intégration du risque naturel et technologique, une trame grisée « secteur concernés par un risque » ainsi qu'un plan « risque » annexé au règlement graphique avaient été élaborés.

Le dossier précise que les zones UX6 et IIAUX sont impactées par plusieurs zones humides ordinaires. Les projets d'urbanisation devront en tenir compte dans le cadre de la déclaration de projet loi sur l'eau pour la zone UX6 et dans le cadre de la séquence « éviter, réduire compenser » au stade des projets pour la zone IIAUX.

Le projet au regard du SCOTERS

Le SCOTERS vise à assurer une gestion économe de l'espace. Au regard des objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS, le développement des espaces urbains et à urbaniser doit se faire suivant le principe d'une gestion économe de l'espace, que ce soit pour créer de nouveaux secteurs à dominante d'habitat comme pour développer de nouveaux sites d'activités (DOG p 23).

L'orientation selon laquelle le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les «dents creuses», contribue à l'objectif de gestion économe (DOG p 23).

La modification n°2 du SCOTERS (22 octobre 2013) vise à renforcer le dispositif de gestion économe de l'espace.

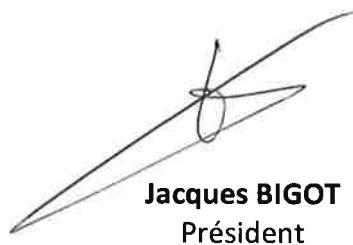
Le SCOTERS vise à maintenir ou créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. En milieu urbain, ils doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau, 30 m en milieu agricole.

Analyse de la demande

- La requalification de friches industrielles constitue un enjeu majeur en termes d'économie de foncier et de préservation de l'environnement.
- La redécoupage de la zone UX4 du PLU de Vendenheim par la création de 3 zones : UX4, UX6 et IIAUX participe d'une volonté d'urbanisation organisée.
La zone UX6 participe à l'optimisation prioritaire des zones existantes fléchées dans le SCOTERS : élargissement des activités possibles, desserte numérique.
Le classement en IIAUX devra permettre à la commune d'encadrer le devenir de cet espace, en évitant notamment l'urbanisation au coup par coup, marquant ainsi sa volonté d'optimiser le foncier. Il s'agit d'une réserve foncière conséquente qui ouvre des possibilités importantes en matière de projet économique. La zone IIAUX dédiée à l'activité économique compte un espace agricole et un espace naturel qui pourront faire l'objet d'un reclassement en N et A afin de préserver les enjeux agricoles et environnementaux au regard d'un futur projet.
- Le passage de 6 à 30 m du recul minimum, le long du corridor qui sera préservé de toute urbanisation dans les zones UX6 et IIAUX, assure ainsi le fonctionnement de la continuité écologique telle qu'elle est inscrite dans le SCOTERS. Le corridor écologique constitué par la forêt de la réserve naturelle régionale située au sud du site et sur le ban communal de Reichstett, viendra également en assurer le fonctionnement écologique par un classement en zone naturelle inconstructible.

En conclusion

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°2 du PLU de Vendenheim n'appelle pas de remarque.



Jacques BIGOT
Président

