



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet de modification n°6 du Plan local d'urbanisme de la  
commune de Sélestat, portée par la Ville de Sélestat (67) et permis  
d'aménager un lotissement sur la friche Celluloïd,  
porté par DELT AMÉNAGEMENT  
Procédure commune (article L.122-13 du code de l'environnement)**

n°MRAe 2022AGE77 pour la  
modification du PLU

n°MRAe 2022APGE144 pour le  
projet de permis d'aménager

## **Préambule relatif à l'élaboration 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 application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable.

La MRAe a été saisie pour avis par la Ville de Sélestat (67) pour la modification n°6 de son Plan local d'urbanisme (PLU) et pour le permis d'aménager un lotissement sur la friche Celluloïd en application de la procédure commune - modification du PLU / permis d'aménager - inscrite à l'article L.122-13 du code de l'environnement. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 21 septembre 2022. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin ainsi que l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu 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).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

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

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Sélestat engage une sixième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue d'aménager un lotissement sur la friche industrielle Celluloïd, destiné à accueillir environ 185 logements sur 3,5 ha.

Cette procédure est soumise à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas, par décision de l'Ae en date du 21 décembre 2021. Ce projet fait également l'objet d'une demande de permis d'aménager déposé par DELT AMÉNAGEMENT, également soumis à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas, par décision préfectorale du 30 décembre 2021.

Le choix a été fait par la Ville de Sélestat de mener une procédure d'évaluation environnementale commune, en application des dispositions de l'article L.122-13 du code de l'environnement, ce que souligne favorablement l'Ae, car elle permet d'évaluer concomitamment les impacts de la modification du PLU et du projet que celle-ci rend possible.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont la pollution des sols, la biodiversité, la ressource en eau, le paysage et le patrimoine, les mobilités, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation au changement climatique.

Tout en soulignant positivement les différentes analyses effectuées sur la pollution des sols, l'Ae estime que les enjeux sanitaires relatifs à cette dernière sont insuffisamment pris en compte concernant la retranscription des mesures de gestion dans les dossiers de modification du PLU et de permis d'aménager.

Le projet prévoit la démolition préalable des constructions existantes, avec un impact potentiel sur des espèces de chauves-souris, ce qui nécessite de vérifier si le projet doit se soumettre à la procédure de dérogation au titre des espèces protégées.

Le projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales et de ne plus les envoyer dans le réseau d'assainissement. Aussi, la concentration en pollution augmentera et les rendements demandés pour la station d'épuration de Sélestat seront plus facilement atteignables<sup>2</sup>. Par conséquent, sous réserve de la mise en œuvre de ces dispositions prévues dans le projet, l'Ae n'a plus d'observation à formuler sur ce point pour le projet lui-même. En revanche, la démonstration de la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter les effluents engendrés par l'augmentation de la population attendue avant toute nouvelle extension d'urbanisation n'est pas présentée, et les dysfonctionnements constatés existent indépendamment du projet présenté.

Le site du projet étant dans l'emprise du périmètre de protection de 500 m de monuments historiques, les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devront être prises en compte.

Il manque un schéma du maillage des pistes cyclables, notamment les liaisons avec le centre ville et la gare. Les dispositions constructives de la réglementation environnementale RE2020 ne sont pas précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU.

**Concernant la pollution des sols, l'Ae recommande à la commune, au pétitionnaire et au Préfet d'instituer les restrictions d'usage et servitudes nécessaires à la compatibilité sanitaire du site avec les nouveaux usages et de veiller à conserver la mémoire des contaminations résiduelles ; elle recommande à la commune et au pétitionnaire de retranscrire les mesures de gestion respectivement dans le PLU et dans le permis d'aménager.**

<sup>2</sup> En effet, après études, il s'avère que les dysfonctionnements du système d'assainissement de Sélestat résultent en grande partie d'un taux de dilution trop élevé des eaux usées entrantes (cf avis détaillé).

**Concernant la biodiversité et le patrimoine, l'Ae recommande principalement au pétitionnaire de :**

- **examiner la nécessité ou non d'une dérogation au titre des espèces protégées en cas de détection d'espèces protégées lors des fouilles des bâtiments prévues préalablement à leur démolition ;**
- **prendre en compte les recommandations de l'ABF.**

**Concernant l'assainissement communal, l'Ae maintient sa recommandation initiale sur la démonstration de la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter les effluents engendrés par l'augmentation de la population attendue avant toute nouvelle extension d'urbanisation, car les dysfonctionnements constatés existent indépendamment du projet présenté.**

**Concernant les mobilités et les émissions de GES, l'Ae recommande à la commune de :**

- **présenter un schéma d'accessibilité du site par les transports en commun et par le réseau cyclable/cheminements piétonniers de la Ville de Sélestat ;**
- **préciser les dispositions constructives de la réglementation RE2020 dans l'OAP.**

**Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.**

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>3</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>4</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>5</sup>, SRCAE<sup>6</sup>, SRCE<sup>7</sup>, SRIT<sup>8</sup>, SRI<sup>9</sup>, PRPGD<sup>10</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>11</sup> (PLU(i)<sup>12</sup> ou CC<sup>13</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>14</sup>, PCAET<sup>15</sup>, charte de PNR<sup>16</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

4 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

5 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

15 Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

16 Parc naturel régional.

## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet et de modification n°6 du plan local d'urbanisme

L'Autorité environnementale est saisie pour avis dans le cadre de la procédure commune prévue à l'article L.122-13 du code de l'environnement<sup>17</sup>. L'étude d'impact tient lieu de rapport sur les incidences environnementales de la modification n°6 du PLU. Le présent avis porte sur le projet de lotissement et sur la modification n°6 du PLU.

#### 1.1. La collectivité

La Ville de Sélestat est située au sud du département du Bas-Rhin et compte 19 360 habitants en 2018 selon l'INSEE. Elle fait partie de la communauté de communes de Sélestat (CCS) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région.

Elle dispose d'un PLU approuvé le 29 novembre 2007, qui a fait l'objet d'une révision simplifiée le 27 février 2014 et 5 modifications (dont la n°5 est en cours). La présente procédure constitue une sixième modification du PLU afin de permettre l'aménagement d'un lotissement sur la friche industrielle « Celluloïd » pour répondre à la demande de logements. Cette procédure est soumise à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas, par décision de l'Ae (MRAe) en date du 21 décembre 2021<sup>18</sup>.

L'Ae précise que, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la modification du PLU portait sur 3 autres points n° 2, 3 et 4 ne figurant pas dans la présente modification n°6 qui n'a retenu que le seul point n°1 relatif à la requalification du site « Celluloïd ».

Ce projet fait également l'objet d'une demande de permis d'aménager déposé par DELT AMÉNAGEMENT, également soumis à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas, par décision préfectorale du 30 décembre 2021<sup>19</sup>.

Le choix a été fait par la Ville de Sélestat de mener une procédure d'évaluation environnementale commune, en application des dispositions de l'article L.122-13 du code de l'environnement, ce que souligne favorablement l'Ae, car elle permet d'évaluer concomitamment les impacts de la modification du PLU et du projet que celle-ci rend possible.

#### 1.2. Le projet de territoire

Le site concerné par le projet de lotissement est localisé au sud de la ville dans la continuité du tissu urbain existant, entre la rivière de l'Ill et la route de Marckolsheim (RD159). Situé à proximité immédiate de la médiathèque, le site est actuellement classé en zone urbaine destinée aux équipements collectifs (UE).

La modification n°6 du PLU de Sélestat consiste à reclasser cette zone urbaine UE en zone d'urbanisation future IAUa1 à vocation principale d'habitat. Le règlement de la zone IAUa1 permet également d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat tels que les commerces de proximité et les activités tertiaires. Il exige que le site soit aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une ou plusieurs tranches.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est élaborée sur ce site afin de cadrer le projet.

17 **Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :**

« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées ».

18 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dkge287.pdf> : Attention : changement de numéro (modification n°6 au lieu de modification n°5)

19 [https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20211230\\_selestat\\_decision\\_soumissionnei.pdf](https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20211230_selestat_decision_soumissionnei.pdf)

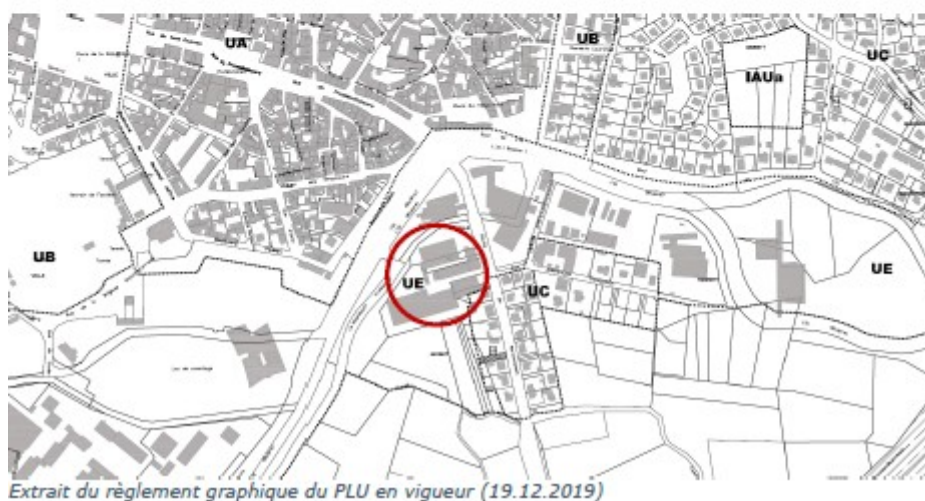
Ce projet portera sur une surface de 3,5 ha, dont une zone humide de 0,6 ha selon la notice de présentation (0,52 ha selon l'étude d'impact – mise en cohérence à réaliser). Cette zone humide sera protégée dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En effet, une trame spécifique délimite cette zone protégée au plan de zonage et le règlement limite les utilisations du sols à l'entretien et à la gestion de la zone humide, ainsi qu'à l'aménagement d'un sentier piéton revêtu de matériaux perméables. La surface à construire sera donc de 2,9 ha (3,5 ha moins 0,6 ha), dont 2 ha cessibles après déduction des surfaces de voirie et d'espaces verts.

Le projet comprend la création de 185 logements environ répartis comme suit :

- 4 îlots totalisant 160 logements collectifs (dont une trentaine de logements aidés) avec une surface de plancher estimée à 12 000 m<sup>2</sup> ;
- 22 lots pour des maisons individuelles ou de l'habitat intermédiaire pour une surface de plancher estimée à 4 000 m<sup>2</sup>.

Une aire de stationnement ouverte au public d'une capacité de 150 places environ et attenante à la médiathèque, est prévue au nord du périmètre de l'opération de lotissement. Le lotissement sera composé d'une voie principale à sens unique bordée par un cheminement piéton et cycliste protégé. La voie sera jalonnée par des stationnements et des espaces verts.

Le projet prévoit la démolition préalable des constructions implantées au nord du terrain : un immeuble de bureaux et différents bâtiments à usage industriel et logistique (ancienne brosserie). L'accès à la zone se fera, en deux points, sur la route de Marckolsheim. Des cheminements doux seront réalisés pour relier le quartier aux équipements et aux axes de circulation proches.



**Figure 1: localisation du projet**



**Figure 2: plan de masse du projet**

## **2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet**

### **2.1. Articulation avec les documents de planification et procédures**

L'étude d'impact examine la compatibilité de la modification n°6 du PLU avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région : le projet respecte la densité de logements prescrite par le SCoT (50 logements/ha). En effet, la densité sera de 53 logements/ha sur la surface globale de l'opération comprenant la zone humide protégée ou de 64 logements/ha si on l'exclut. Avec près de 90 % de logements collectifs, l'opération respecte l'objectif du SCoT qui fixe à 75 % la part minimale de logements intermédiaires et/ou collectifs pour la Ville de Sélestat ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de Sélestat (CCS) sur la période 2017-2022 (2017-2023 selon de dossier)<sup>20</sup> : le document gagnerait à justifier la production de 185 logements sur la friche Celluloïd, au regard de l'objectif du PLH qui est de produire en moyenne 142 logements/an sur la Ville de Sélestat.

Concernant les autres documents de planification de rang supérieur, le SCoT de Sélestat et sa région assure un rôle intégrateur de ces documents.

Par ailleurs, l'étude d'impact mentionne le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand-Est, en se limitant uniquement au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) : le site du projet est localisé en partie à l'intérieur du réservoir de biodiversité n°46 « Ried Centre Alsace ». L'étude d'impact indique que le projet ne sera pas à l'origine d'une dégradation des continuités écologiques, ce que partage l'Ae, la préservation d'une zone humide le long de l'III permet de maintenir la continuité écologique de cette rivière.

<sup>20</sup> Le PLH de la CCS porte sur 6 ans, sur la période 2017-2022, selon le site internet de la CCS : <http://www.cc-selestat.fr/services/l-habitat.htm>



L'Ae attire l'attention de la commune sur les autres règles du SRADDET Grand Est, notamment la règle n°25 sur la compensation des surfaces imperméabilisées<sup>21</sup> qui n'est pas abordée dans le dossier.

***L'Ae recommande à la commune d'analyser l'articulation du projet de modification n°6 du PLU avec les règles du SRADDET Grand Est, notamment la n°25 relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols.***

## **2.2. Solutions alternatives, justification du projet et application du principe d'évitement**

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) observait que les choix d'aménagement n'étaient pas présentés après une analyse de variantes, comme le prévoit le code de l'environnement (article R.122-20 II 3° « solutions de substitution raisonnables »).

L'étude d'impact justifie le site proposé en indiquant qu'il se situe à proximité immédiate du centre historique et des équipements sportifs et culturels de la ville, et qu'il permet de valoriser un ancien site industriel désaffecté. Elle présente également les évolutions apportées au projet en vu de son intégration paysagère.

L'étude d'impact répond de manière satisfaisante aux observations de l'Ae sur ce point.

## **3. Analyse de la qualité de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement**

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont les mêmes que ceux identifiés en décembre 2021 : la pollution des sols, la biodiversité, la ressource en eau, le paysage et le patrimoine, auxquels l'Ae ajoute les mobilités, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation au changement climatique.

Les observations des Autorités environnementales (MRAe et Préfet) formulées dans les décisions pré-citées, sont réexaminées au vu de la présente demande (modification du PLU et permis d'aménager) et du dossier à l'appui.

### **3.1. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)**

#### **3.1.1. La pollution des sols**

Le projet est localisé sur un site référencé dans la base de données BASOL<sup>22</sup> et fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 21 mars 2022 portant création d'un secteur d'information sur les sols (SIS).

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) recommandait à la commune de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages futurs, et dépolluer le site en cas de pollution avérée avant toute ouverture à l'urbanisation.

Dans sa décision du 30 décembre 2021, la Préfète de région précisait les éléments complémentaires à apporter, à savoir :

- une deuxième campagne de prélèvements de gaz des sols ;
- une analyse du risque sanitaire lié à la consommation de fruits et légumes cultivés en pleine terre ;

21 « La compensation pour les surfaces qui seraient imperméabilisées devra être de 150 % en milieu urbain et de 100 % en milieu rural ».

22 Base de données recensant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

- un document établi par un bureau d'étude certifié, attestant que le site est compatible avec les nouveaux usages prévus.

Les investigations menées de 2010 à 2022 ont mis en évidence :

- la présence dans les sols de pollutions concentrées en hydrocarbures dans les remblais au droit de l'ancien stockage extérieur de matériaux en limite nord-ouest du site, ainsi qu'au droit du local transformateur ;
- une anomalie marquée en hydrocarbures dans les remblais au droit d'une cuve enterrée de 50 m<sup>3</sup> et au droit de l'ancien atelier de mécanique ;
- une anomalie diffuse en métaux lourds (zinc, plomb, cuivre, cadmium, mercure), hydrocarbures et HAP<sup>23</sup> dans les remblais sur l'ensemble du site ;
- des remblais contenant des déchets anthropiques, sur l'emprise de la friche sud ;
- l'absence d'impact des anciennes activités, infrastructures et stockages sur la qualité des eaux souterraines ;
- dans les gaz souterrains : des traces en mercure, naphtalène, toluène et xylènes, au droit des bâtiments de la partie nord et de la friche sud.

L'Ae note favorablement que le site a fait l'objet d'un plan de gestion, d'une évaluation quantitative du risque sanitaire (EQRS) et d'une attestation établie par un bureau d'étude certifié. Cette attestation indique que le site du projet a bien fait l'objet d'une deuxième campagne de prélèvements de gaz souterrains en février-mars 2022. Elle conclut que les scénarios de gestion sont considérés comme valides d'un point de vue sanitaire et que l'état environnemental actuel du site est donc compatible avec le projet de reconversion retenu et les mesures de gestion prévues.

Les mesures de gestion prévoient un recouvrement des sols par des matériaux d'apport sains, notamment par de la terre végétale saine (30 cm minimum) au droit des espaces verts et des jardins privés. Pour les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, des analyses complémentaires seront à réaliser dans 2 secteurs ayant mis en évidence un dépassement ponctuel de critères ISDI<sup>24</sup>, afin de confirmer les mesures de gestion à prévoir (purge des matériaux non inertes au droit des zones d'infiltration).

Comme souligné dans l'attestation, la réalisation des mesures de gestion nécessite la mise en place des restrictions d'usage et servitudes suivantes :

- les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols sont interdits ;
- les affouillements dans les zones de contamination résiduelle ou de réutilisation des terres devront se faire sous la surveillance d'une société spécialisée en vue de l'élimination des matériaux en filière adaptée ;
- les conduites d'eau potable devront être posées dans des matériaux exempts de toute contamination. Dans le cas contraire, elles devront être en métal ;
- les plantes potagères ne seront autorisées que dans des carrés potagers hors sol (aucune relation avec la terre en place) ;
- les arbres fruitiers ou à arbustes à baies ne seront pas autorisés.

L'Ae constate que, par rapport à une version précédente de l'attestation, une restriction d'usage a été supprimée, et ceci sans explication. Il était écrit que « *la création de piscines enterrées ne sera*

<sup>23</sup> Hydrocarbures aromatiques polycycliques.

<sup>24</sup> Installation de Stockage de Déchets Inertes.

*pas autorisée* ». Elle constate par ailleurs que le règlement de la zone IAUa1 autorise les piscines. Aussi, l'Ae s'interroge sur les risques sanitaires liées à l'excavation de terres pour la construction des piscines enterrées.

Par ailleurs, l'Ae observe que le risque sanitaire lié à la consommation de fruits et légumes qui seraient cultivés sur site n'a pas été étudié compte tenu de l'interdiction de culture de légumes et d'arbres fruitiers ou à baies sur le site. Or, la palette végétale proposée pour le projet de lotissement permet la plantation d'arbres à baies ou à fruits comestibles tels que les amélanchiers ou les merisiers, ce qui n'est pas cohérent avec les restrictions pré-citées.

Elle prend note que les risques sanitaires liés à l'ingestion des particules de sols n'ont pas été étudiés, compte tenu de la prescription de recouvrement des sols. Il en est de même pour les risques sanitaires liés à l'ingestion d'eau souterraine, compte tenu de l'absence de puits exploité au droit du site.

Elle note également que le risque sanitaire lié à l'inhalation de substances volatiles à partir des sols et des gaz des sols a été évalué par l'EQRS<sup>25</sup> comme étant acceptable, à condition de respecter des dispositions en termes de renouvellement d'air (minimum de 0,25 volume/heure) ou de surveillance des concentrations maximale dans les gaz des sols de 0,25 µg/m<sup>3</sup> en benzo(a)pyrène au droit des futurs logements de plain-pied. Cette condition doit être prise en compte dans le permis d'aménager.

Enfin, comme le souligne l'attestation, l'Ae estime nécessaire de conserver la mémoire des contaminations résiduelles. En effet, selon l'Ae, cette mémoire doit être garantie au sein des différents dossiers d'autorisation ou d'urbanisme (permis d'aménager, plan local d'urbanisme...).

Elle précise que le SIS pré-cité ne peut se substituer à une retranscription explicite des différentes contraintes nécessaires à la compatibilité sanitaire du site avec les nouveaux usages au sein des dossiers d'autorisation ou d'urbanisme concernés.

En conclusion, tout en soulignant positivement les différentes analyses effectuées sur la pollution des sols, l'Ae estime que les enjeux sanitaires relatifs à cette dernière sont insuffisamment pris en compte concernant la retranscription des mesures de gestion dans les dossiers de modification du PLU et de permis d'aménager.

***L'Ae recommande à la commune, au pétitionnaire et au Préfet d'instituer les restrictions d'usage et servitudes nécessaires à la compatibilité sanitaire du site avec les nouveaux usages et de veiller à conserver la mémoire des contaminations résiduelles.***

***Elle recommande à la commune et au pétitionnaire de retranscrire les mesures de gestion respectivement dans le PLU (règlement de la zone IAUa1) et dans le permis d'aménager.***

### 3.1.2 La biodiversité

Les espaces naturels remarquables suivants sont recensés au droit ou autour du site d'implantation du projet :

- 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF<sup>26</sup>) : une ZNIEFF de type 2 « Zone inondable de l'Ill, de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » qui englobe la totalité du site d'implantation du projet et une ZNIEFF de type 1 « Forêt de l'Illwald, Ried de l'Ill et de ses affluents » localisée en partie sud du site d'implantation du projet ;
- un réservoir de biodiversité RB 46 « Ried Centre Alsace » du SRCE Alsace, intégré au SRADDET Grand Est, en partie sud du site d'implantation du projet ;

<sup>25</sup> Évaluation quantitative des risques sanitaires.

<sup>26</sup> L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

- la réserve naturelle régionale du « Ried de Sélestat (Illwald) » à 600 mètres du site d'implantation du projet ;
- des sites Natura 2000<sup>27</sup> à 500 m : la zone spéciale de conservation (ZSC) « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin ».

Le site du projet est situé en totalité dans le zonage d'alerte « zone à dominante humide » (modélisation cartographique consultable sur le site internet de la DREAL Grand Est) qui comprend des zones humides remarquables.

La zone d'étude se situe sur un remblai, colonisé par des habitats dégradés. La majeure partie de la parcelle est occupée par une friche thermophile et aucun des habitats déterminants n'a été observé sur le site d'étude.

### Espèces protégées

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) observait l'insuffisance des inventaires faune/flore et estimait que les conclusions concernant les enjeux liés à la biodiversité (à savoir la flore, les oiseaux, les mammifères, les amphibiens, les insectes) méritaient d'être appuyées par des données de terrain. Elle recommandait à la commune de compléter l'étude par un inventaire complet de la faune et la flore locale, puis de cartographier et dimensionner par cortèges d'espèces, leurs habitats protégés et préciser leur fonctionnalité.

Dans sa décision du 30 décembre 2021, la Préfète de région considérait également qu'il revient au pétitionnaire d'effectuer une étude faune/flore, d'appliquer la démarche Évitement-Réduction Compensation (ERC), et le cas échéant, de se conformer à la législation relative aux espèces protégées.

Des investigations de terrain ont été réalisées à la mi-septembre 2019 pour caractériser la flore et les habitats du site. D'autres investigations supplémentaires, notamment pour caractériser la faune, ont été réalisés au cours de l'été 2022.

Aucune espèce végétale protégée, menacée ou patrimoniale n'a été répertoriée sur le site. A *contrario*, une vingtaine d'espèces d'oiseaux protégés ont été inventoriées au sein de la zone d'étude.

L'Ae souligne que les travaux de débroussaillage seront effectués de septembre à février, soit en dehors de la période de nidification. Toutefois, l'étude d'impact comprend une cartographie de l'avifaune (oiseaux) menacée nicheuse, qui localise un nid occupé d'Hirondelle rustique dans un bâtiment à démolir. La destruction d'un nid d'Hirondelle rustique, en tant qu'habitat d'espèces protégées, nécessite à titre compensatoire la mise en place de nichoirs artificiels.

L'étude indique que les fouilles des bâtiments n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de chauves-souris (chiroptères) en gîte, mais qu'une incidence faible existe si des individus ou une colonie venaient à s'installer en période d'estivage ou d'hivernage au moment du démarrage des travaux de démolition de la grange et des bâtiments industriels (risque de mortalité).

Lors de la présentation de la méthodologie employée pour la réalisation des inventaires, il est indiqué des difficultés d'accès lors de la fouille des bâtiments (grandes hauteurs, présences de gravats, escaliers quasiment démolis...). Afin de confirmer ou non l'utilisation du bâtiment par les chauves-souris, une des mesures de réduction en faveur de ces espèces consiste à procéder à des fouilles des bâtiments préalablement à leur démolition. Une note de synthèse sera réalisée à destination des services de l'État. Il convient de rappeler qu'en cas de détection d'espèces protégées lors de ces fouilles, la nécessité ou non d'une dérogation au titre des espèces

27 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

protégées devra être examinée. La note de synthèse devra être conclusive sur ce point.

**L'Ae recommande au pétitionnaire de :**

- **mettre en place des nichoirs artificiels pour l'hirondelle rustique ;**
- **examiner la nécessité ou non d'une dérogation au titre des espèces protégées en cas de détection d'espèces protégées lors des fouilles des bâtiments prévues préalablement à leur démolition.**

### Natura 2000

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) recommandait d'aborder, dans l'analyse des incidences Natura 2000, les conséquences de la présence d'oiseaux en reposoirs, dortoirs ou lieux de nourrissage sur le site aménagé.

Dans sa décision du 30 décembre 2021, la Préfète de région rappelait l'obligation de procéder à une évaluation des incidences Natura 2000.

L'évaluation préliminaire des incidences du projet sur Natura 2000 conclut à l'absence d'incidences sur les sites Natura 2000, notamment en raison de l'absence de milieux naturels d'intérêt communautaire ou d'espèces animales ou végétales sur le site étudié. En l'absence d'incidences attendues sur les différents sites, il n'est pas jugé nécessaire de procéder à une analyse approfondie des incidences, ce que partage l'Ae.

### Zones humides

Dans les décisions précitées, les deux autorités environnementales soulignaient les impacts liés à la présence de zones humides remarquables (prairie humide/saulaie blanche à l'ouest et saulaie au sud). L'Ae (MRAe) recommandait à la commune de démontrer que son projet ne dégradera pas les fonctionnalités et la qualité environnementale des zones humides concernées.

Le pétitionnaire a procédé à un diagnostic selon les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

L'Ae souligne la mesure d'évitement de la prairie humide de fauche située au pied du remblai (3 690 m<sup>2</sup>) et sa retranscription dans l'OAP au PLU de Sélestat. Elle note également que la majeure partie du site ayant été remblayée, celui-ci ne présente aucun caractère humide et remarquable.

**L'Ae rappelle enfin qu'en application de la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 (article L.411-1A du code de l'environnement) les maîtres d'ouvrage, publics ou privés, doivent contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement de données brutes de biodiversité (recueillies par observation directe sur site, par bibliographie ou acquises auprès d'organismes officiels et reconnus) sur la plateforme DEPOBIO<sup>28</sup> qui recense l'ensemble des ressources liées au processus de versement des données.**

**L'objectif de ce dispositif est l'enrichissement de la connaissance en vue d'une meilleure protection du patrimoine naturel de la France. Le téléversement sur ce site génère un certificat de téléversement, document obligatoire et préalable à la tenue de l'enquête publique.**

### **3.1.3. La ressource en eau**

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) observait que le projet n'est pas concerné

<sup>28</sup> <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>

par des périmètres de captage d'eau potable, mais que néanmoins, un risque de pollution accidentelle des eaux peut survenir lors de la phase chantier ou après.

L'étude d'impact présente plusieurs mesures visant à prévenir les pollutions en phase chantier, notamment la mise en place de bacs de rétention permettant d'éviter tout risque d'écoulement accidentel ou encore la réalisation d'un entretien régulier des véhicules, en dehors de la zone d'étude, ou sur des aires imperméabilisées prévues à cet effet. L'Ae considère que ces mesures sont adaptées.

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des espaces publics du lotissement seront gérées par infiltration, via des noues d'infiltration dimensionnées pour une pluie d'une période de retour 10 ans. De même, la gestion des eaux pluviales des îlots privatifs sera assurée entièrement à la parcelle avec la mise en place d'ouvrage d'infiltration. L'Ae estime que la doctrine relative à la gestion des eaux pluviales, élaborée par la DREAL Grand Est en février 2020<sup>29</sup> est respectée.

### Assainissement

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) observait que le portail d'information sur l'assainissement communal du ministère de la Transition écologique jugeait la station d'épuration de Sélestat **non conforme en équipement et en performance en 2020** et recommandait à la commune de :

- s'assurer de la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter les effluents engendrés par l'augmentation de la population attendue avant toute nouvelle extension d'urbanisation ;
- mettre en place, compte tenu de la connexion entre les eaux de surface et les eaux souterraines, un suivi renforcé de la qualité physico-chimique des eaux.

Dans sa décision du 30 décembre 2021, la préfète de région confirmait l'information sur la non conformité de la station d'épuration de Sélestat et regrettait que le dossier ne permette pas de démontrer qu'elle sera en mesure de traiter les eaux usées domestiques du futur lotissement.

Un arrêté de mise en demeure concernant la conformité de la station de traitement des eaux usées de Sélestat a été émis par la préfecture du Bas-Rhin le 20 décembre 2021. Selon la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin, le délai de réponse a été prolongé jusqu'en juin 2023 et consiste à lui fournir un échéancier de travaux permettant d'éliminer un maximum d'eaux claires parasites et d'eaux pluviales du réseau d'assainissement. En effet, après études, il s'avère que les dysfonctionnements du système d'assainissement de Sélestat résultent en grande partie d'un taux de dilution trop élevé.

Étant donné que le projet prévoit d'infiltrer les eaux pluviales et de ne plus les envoyer dans le réseau d'assainissement, la concentration en charge de matière organique augmentera et les rendements demandés seront plus facilement atteignables. Par conséquent, sous réserve de la mise en œuvre de ces dispositions prévues dans le projet, l'Ae n'a plus d'observation à formuler sur ce point pour le projet lui-même.

***En revanche, l'Ae maintient sa recommandation initiale sur la démonstration de la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter les effluents engendrés par l'augmentation de la population attendue avant toute nouvelle extension d'urbanisation, car les dysfonctionnements constatés existent indépendamment du projet présenté.***

29 <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/eaux-pluviales-r7012.htm>

### 3.1.4. Le paysage et le patrimoine

Dans sa décision du 21 décembre 2021, l'Ae (MRAe) observait que :

- les choix d'aménagement sont de nature à insérer au mieux le projet dans le paysage local ;
- les impacts attendus sur l'insertion urbaine et paysagère sont forts mais bien traités par le dossier, mais il n'est pas précisé si le PLU reprendra, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les prescriptions urbaines voulues par le concepteur.

Le site du projet est situé dans le périmètre de protection de 500 m des abords de l'église catholique Sainte-Foy et de l'ensemble des remparts Vauban de Sélestat, protégés au titre des monuments historiques. Le projet est donc soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Un travail d'échange a d'ores et déjà été réalisé avec l'ABF pour faire évoluer le projet en vue de son intégration au site. Ses recommandations sont les suivantes :

- veiller à ne pas transformer le glacis en parc ;
- prévoir un règlement de lotissement pour les maisons individuelles ;
- le règlement du PLU, dans son article 11.2.2, devrait parler de lames de bois plutôt que de panneaux et prévoir 3 cm minimum d'espacement (au lieu de 2 cm).

***L'Ae recommande à la commune et au pétitionnaire de prendre en compte les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.***

### 3.1.5. Les mobilités

La question de la mobilité est importante car elle porte sur les conditions de vie des personnes, et a un impact fort sur les questions énergétiques et climatiques. Dans sa décision du 30 décembre 2021, la préfète de région s'interrogeait sur les impacts liés au trafic induit par le projet et l'existence d'alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle.

L'étude d'impact procède à un état initial des transports en commun et des mobilités douces sur la Ville de Sélestat (réseau TER, lignes bus, pistes cyclables), et indique que le lotissement sera à proximité de la gare de Sélestat et le réseau ferroviaire pourra être utilisé par les résidents. Il manque toutefois le temps de parcours des piétons et des cyclistes entre le site du projet et la gare.

Le lotissement sera également à proximité de l'arrêt de bus « Médiathèque » desservi par deux lignes structurantes « Châtenois – Ebersheim » et « Scherwiller – Muttersholtz » et une ligne de transport à la demande « Baldenheim - Sélestat ». Il manque cette fois une localisation de ces arrêts par rapport au site du projet.

Enfin, la voie principale du lotissement sera bordée par un cheminement piéton et cycliste protégé qui viendra compléter le maillage existant dans la commune. Il manque néanmoins un schéma du maillage des pistes cyclables, notamment les liaisons avec le centre ville et la gare.

***L'Ae recommande à la commune de présenter un schéma d'accessibilité du site par les transports en communs (arrêts bus, gare) et par le réseau cyclable/cheminements piétonniers de la Ville de Sélestat, en précisant les temps de parcours, notamment vers le centre historique et vers la gare.***

### 3.1.6. Les émissions de GES et l'adaptation au changement climatique

#### Concernant les déplacements

L'étude trafic réalisée en 2021 et jointe en annexe, estime que le projet générera environ

94 véhicules quotidiens pour les déplacements domicile-travail. Ainsi, pour 94 véhicules qui font 2 trajets domicile-travail en banlieue urbaine avec 220 jours travaillés par an et sur une distance moyenne de 12 km, elle estime que 141 tonnes d'équivalent CO2 seront émis chaque année.

***L'Ae recommande de préciser comment le projet permettra la compensation, si possible locale, des émissions de GES.***

### Concernant les constructions

Les constructions seront soumises à la réglementation environnementale RE2020<sup>30</sup>. L'Ae rappelle que la principale évolution par rapport à la réglementation actuelle (RT2012) consiste à passer d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale plus globale, en prévoyant notamment :

- le niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, et en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ;
- un niveau d'exigence renforcé sur le volet énergétique avec un recours plus important aux énergies renouvelables.

En outre, l'article 177 de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan) introduit dans le code de la construction et de l'habitation des notions de :

- performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie ;
- qualité sanitaire du logement ;
- confort d'usage du logement.

D'autre part, l'article 14 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte invite expressément les pouvoirs publics à encourager l'utilisation des matériaux bio-sourcés lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments.

L'Ae souligne que l'OAP du secteur prévoit de doter les immeubles collectifs de toits plats végétalisés ou équipés de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable tels que les panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques. L'Ae regrette que les dispositions constructives de la réglementation RE2020 ne soient pas précisées dans l'OAP.

***L'Ae recommande à la commune de préciser les dispositions constructives de la réglementation RE2020 dans l'OAP.***

***L'Ae recommande au pétitionnaire d'indiquer de quelle manière les dispositions relatives à la réglementation thermique seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent suffisamment en amont de la délivrance du permis d'aménager pour pouvoir être intégrées dans les projets et dans l'utilisation des bâtiments.***

Une étude d'approvisionnement en énergie figure en annexe de l'étude d'impact. Pour le recours aux énergies renouvelables dans le cadre de la zone d'aménagement, les choix restent relativement ouverts, cependant une étude plus approfondie relative à l'utilisation d'une pompe à chaleur eau/eau sur nappe (notamment pour les collectifs) sera réalisée.

**L'Ae rappelle que la réussite de la transition énergétique s'appuie d'abord sur les économies d'énergie** et ensuite sur le développement des énergies renouvelables selon une logique de mix énergétique. Elle rappelle à ce propos ses « points de vue<sup>31</sup> » qu'elle a publiés.

30 la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et plus récemment, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ÉLAN) (article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation) prévoient l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2022 de la nouvelle réglementation environnementale pour les bureaux et bâtiments de vie rattachés aux locaux industriels, appelée RE2020 ; les logements neufs sont concernés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

31 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>



### Concernant les îlots de chaleur/fraîcheur

L'aménagement du lotissement entraînera l'imperméabilisation d'une surface de 11 219 m<sup>2</sup> (voiries et surfaces bâties des différents îlots), ce qui représente environ 30 % de la surface totale du projet. L'OAP du secteur prévoit des « *percées végétalisées* » qui, selon l'Ae, contribuent à favoriser les îlots de fraîcheur, en plus de la zone humide protégée.

### **3.2. Résumé non technique**

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Le résumé non technique permet une compréhension des principaux éléments du dossier.

***Compte tenu des observations formulées par l'Ae sur l'étude d'impact, elle recommande au pétitionnaire d'actualiser son résumé non technique sur des éléments de l'étude d'impact consolidée.***

METZ, le 5 décembre 2022

Le Président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par déléation,

Jean-Philippe MORETAU