

Sujet : [l.urbanisme] Modification du PLU n°6 – « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur » - Permis d'aménager Celluloïd

De : Guy Lavergne <Guy.Lavergne@outlook.fr>

Date : 01/03/2023 à 14:24

Pour : Service Urbanisme <urbanisme@ville-selestat.fr>, "l.urbanisme@ville-selestat.fr" <l.urbanisme@ville-selestat.fr>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

A l'occasion de la concertation préalable en 2022, avec les éléments rendus disponibles, j'ai déjà transmis une contribution. Pour partie, le projet correspondant à cette consultation formelle est très voisin, modifié peut être de manière marginale. Les porteurs de projet vous ont sans doute transmis l'ensemble des résultats de cette concertation.

Mes remarques ci dessous portent donc seulement sur les éléments nouveaux disponibles, essentiellement des études qui sous tendent l'étude d'impact, mais ces éléments sont nombreux, sans reprendre ma contribution (message du 13 juin 2022) au projet, ce qui serait redondant.

Je me permets également de vous remercier pour votre accueil, un samedi après midi, pour vos explications, et la qualité de nos échanges.

Pollution des sols : Le dossier de la consultation comprenait peu d'informations précises concernant les questions de pollution des sols et des eaux souterraines liées à l'activité industrielle et à l'utilisation des parcelles comme dépôts de matériaux supposés inertes, mais non contrôlés. Le dossier comporte maintenant ces éléments, et les mesures effectuées conduisent en particulier (hors 2 points particuliers qu'il est prévu de traiter) à reconnaître la présence assez générale de polluants dans les gaz extraits du sol, ce qui justifie des mesures renforcées de ventilation des niveaux habités en rez de chaussée, et de prendre d'autres mesures qui viennent significativement impacter l'usage des parcelles : culture interdite, plantation de fruitiers et d'arbustes à baies interdites, expertise pour tout affouillement que cela soit pour la fondation d'une clôture ou la réalisation d'une piscine. Corrélativement avec les contraintes de fondation sur radier général des constructions individuelles (étude géotechnique), cet ensemble de dispositions peut conduire à s'interroger sur le programme : l'assiette du projet était elle adaptée à la construction de logements individuels, et ne fallait il pas s'orienter plus fortement vers l'aménagement en collectif, qui présente de bien meilleures garanties initiales et , surtout, ultérieures ?

Deux observations :

1. La mobilité de l'air dans les sols étant bien supérieure à la mobilité de l'eau, la mesure des gaz du sol est intégratrice et révélatrice d'un risque. L'ARR devrait s'appuyer sur ce type de mesures, et pas seulement sur « l'analyse des sols » (page 3/38 de la réponse à l'avis de l'AE)
2. Le dossier étant sans doute ce qu'il est, il est véritablement nécessaire de s'assurer que les dispositions particulières (études PERL Environnement R68 de juillet 2022) sont bien toutes intégrées dans les actes de ventes et portées à la connaissance des propriétaires et des locataires successifs d'une manière pérenne et non soumise à déchéance.

Les remarques qui suivent sont d'un registre bien moins fondamental, et présentées dans un esprit constructif.

Note descriptive synthèse :

Les lisses métalliques implantées dans l'espace public et délimitant ici les espaces végétalisés par rapport aux zones circulées devront présenter des caractéristiques de résistance et d'intégrité correspondant à la grande agressivité des véhicules récents et à leur charge sur les roues motrices (VL, VUL). La collectivité pourra se rendre compte des difficultés avec ce type de délimitation au sol, en particulier dans les zones de changement de direction, en visitant par exemple la très récente ZAC du Moulon (Gif, 91).

Etude de circulation (Vialis) :

() l'étude conclue à la réduction du temps de cycle sur le carrefour à feu rue de l'III / rue de Markolsheim. Cette conclusion nécessite mécaniquement de porter une attention particulière à la traversée des piétons (question qui n'est pas examinée dans l'étude), alors que la situation est déjà

plutôt tendue, selon mon expérience (une des longueurs de traversées piétons est importante)

() l'étude ne semble pas prendre en compte les flux générés à l'HPM et surtout l'HPS par la création du parking public, donc sous estime la problématique générale. C'est pourtant le même projet de mise en valeur et d'aménagement de la friche Celluloïd.

Plan de voirie PA08.02 :

L'avis de l'Autorité Environnementale (AE) attire l'attention des porteurs du dossier sur les sujets de la desserte piéton, les itinéraires cyclistes, et la desserte bus. Les éléments transmis dans le mémoire en réponse, des éléments pré-existants, devraient véritablement montrer une réflexion sur ces sujets. Concrètement, le plan montre que les cheminements piéton et mode doux vers le centre ville devront s'effectuer en traversant 2 fois la voie de desserte interne de l'aménagement, le trottoir emprunté (largeur 1,70m) se trouvant sur le coté sud de la voie. Multiplier les situations de conflits avec les VL n'est véritablement pas l'optimum. Le cheminement alternatif, en direction de l'III, n'est pas traité pour cette fonction (revêtement stabilisé), n'est pas complètement explicité, et il n'est pas certain que le profil en long soit favorable.

Pour ce qui concerne la desserte bus, l'objectif de l'AE était certainement que soit étudié l'accès des clients aux points d'arrêt proches : et donc que soient examinées les question de sécurité des piétons aux traversées des voies (voir plus haut).

Etude d'impact (EI) :

Gestion des déchets : (page 190/549 de l'EI) Il est ici précisé que pour les logements collectifs, la collecte des déchets triés sera faite par points d'apports volontaires, enterrés. Cette solution présente un intérêt visuel évident par rapport au bac métallique au sol, mais un questionnement demeure : pourquoi ne pas collecter dans des bacs jaune pour le collectif, déjà de toute façon obligé de disposer de bacs gris et donc d'un local poubelle positionné au même niveau que la chaussée. Cette dernière solution présente quelques avantages qu'il faut apprécier : elle est nettement moins intensive en investissement, elle est bien plus incitative pour les habitants, elle consomme moins d'espace puisque le local poubelles existe de toute façon (même si une contribution au ZAN est peu importante, l'artificialisation devrait être un des critères).

Etude d'impact (EI) :

Effets sur l'énergie et le climat (§ 4.1.3). Cette page 221/549 de l'EI contient vraiment très peu d'informations, surtout si on tient compte des conditionnels de sa rédaction. Il y est fait mention d'une étude « Solares Bauen » qui ne semble pas jointe au dossier, malgré cette mention dans le texte. Peut être que cette étude aborde la question de la contribution du projet à l'effet « îlot de chaleur » estival, et traite de la question de la conception d'ensemble du projet vis à vis du confort d'été (la RT2020 ne prend en compte le confort d'été qu'au niveau du logement).

Le tableau présenté, d'une grande généralité, comporte une mention « pas d'étude liée » pour la ligne « aérothermie », alors que l'étude précise de l'impact sonore particulier (de chaque machine) et d'ensemble (pour l'ensemble du projet) des nombreux et puissants aérothermes qui seraient à installer est une nécessité. Un état zéro acoustique dans les parcelles à aménager, et leur voisinage (logements riverains), précis en ce qui concerne les niveaux sonores nocturnes, serait bien utile pour compléter l'étude d'impact.

Au final, l'étude d'impact conclue pour ce paragraphe à un impact « positif » du projet ... sans convaincre.

Etude d'impact (EI) :

Présentation de l'évolution du projet :

Le document d'étude d'impact explicite les phases successives d'évolution du projet, y compris pour la zone du parking située juste au sud de l'emprise de la médiathèque. On voit en particulier qu'après une proposition pour ce parking plus architecturée, et aussi plus capacitaire sans doute, (septembre 2020, en « silo » sur 2 niveaux avec un traitement de la façade sud-ouest rappelant l'histoire du site), on est revenu à la banalité d'un parking compact au sol (mai 2021) qui valorise peu l'espace utilisé, et qui devra être adapté à l'évolution législative récente sur les ENR. Au regard du contexte très urbain, des solutions « en volume » auraient une meilleure intégration qualitative de cette partie du projet, avec plus de capacité (exemple, entre autres nombreux exemples, du parking public du centre « belvédère » de Montigny les Metz 57). Le sujet de la capacité de stationnement, dans la proximité immédiate du centre ville, dans une perspective visuelle pratiquement directe, attractive, est bien entendu un aspect important de l'aménagement d'ensemble de la friche.

Bien cordialement.
Guy Lavergne.

Envoyé à partir de [Courrier](#) pour Windows

