

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 25/05/2023 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Oriane HUMMEL, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Nadège HORNBECK donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO donne procuration à Madame Jennifer JUND, Monsieur Robert ENGEL donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Madame Marion SENGLER donne procuration à Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Laurent GEYLLER donne procuration à Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Mathilde FISCHER donne procuration à Monsieur Denis BARTHEL, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Monsieur Yvan GIESSLER donne procuration à Monsieur Denis DIGEL, Monsieur Jean-Pierre HAAS donne procuration à Madame Frédérique MEYER

Absents non représentés :

Madame Fadimé CALIK, Madame Anne BALLAND-EGELE

Modification n° 6 du Plan Local d'urbanisme (PLU) - approbation

N° DCM_054_2023

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Urbanisme et Habitat
Service instructeur : Aménagement Urbain
Rapporteur : Monsieur Claude SCHALLER

La modification numéro 6 du PLU a été engagée afin de rendre possible un projet de reconversion d'une friche industrielle, dite friche « Celluloïd », en un nouveau quartier à dominante principale d'habitation.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 21 décembre 2021, le projet de modification numéro 6 du PLU a été soumis à évaluation environnementale. Il a été décidé, en collaboration avec le porteur du projet de reconversion de la friche, d'avoir recours à une procédure d'évaluation environnementale commune à la modification du PLU et au permis d'aménager, possibilité offerte par l'article L.122-13 du code de l'environnement.

La soumission à évaluation environnementale rend obligatoire l'organisation d'une concertation publique. Le conseil municipal en a fixé les modalités en avril 2022 et en a tiré le bilan en juillet de la même année.

Le projet de modification du PLU finalisé a ensuite été notifié aux personnes publiques associées et transmis à la MRAe, avec le dossier du permis d'aménager, pour avis.

Les deux dossiers ont été soumis à enquête publique du 1^{er} février 2023 au 3 mars 2023. Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences au service urbanisme de la ville, sur le site de la Commanderie ; le dossier d'enquête publique était consultable sur ce même lieu et sur le site internet de la ville. Le commissaire enquêteur a analysé les observations du public et les avis recueillis avant

d'émettre un avis favorable au projet de modification du PLU assorti de 2 réserves et 10 recommandations.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification du PLU, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 16/05/2023

- VU** *le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 , R.153-20 et R.153-21.*
- VU** *le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17 décembre 2013, mis en compatibilité le 28 juin 2016, modifié le 4 juin 2019.*
- VU** *le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 novembre 2007 et modifié le 19 décembre 2013, le 28 mai 2015, le 27 octobre 2016, le 28 mars 2019 et le 19 décembre 2019.*
- VU** *la délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2022 décidant de réaliser une évaluation environnementale et fixant les modalités de la concertation avec le public.*
- VU** *la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation.*
- VU** *le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.*
- VU** *l'arrêté en date du 2 janvier 2023 prescrivant l'enquête publique unique relative aux modifications n°5 et n°6 du PLU et au projet de reconversion de la friche « Celluloïd » soumis à évaluation*

environnementale.

VU

le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

CONSIDÉRANT

que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de modification du PLU tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe.

DÉCIDE

d'apporter les changements suivants au projet de modification du PLU soumis à enquête publique, conformément au tableau joint en annexe :

- Ajustements concernant l'OAP :

- intégration de préconisation de gestion des pollutions ;
- rappel des objectifs du ScoT en matière de logements aidé ;
- rappel de la prise en compte des contraintes réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- précision concernant les cheminements piétons le long du fossé au sud.

- Ajustements concernant le règlement

- intégration des restrictions d'usages et servitudes nécessaires à la compatibilité sanitaire du site avec les nouveaux usages ;
- intégration de l'obligation de gestion intégrée des eaux pluviales par stockage et/ou infiltration ;
- adaptation des règles relatives à l'aspect des clôtures selon la préconisation de l'ABF ;
- ajout de dispositions concernant la gestion des ordures ménagères ;
- évolution des règles de stationnement vélo.

- Ajustements concernant la notice de présentation et l'évaluation environnementale :

- mise en cohérence avec les changements décidés ;
- ajout de l'indication de la prise en compte des consultations effectuées.

APPROUVE la modification n° 6 du PLU conformément au dossier annexé à la présente.

DIT QUE la présente délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Madame la Sous-Préfète de Sélestat-Erstein ;
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception par les services de la Préfecture et du premier jour de la publication mentionnée ci-dessus.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal d'annonces légales.

Le PLU modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

P.J. : 1 tableau

Adopté

Pour :22

Abstention :9

Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT


Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Philippe DESAINTEQUENTIN

COMMUNE DE SELESTAT
MODIFICATION N°6 du PLU

Envoyé en préfecture le 26/05/2023
Reçu en préfecture le 26/05/2023
Publié le 
ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de modification numéro 6 du PLU


Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification n°6 du PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

1. Avis de la MRAE en date du 05/12/2022
2. Avis de la Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole du 19/10/2022
3. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace du 04/11/2022
4. Avis de l'Agence régionale de santé du 08/11/2022
5. Avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace du 30/11/2022
6. Avis du Pôle d'équilibre territorial et rural de Sélestat - Alsace centrale du 05/12/2022
7. Avis de la Communauté de communes de Sélestat du 13/12/2022
8. Avis du Sous-Préfet en date du 09/02/2023

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune et/ou le porteur de projet dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	Recommandation faite 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.	<p>Le porteur de projet prévoit, dans le cadre de la remise en état de l'ancien site ICPE Celluloïd, de disposer d'une ATTES-TRAVAUX conformément à la norme NFX-31-620-5 de décembre 2021 et à l'arrêté du 9 février 2022. Ce rapport intégrera une note de synthèse présentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une liste des documents examinés, - Les mesures de gestion mises en œuvre et/ou prévues, - Les mesures de surveillance mises en œuvre et/ou prévues, - Les restrictions d'usage mises en œuvre et/ou prévues, - La cartographie des concentrations résiduelles. 	Le document en question est indispensable à la définition des mesures de gestion et de limitation de l'usage des sols après les travaux afin de leur donner force réglementaire, notamment en ce qui concerne les jardins ou autres plantations (arbres ou arbustes fruitiers) à destination alimentaire. A ce stade, la réponse est donc incomplète en tant qu'elle n'explique pas la méthode qui sera mise en œuvre par la ville pour satisfaire la recommandation de l'autorité environnementale. Il s'agit là d'un point de salubrité publique à préciser impérativement.	La commune est favorable à l'évolution du dossier de modification afin d'y inscrire une série de restrictions d'usage dans le règlement écrit et dans l'OAP (Cf. détails dans la partie A-4 ci-dessous : avis de l'ARS).

	Demande de prise en compte des recommandations de l'ABF.	Le projet de reconversion de la friche industrielle Celluloid a fait l'objet d'un travail en étroite collaboration avec l'ABF dès la phase esquisse. L'élaboration des principes fondamentaux s'est déroulée en différentes étapes. Ces échanges ont amené à explorer différentes pistes afin d'aboutir à un projet cohérent et respectueux du contexte et de l'histoire du site.	Compte tenu du contexte du projet, le projet est réglementairement soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Ses recommandations sont les suivantes : Veiller à ne pas transformer le glacis des remparts Vauban 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 3cm minimum d'espacement (au lieu de 2cm). La réponse à l'avis de la MRAe sur ces points n'est pas très explicite en ce qu'elle n'indique pas si ces recommandations seront prises en compte (comment?) ou non. Elles devraient être prises en compte.	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023</p> <p>Reçu en préfecture le 26/05/2023</p> <p>La commune est favorable à l'ouvrage</p> <p>Publié le </p> <p>dossier de modification tel que proposé ci-dessous</p> <p>ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE</p> </div> <p>des lames de bois plutôt que des panneaux et prévoir 3cm minimum d'espacement).</p> <p>Par ailleurs, le projet se situant aux abords d'un monument historique, l'ABF est consulté dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager et des futures autorisations d'urbanisme. Il fixera ses préconisations ou prescriptions au cas par cas dans le cadre de chaque autorisation d'urbanisme.</p>
	Demande de présentation d'un schéma d'accessibilité du site par les transports en commun 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	Le schéma d'accessibilité du site par le réseau de transport en commun ainsi que le réseau cyclable de la ville sont présentés. Il est également indiqué que le temps de déplacement entre le site du projet et la gare est de 5mn en vélo et 17mn à pied.	Le site du projet est bien desservi par les transports en commun (arrêt « médiathèque » pour les trois lignes du réseau de bus urbain). Il est également très proche de la gare et du centre historique, ce qui est très favorable à l'implantation de nouveaux logements dans ce secteur.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
	Demande d'analyse de l'articulation du projet de modification n°6 du PLU avec les règles du SRADET Grand Est, notamment la n°25 relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols	Cette demande concerne la modification n°6 du PLU qui est du ressort de la ville. Sur ce point et suite à la demande du porteur de projet, il a été précisé que « la commune n'a pas de remarques particulières à ce stade. Son mémoire en réponse sera produit à l'issue de l'enquête publique ».	A défaut de réponse portée au dossier mis à l'enquête publique, la question sera de nouveau posée dans le PV de synthèse. On peut cependant remarquer que dans son chapitre analysant la compatibilité du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur (cf p293 et suivantes de l'étude d'impact), l'articulation du projet avec le SRADET Grand-Est n'a pas été abordée.	Le PLU n'a pas à être compatible avec les règles du SRADET dans la mesure où le territoire est couvert par un SCOT. Il est toutefois à noter que la règle n°25, relative à l'imperméabilisation des sols, s'est traduite dans le Grand Est par une nouvelle doctrine de gestion des eaux pluviales imposant, autant que faire se peut, leur gestion à la parcelle. La commune va modifier le règlement écrit du secteur 1AUa1 afin de rendre obligatoire l'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales par le projet sera vérifiée par les services de l'Etat dans le cadre de l'instruction du dossier loi sur l'eau.
	Porter au dossier d'enquête le certificat de téléversement des données brutes de biodiversité collectées dans le cadre de l'étude d'impact en application de la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 (article L.411-1A du code de l'environnement).	Ce certificat a été joint au dossier de l'enquête.	Dont acte.	Sans objet.
2	Compréhension de la démarche de réduction de la consommation d'espaces naturels par la transformation d'une ancienne friche industrielle. Inquiétude toutefois de la diminution progressive et régulière des réservoirs de foncier économique et notamment de foncier industriel.	Cette question est abordée dans le cadre des études en cours relatives à la révision numéro 3 du PLU.	L'inquiétude de la CCI est légitime mais dans le cas d'espèce, la zone de la friche « Celluloïd » n'est pas propice à l'installation d'activités industrielles, compte tenu de la proximité de zones habitées (le long de la route de Marckolsheim) et de bâtiments à vocation culturelle (Médiathèque, FRAC, salle de spectacle des Tanzmatten). De toute façon, la zone est actuellement classée UE au PLU (zone urbaine destinée aux équipements collectifs) ce qui ne permet pas l'implantation d'industries.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.

3	<p>Pas de remarque sur le fond. Information relative au collège Jean Mentel, qui sera en capacité d'accueillir les collégiens des familles qui s'installeront dans les 185 logements prévus. Point de vigilance sur l'accroissement du trafic aux heures de pointe au droit du giratoire donnant accès à la RD424 et plus à l'ouest sur celui du carrefour RD424/RD1083.</p>	<p>Une étude de trafic a été réalisée par Vialis en 2021. Elle s'est concentrée sur les flux induits par le projet sur le carrefour à feux Vauban/Marckolsheim/Il/Poincaré et sur le giratoire RD 424/route de Marckolsheim. D'après cette étude, l'impact est négligeable au niveau du giratoire. Au niveau du carrefour, il est prévu d'optimiser le plan de feu afin de réduire l'impact du projet à un niveau acceptable.</p>	<p>Le nombre de déplacements en voiture engendré par le projet a été estimé au maximum à 94 véhicules en heures de pointe le matin et le soir (cf étude d'impact p250/300) ce qui est effectivement peu au regard de la circulation existante mais qui rajoute de la circulation automobile semble-t-il importante à certaines heures. On peut espérer, compte tenu de la situation favorable du projet, que la majorité des déplacements se feront en transports en commun, à pied ou à vélo. Il sera peut-être nécessaire de revoir le cadencement des feux du carrefour rue de l'Il/route de Marckolsheim.</p>	<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023 Reçu en préfecture le 26/05/2023 Publié le  ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE Ce sujet relève d'un aspect technique de programmation du carrefour à feux.</p>
4	<p>Insuffisante prise en considération des enjeux sanitaires relatifs à la pollution du milieu souterrain due à l'ancienne activité industrielle sur le site. Demande que le secteur d'information sur les sols (SIS) soit finalisé. Proposition d'inscrire les contraintes sanitaires du site en rapport avec les nouveaux usages dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>Le secteur d'information sur les sols (SIS) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 21/03/2022, annexé au PLU par le biais d'une mise à jour le 14/03/23. Au vu des études menées en matière de pollution de sols, et notamment de l'attestation ATTES certifiant l'adéquation entre le permis d'aménager et le plan de gestion, il est proposé au Conseil municipal d'inscrire au règlement du PLU du secteur IAUa1 les restrictions d'usage suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 : Les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols ou à la production d'énergie renouvelable. - Article 2 : <ul style="list-style-type: none"> o Tout usage ou occupation doit préalablement faire l'objet d'un recouvrement par des matériaux sains d'une épaisseur de 30 cm minimum de terre végétale saine. o 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. - Article 4 : Les conduites d'eau potable devront être posées dans des matériaux exempts de toute contamination. Dans le cas contraire, elles devront être en métal. - Article 13 : <ul style="list-style-type: none"> o Tout usage ou occupation doit préalablement faire l'objet d'un recouvrement par des matériaux sains d'une épaisseur de 30 cm minimum de terre végétale saine. o 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. <p>Ces servitudes d'usage ont été instaurées dans le but de conserver la mémoire du site. Elles seront également reportées au Livre foncier.</p>	<p>Compte tenu de l'occupation du site par une ancienne activité industrielle, la problématique de la pollution des sols est bien évidemment primordiale et doit être impérativement prise en compte par les futurs aménageurs et par les résidents. C'est pourquoi des préconisations strictes doivent être mises en œuvre et transcrites dans les documents d'urbanisme (règlement de la zone, OAP). Il serait également opportun de mettre en place des servitudes d'usage des sols qui présenteraient alors l'avantage d'être liées à l'acte de propriété des terrains et de suivre ainsi les transmissions futures de propriété.</p>	<p>Modification du règlement de la zone 1AUa avec ajout des points tel que défini ci-dessous.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 1 (§1.6): <ul style="list-style-type: none"> o Les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols, à l'infiltration des eaux de pluie ou à la production d'énergie renouvelable ; - Article 2 (§2.5) : <ul style="list-style-type: none"> o Tout usage ou occupation doit préalablement faire l'objet d'un recouvrement d'une épaisseur de 30 cm minimum de matériaux sains sur la surface du terrain. - Article 4 (§4.1): Toute utilisation de l'eau de la nappe phréatique par forage de puits, pompage ou tout autre moyen est interdite, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans la cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer, de façon privilégiée : <ul style="list-style-type: none"> o En dehors des zones présentant une pollution résiduelle o Dans un caniveau technique ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anticontaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. - Article 13 : (§13.3): <ul style="list-style-type: none"> o Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30cm. o Les cultures de végétaux de consommations (légumes, fruits, baies...) sont interdites, hormis dans des bacs hors sol. o Les arbres fruitiers ou arbustes à baies comestibles ne sont pas autorisés. <p>L'inscription des restrictions d'usage au livre foncier sera faite par l'aménageur.</p> <p>De plus l'OAP sera complétée au chapitre « principes d'aménagement » par les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire les opérations dans une démarche

5	Interrogation sur le maintien de l'équilibre général du PLU au regard du besoin annoncé de 2600 logements sur la durée de vie du PLU, sur le nombre de logements restant à réaliser pour atteindre cet objectif, compte tenu notamment d'une population plutôt stagnante en nombre.	Ce sujet est traité par les études réalisées dans le cadre de la révision numéro 3 du PLU.	Les interrogations légitimes de la Chambre d'Agriculture trouveront probablement des réponses dans les documents du futur PLU qui sont en cours d'élaboration en vue d'une prochaine révision générale.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
6	Adéquation du projet objet de la modification avec les objectifs et orientations du DOO du SCOT de Sélestat et de sa région, en vue notamment : <ul style="list-style-type: none"> - De la valorisation d'un ancien site industriel entraînant une limitation de la consommation foncière ; - D'une densité moyenne minimale de 50 logements / ha ; - D'une gestion alternative des eaux pluviales prescrite par l'OAP ; - De l'aménagement de cheminements encourageant le développement des modes doux 	*1	/	Pas d'ajustement du dossier sur ce point (cf. réponse de la commune aux observations de la communauté de communes de Sélestat au point 7 ci-dessous).
7	En matière de stationnement, article 12 du règlement écrit de la zone IAUa1 : <ul style="list-style-type: none"> - Proposition de suppression du paragraphe p. 10 « Lorsque le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles imposé par le règlement est égal à 6 unités ou plus, un emplacement automobile peut être remplacé par 3 arceaux vélos facilement accessibles sans dépasser 10% du nombre des emplacements obligatoires, arrondi à l'unité supérieure ». - Proposition d'indiquer une surface minimum de 1,2 m² pour chaque arceau vélo, plutôt qu'une dimension de 1,7 m x 0,6 m. - Proposition d'appliquer au secteur de zone IAUa1 les dispositions liées au stationnement des véhicules légers visiteurs applicables au reste de la zone IAUa. 	*2	/	Modification du dossier tel que défini ci-contre. Il est précisé que la rédaction du règlement ne fait pas exception du secteur 1AUa1 pour les dispositions liées au stationnement des véhicules légers.

¹ En l'absence de réponse formalisée dans le mémoire aux observations formulées par la Communauté de Communes de Sélestat, celles-ci ont été intégrées dans les réflexions partagées entre la commune et le porteur de projet

² En l'absence de réponse formalisée dans le mémoire aux observations formulées par la Communauté de Communes de Sélestat, celles-ci ont été intégrées dans les réflexions partagées entre la commune et le porteur de projet


	<p>En matière de palette d'offre en habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposition de garantir une part plus importante de logement aidé : 20%, soit 37 logements minimum, voire tendre vers 30% pour les opérations de plus de 30 logements (soit 55 logements). 	<p>Le nombre de logement aidés a été ajusté lors d'une réunion conjointe avec le directeur du SCOT, la ville de Sélestat et le porteur du projet d'aménagement. Il a été défini une quantité, certes inférieure au pourcentage évoqué, mais qui doit permettre la réalisation préférentielle de logements de taille moyenne.</p>	<p>Le DOO du SCOT précise que « les opérations d'aménagement (à dominante d'habitat) de plus d'un hectare devront comprendre au moins 20 % de logements aidés » (cf. tableau 5 p24 du DOO). Cette exigence nécessiterait donc en l'espèce la création au minimum de 37 logements aidés (20 % de 185) soit plus près d'une quarantaine que d'une trentaine comme prévu au projet.</p>	<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023 Le PLU ne pose pas de limite au nombre de logements aidés à produire. Reçu en préfecture le 26/05/2023 Publié le ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DEOT</p> <p>Le PLU ne pose pas de limite au nombre de logements aidés à produire. S2LO Il est proposé de compléter l'OAP en rappelant qui fixe un objectif de réalisation de 20% de logements aidés. Il est précisé qu'au vu de la surface de plancher prévue, le PA doit être compatible avec le SCOT : cette compatibilité (notion différente de la stricte conformité) est appréciée dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
	<p>En matière de développement économique et de soutien au commerce local :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attire l'attention sur la compatibilité avec les objectifs de renforcement du commerce de proximité fixés par l'Opération de revitalisation du Territoire (ORT) 	<p style="text-align: center;">*3</p>	<p style="text-align: center;">/</p>	<p>L'ORT de Sélestat a fait l'objet d'une convention multipartite qui fixe cinq grandes orientations, dont « Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville de Sélestat ».</p> <p>Cette orientation se décline par une piste d'actions en matière d'urbanisme commercial rédigée ainsi :</p> <p>« En vue de maîtriser l'urbanisme commercial (périphérie/centre-ville) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégration au PLU de Sélestat et du SCOT en cours de révision : <ul style="list-style-type: none"> ○ De règles qui fixent le centre-ville comme espace prioritaire de développement du commerce, de l'artisanat et des services ○ Interdiction de création de commerces de moins de 300 m² en dehors du périmètre d'intervention opérationnel et des polarités commerciales existantes ZI Nord, Sud et le Heyden ». <p>Le site de Celluloïd est identifié comme un secteur d'intérêt majeur pour développer l'habitat, orientation auquel le projet présenté répond.</p> <p>Il est clairement fléché à l'axe 1 « Améliorer l'habitat en centre-ville de Sélestat » des orientations de la convention cadre pluriannuelle de l'ORT, et, en tant que secteur intégré au centre-ville, n'est pas exclu des objectifs de l'axe 2 « Dynamiser le commerce et l'artisanat du centre-ville de Sélestat »</p> <p>Une réévaluation de ces dispositions pourra être réalisée dans le cadre de la révision générale par la commune de son PLU, actuellement en cours.</p> <p>Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p>
<p>8</p>	<p>Incompatibilité du projet avec le SCoT de Sélestat et sa Région : le SCoT se fixe comme objectif de protéger de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité. Or le projet se situe en partie dans le réservoir de</p>	<p>Le réservoir de biodiversité identifié au SRCE annexé au SRADDET doit être retranscrit de façon plus précise dans les SCoT et les PLU tout en restant compatible avec les documents</p>	<p>Les limites géographiques du réservoir de biodiversité en question telles qu'elles figurent dans les documents graphiques du SCoT ne sont pas très précises. D'après la carte évoquée, il semble bien que la limite</p>	<p>Le zonage du PLU est cohérent avec la délimitation du réservoir de biodiversité dans le SCOT. En outre, les études menées par le porteur de projet (qui a notamment apporté des</p>

³ En l'absence de réponse formalisée dans le mémoire aux observations formulées par la Communauté de Communes de Sélestat, celles-ci ont été intégrées dans les réflexions partagées entre la commune et le porteur de projet

	<p>biodiversité n°46 (Ried Centre Alsace) du SRCE annexé au SRADDET. Ce document est donc à prendre en compte. Le classement de tout le secteur en zone 1AUa1, qui urbanise un secteur du réservoir sans justifier de l'évitement, est donc incompatible avec l'orientation 5.2 du SCoT de Sélestat et sa région.</p>	<p>de rang supérieur. Les limites géographiques de ce réservoir ont été fixées au SRCE à une échelle régionale, ne tenant pas compte du contexte précis communal. Le SCoT n'a pas traduit ce réservoir de façon affinée dans son document graphique d'identification des fonctionnalités écologiques du territoire (DOO – éléments graphiques – page 6). Le porteur du projet d'aménagement a réalisé les études environnementales nécessaires et a pu démontrer que la partie la plus proche du réservoir était constituée de remblais dont la matérialité ne pouvait être le support d'une richesse environnementale.</p> <p>Les inventaires terrain réalisées en 2019 et en 2022 ont permis de caractériser les habitats et les espèces de la zone d'étude. Le réservoir du Ried Centre Alsace, identifié par le SRCE, est majoritairement caractérisé par des milieux humides, cependant le lotissement s'implante sur des espaces en friche occupés par des bâtiments et des remblais, et aucune espèce à enjeu du réservoir n'a été observée dans cette zone.</p> <p>Les milieux humides du secteur, constitués par la forêt alluviale localisée à l'Ouest et la prairie humide au Sud ont été identifiés en amont lors du diagnostic zones humides réalisé en 2019, et sont exclus du périmètre d'aménagement.</p>	<p>du réservoir soit légèrement au Sud de l'actuelle friche industrielle. Il est dommage que l'étude d'impact n'ait pas plus précisément développé cette analyse. Compte tenu de l'échelle de la carte évoquée précédemment, nous sommes « dans l'épaisseur du trait » et il est indéniable que l'état actuel des terrains en question, du fait aussi des remblaiements effectués dans le passé, ne peuvent plus être considérés comme un réservoir de biodiversité, mise à part la zone humide qui sera conservée au sud-ouest du secteur. De toute façon, le classement antérieur de la zone en zone UE n'en garantissait pas plus la préservation que le nouveau classement.</p>	<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023 éléments complémentaires dans son mémoire Reçu en préfecture le 26/05/2023 Publié le 26/05/2023 ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE</p> <p>Les espaces sensibles d'un point de vue écologique sont évités par le projet. Il n'est donc pas porté atteinte à un réservoir de biodiversité.</p> <p>La mise en œuvre de mesures de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet au contraire de renforcer la préservation de la zone humide présente en limite ouest de la zone</p> <p>Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p>
--	---	---	---	---

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l'enquête publique :


N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	<p>Un riverain de l'opération de réaménagement de l'ancienne friche Celluloïd questionne sur la façon dont s'inscrit la modification du PLU n°6 dans le projet stratégique de la ville ? Le choix de destination du site vers de l'habitat n'est pas argumenté. A quels types de besoins répond cette évolution du PLU ? Quelle logique par rapport à d'autres espaces en cours d'urbanisation et risques de désaffectation de l'habitat dégradé de centre-ville ?</p>	<p>Les études en cours réalisées dans le cadre de la révision numéro 3 du PLU ont démontré la nécessité de production de logements neufs dans la commune. Ces études apportent un éclairage sur les enjeux de requalification urbaine de la friche Celluloïd avec comme vocation future la production de logements sur un secteur en rénovation urbaine, qui n'engendrera pas de consommation foncière.</p>	<p>Il est vrai que la justification de la modification n°6 du PLU est uniquement de « Permettre la réalisation d'un projet de reconversion d'une friche industrielle (dite friche « Celluloïd » » (cf notice explicative p3). Il n'y a pas de justification quant aux besoins en matière de nouveaux logements. Pour cela, la commune renvoie cette dernière analyse à la révision n°3 du PLU. Néanmoins, quels auraient été les alternatives possibles pour l'aménagement de cette zone ? En tout état de cause, la zone ne peut pas rester en l'état vu son aspect délabré et dangereux. Aucune autre activité industrielle ne semble susceptible de succéder à l'usine Celluloïd. Pour remédier à cela, les reconversions envisageables de la zone seraient les suivantes : • maintien de la zone en UE destinée aux</p>	<p>Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p>

			<p>équipements collectifs mais la commune estime qu'elle n'a pas de besoins nouveaux de cette nature dans le secteur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • « retour » en zone naturelle N ou agricole A : cela supposerait de coûteux travaux de démolition, dépollution et « renaturation », difficilement compensables. L'option « zone naturelle » pourrait se justifier comme zone de compensation (par exemple au titre du « Zéro Artificialisation Nette ») dans le cadre de la révision du PLU ou pour des projets d'aménagement sur d'autres zones le nécessitant ; • reclassement en zone AU. Ce reclassement permet certainement le plus facilement et le plus rapidement de financer les travaux de démolition et de résorption de la friche. <p>C'est cette dernière option qui a été choisie par la commune et c'est certainement celle qui permet de régler le problème de la friche le plus rapidement. Dans ces conditions, je considère, en l'état actuel, que c'est le meilleur choix pour la commune.</p>	<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023</p> <p>Reçu en préfecture le 26/05/2023</p> <p>Publié le</p> <p>ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE</p> 
--	--	--	---	--

C – Suites données aux observations formulés par le commissaire enquêteur dans son rapport après enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	Notice de présentation p8 : Le SCoT de Sélestat (cf chapitre III : Promouvoir un urbanisme qualitatif et durable p24) précise « les opérations d'aménagement (à dominante d'habitat) de plus d'un hectare devront comprendre au moins 20 % de logements aidés ». Dans le cas d'espèce, le nombre minimum de logement aidés devrait donc être de 20 % de (160 logements collectifs + 22 (ou 25 selon les documents – à préciser)) soit 36 ou 37 minimum donc plus proche d'une quarantaine que d'une trentaine ?	Le nombre de logement aidés a été ajusté lors d'une réunion conjointe avec le directeur du SCoT, la ville de Sélestat et le porteur du projet d'aménagement. Il a été défini une quantité, certes inférieure au pourcentage évoqué, mais qui doit permettre la réalisation préférentielle de logements de taille moyenne en adéquation avec les besoins identifiés (cf CR de cette réunion: favoriser l'augmentation de la surface de plancher plutôt que le nombre de logement).	Ce point de différence avec le SCoT a également été pointé par la Communauté de Communes de Sélestat. Il serait semble-t-il assez facile de tendre vers ce que prévoit le SCoT en construisant les bâtiments collectifs sociaux non pas en R+2 + attique mais en R+3.	Les dispositions du PLU permettent le cas échéant d'augmenter le nombre de logements sociaux et de construire en R+3. Pas d'ajustement du dossier sur ce point. En complément, il est précisé que les typologies de bâtiment indiquées par le dossier de PA sont données à titre indicatif et ne peuvent pas préfigurer du gabarit des futurs bâtiments construits.
2	Notice de présentation p10 : en matière de gestion des eaux pluviales il est indiqué qu'« une gestion alternative des eaux pluviales sera favorisée ». Ne vaudrait-il pas être plus direct et préciser qu'elle sera obligatoire (stockage infiltration) ?	La commune souhaite aller dans le sens de la dernière doctrine de l'agence de l'eau, sur la gestion intégrée des eaux de pluie. Elle compte ainsi rendre obligatoire par le règlement du PLU secteur, le stockage et l'infiltration des EP dans l'emprise du projet d'aménagement.	La notice de présentation et l'OAP devront donc être modifiées en conséquence en indiquant qu'une gestion alternative des eaux pluviales par infiltration sera mise en œuvre.	Modification de la note de présentation et de l'OAP tel que défini ci-contre.
3	Règlement de la zone 1AUa1 : la rédaction de l'article 4.2 pour la zone AU « toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales – eaux usées) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur » n'est pas modifiée dans la zone 1AUa1. Ne devrait-elle pas l'être compte-tenu du mode de gestion des eaux pluviales prévu ?	La référence aux eaux pluviales sera enlevée de cet article.	Valide.	Modification du dossier par suppression au chap. Assainissement de la mention des eaux pluviales : 4.2. Assainissement Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux usées domestiques) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Puis création d'un nouveau paragraphe : 4.4. Eaux pluviales Pour toute nouvelle construction et installation,


				<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023 la mise en place de dispositifs de gestion des Reçu en préfecture le 26/05/2023 Publié le 26/05/2023 ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE</p> <p>la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales pour stockage et infiltration S'LO conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération et, si nécessaire, complétés par un dispositif de prétraitement adapté conforme à la réglementation en vigueur.</p>
4	<p>Règlement de la zone 1AUa1 : A l'article 1.5, la commune serait-elle prête à interdire tout chemin piétonnier dans la zone humide, afin de préserver complètement la zone humide, y compris dans ses fonctionnalités biologiques (objectif de limiter au maximum les risques de piétinements, de déversements de déchets, de divagation d'animaux domestiques) ?</p>	<p>La commune, en accord avec le porteur de projet, a préféré réaliser un cheminement (cohérent et bien intégré dans le contexte environnemental) afin d'encadrer un cheminement doux plutôt que de prendre le risque de voir des cheminements spontanés se créer au travers du site.</p>	<p>L'argument est recevable. Afin de réduire l'impact potentiel sur la biologie de la zone humide, je propose qu'un panneau d'information du public et de sensibilisation soit installé (cf point n°1.5 précédent). Je suggérerais également, si le principe d'aménagement du canal longeant le projet au sud se concrétise, ce qui est très souhaitable, que le chemin piétonnier prévu soit légèrement repoussé au sud pour longer le canal, avec une prolongation au sud de l'îlot n°5 jusqu'à la route de Marckolsheim, ce qui permettrait d'en faciliter l'accès pour entretien. En complément, il serait judicieux de maintenir une végétation rivulaire le long de ce ruisseau, la haie existante au sud du périmètre ayant été identifiée comme lieu de nidification de deux espèces d'oiseaux protégés (linotte mélodieuse et bruant jaune), au titre des mesures de réduction d'impact du projet sur la faune.</p>	<p>L'OAP demande de conserver, dans la mesure du possible, les éléments de végétation présents sur le site, ce qui inclut la ripisylve mentionnée. Le périmètre d'intervention du projet de reconnexion des canaux dépasse celui de la zone et les dispositions écologiques et paysagères devront être établies dans le cadre des réflexions qui seront menées sur la révision du PLU.</p> <p>La proposition d'un aménagement le long du fossé existant au Sud du périmètre de projet sera intégrée dans l'OAP (schéma et texte).</p> <p>Cette proposition sera cependant examinée avec attention par la commune de Sélestat, notamment dans le cadre de la révision numéro 3 du PLU en cours, en tenant compte des réalités foncières.</p>
5	<p>Règlement de la zone 1AUa1 : qu'est-il prévu aux articles 11.3 et 11.4 pour la zone 1AUa1 (ordures ménagères et mouvements de terrain)</p>	<p>La commune est en cours de révision de son PLU (révision 3 prescrite en date du 28.04.2016), elle compte intégrer ces points de règlement dans la nouvelle version du règlement littéral en cours de rédaction, offrant une meilleure cohérence à l'échelle des secteurs 1AU et à l'échelle communale.</p>	<p>La réponse n'est pas satisfaisante. La modification n°6 du PLU, si elle est acceptée, interviendra avant le futur PLU. Le règlement de la zone deviendra donc opposable. Il est donc nécessaire que ce règlement soit complet, rien n'interdisant si besoin de le modifier à nouveau dans le futur PLU. Les articles 11.3 et 11.4 devront donc être impérativement complétés pour la zone 1AUa1.</p>	<p>Il est proposé de modifier ainsi le règlement :</p> <p>11.3. Ordures ménagères A l'exception du secteur 1AUa1 : Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères. Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct du domaine public devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public).</p> <p>Dans le secteur 1AUa1 : Pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou une activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct des voies et emprises communes pour l'accueil des containers destinés à être présentés le jour de la collecte des ordures ménagères. Cet emplacement pour la collecte des ordures ménagères au contact direct des voies et emprises communes devra être clôturé par un dispositif opaque (sauf le long de la limite avec le domaine public). Des emplacements enterrés de point d'apport volontaire seront intégrés aux voies et emprises</p>

			<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023 communes afin d'assurer la gestion du tri Reçu en préfecture le 26/05/2023</p> <p>Publié le </p> <p>1 ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE</p> <p>A l'exception du secteur 1AUa1 : La pente des mouvements de terrains n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande de 1 mètre au moins comptés à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës).</p>
--	--	--	--

D – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions, remises le 03 avril 2023 et complétées le 20 avril 2023, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°6 du PLU assorti de deux réserves et dix recommandations.

N°	Réserve du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	<p>Mise en place d'une servitude d'usage des sols inscrite au livre foncier. A ce titre, les servitudes à instituer pourraient s'inspirer des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Occupations et utilisations du sol interdites <p>Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.</p> <p>Les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des enfants et des adolescents, tels que équipements petite enfance, locaux d'enseignements, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <p>Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement. Les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ; Soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. <p>Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.</p> <ul style="list-style-type: none"> Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable <p>Les canalisations souterraines d'eau potable devront passer de façon privilégiée :</p>	<p>Modification du dossier avec prise en compte des éléments listés ci-contre.</p> <p>Le règlement du secteur 1AUa1 sera rédigé comme indiqué au point A-4 ci-dessus.</p> <p>L'inscription au livre foncier relève de la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement.</p>	<p>L'inscription de restrictions d'usage au PLU contribue à la prise en compte des enjeux de sécurité et de salubrité publiques relatifs aux sites et sols pollués à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les nouvelles règles intégrées au PLU, décrites au point A-4 ci-dessus ; L'inscription de restrictions d'usages au livre foncier, faite par l'aménageur.

Envoyé en préfecture le 26/05/2023
 Reçu en préfecture le 26/05/2023
 Publié le 
 ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE

	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors des zones présentant une pollution résiduelle ; - Dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, être réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques. <ul style="list-style-type: none"> o Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations <p>La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies.) est interdite, hormis dans des bacs hors sol (aucune relation avec la terre en place). Les arbres à fruits ou à baies consommables ne sont pas autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Prescriptions diverses <p>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 ;</p> <ul style="list-style-type: none"> o Prescriptions applicables aux éventuels dispositifs de surveillance <p>Les prescriptions suivantes devront être appliquées et respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès à l'ensemble des dispositifs de surveillance devra être assuré à tout moment aux représentants des administrations, au maître d'ouvrage ainsi qu'au titulaire du programme de surveillance ou encore à toute personne mandatée par ceux-ci ; - Traitement et/ou susceptible d'altérer l'intégrité ou leur bon fonctionnement est interdit ; - Les dispositifs de protection des ouvrages (tête de protection cadenassée, bouche à clé) doivent rester apparents (pas de végétaux, pas de terres et/ou matériaux, pas de stockage divers, pas de construction...); - En cas de nécessité de déplacement d'un ouvrage de surveillance, celui-ci devra être rebouché selon la norme NFX 10-999 et remplacé par un ouvrage permettant de procéder à la surveillance dans des conditions équivalentes ; - Tout acte de nature à nuire au bon état des ouvrages est interdit. Tout ouvrage rendu inexploitable devra être remplacé par le propriétaire de la zone concernée. Les ouvrages pourront être déplacés avec l'accord préalable de l'Etat. <ul style="list-style-type: none"> o Prescriptions applicables à l'éventuelle infiltration des eaux pluviales <p>L'infiltration des eaux pluviales, le cas échéant par puits perdu réservé exclusivement à cet usage, ne pourrait être réalisé que dans des secteurs exempts de remblais de démolition et/ou déchets anthropiques et avec des sols présentant des concentrations inférieures aux seuils d'acceptation en ISDI et ce depuis la surface jusqu'à la nappe alluviale.</p>		
2	Intégration dans le descriptif de l'OAP des mesures de gestion des sols.	Les mesures de gestion de sols pollués seront intégrées au règlement de la zone 1AUa1, et complétées au sein de l'OAP par la mention de « la nécessité de gestion des sites pollués », et la recommandation, « pour tout projet générant des mouvements de terres polluées, d'attester de leur prise en charge et de leur traitement et/ou évacuation dans des centres de retraitement adaptés. »	L'intégration de dispositions dans le règlement assure de leur application stricte (principe de conformité). La mention « de la nécessité de gestion des sites pollués » et la recommandation de traitement des déchets dans l'OAP renforce la prise en compte de ces enjeux pour le projet opérationnel.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	Concernant la limite de zonage : lors de la révision du PLU, adapter la limite des zones UC/1AUa1 le long de la route de Marckolsheim au parcellaire définitif si une vente de parcelle issue du périmètre d'aménagement se concrétise.	Cette adaptation pourra être faite dans le cadre de la révision numéro 3 du PLU en cours actuellement.	Il s'agit d'une petite surface qui ne sera normalement pas intégrée dans l'opération d'aménagement mais vendue à un propriétaire privé mitoyen de l'opération. Il y aura lieu d'adapter le tableau des surfaces du PLU en distrayant cette surface du décompte des zones 1AU pour la reverser dans la zone UC.

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Publié le

ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE



Pas d'ajustement du dossier sur ce point.

2	Concernant le règlement de la zone : - En introduction du chapitre VI-Zone 1AUa, corriger la référence au PPRi concerné ; il s'agit du PPRi de l'III et non pas du Giessen ;	Le site objet de la présente modification est bien concerné par le PPRi de l'III. Cependant, plusieurs autres zones IAUA, situées, au Nord de la commune sont bien concernées par le PPRi du Giessen. Cette demande d'évolution dépasse donc le champ de la présente procédure.	
3	Concernant le règlement de la zone : - Retirer la référence aux eaux pluviales à l'article 4.2 « assainissement »	Modification du dossier tel que défini ci-contre.	Cf réponse au point C-3 ci-dessus.
4	Concernant le règlement de la zone : - Compléter la rédaction du règlement (notamment les articles 11.3 et 11.4 – ordures ménagères et mouvements de terrain) pour le rendre pleinement opérationnel sans attendre la révision du PLU ;	Modification du dossier tel que défini ci-contre.	Les modifications ci-dessous apportées au règlement de la zone pour les articles 11.3 et 11.4 permettront de mieux encadrer la réalisation des projets, tout en s'adaptant au contexte opérationnel. Cf. réponse au point C-5 ci-dessus.
5	Concernant le règlement de la zone : - Examiner avec attention la proposition de rédaction de l'article 12 (stationnement vélo) formulée par la communauté de communes de Sélestat ;	Modification du dossier tel que proposée par la CCS, cf. point A-7 ci-dessus.	Clarification de la règle concernant le stationnement vélo (nombre d'arceaux à vélos, surface minimale,...).
6	Concernant le règlement de la zone : - Envisager l'interdiction des piscines enterrées ou semi-enterrées en raison des mouvements de terres potentiellement polluées qu'elles entraînent ainsi que la consommation d'eau supplémentaire dans un contexte de changement climatique ;	Modification du dossier tel que défini ci-contre, dans l'article 1 de la zone 1AUa à compléter.	Sont ajoutés à l'article 1AUa 1 les paragraphes suivants : 1.6. Les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols, à l'infiltration des eaux de pluies ou à la production d'énergie renouvelable.
7	Concernant le règlement de la zone : - Formaliser un règlement de lotissement pour les maisons individuelles.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.	Le règlement de lotissement est une pièce du PA, pas du PLU. Le permis d'aménager inclut déjà une pièce PA10 – projet de règlement, afin d'apporter un complément aux règles du PLU.
8	Concernant l'OAP : compléter l'OAP avec la référence aux règles de construction RE2020.	Il est proposé de rappeler simplement que les bâtiments devront respecter <i>a minima</i> la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales	La RE2020 est une réglementation s'appliquant à ce jour à chaque nouveau projet de construction ; l'OAP n'a pas pour objet de rappeler cette réglementation qui relève du code de la construction et de l'habitation et non du code de l'urbanisme et dont le rythme d'évolution pourrait rendre la disposition du PLU obsolète et inapplicable. Le rappel des obligations en matière de performance environnementale relève néanmoins d'une démarche didactique et incitative.
9	Autoriser la réalisation de puits perdus pour l'infiltration des eaux pluviales des parcelles d'habitat individuel réservés exclusivement à cet usage.	Modification du dossier tel que défini ci-contre dans l'article 2 et l'article 4 du règlement de la zone 1AUa1.	La modification des règles permet l'infiltration des eaux de pluies, favorisant le respect de la nouvelle doctrine de gestion des EP, et allégeant le fonctionnement de la station d'épuration de ces eaux claires. Sont ajoutés les paragraphes suivants : <u>A l'article 1AUa 2 :</u> 2.6. Dans le secteur 1AUa1 : - La réalisation de puits perdus sous réserve qu'ils ne servent qu'à l'infiltration des eaux pluviales. <u>A l'article 1AUa 4, §4.4 :</u> L'infiltration des eaux de pluies dans le sol pourra se faire par la création d'un puit perdu servant exclusivement à cette fonction.
10	Organiser une réunion d'information de la population afin de présenter le projet qui sera	La commune apportera une réponse positive à cette	Un complément d'information auprès des riverains est estimé

<p>mis en œuvre après l'enquête publique (prise en compte ou non des recommandations et réserves) en application de l'article L123-15 du Code de l'Environnement en ciblant particulièrement les riverains de la route de Marckolsheim.</p>	<p>recommandation.</p>	<p>nécessaire suite publique.</p>	<p>Envoyé en préfecture le 26/05/2023 Reçu en préfecture le 26/05/2023 Publié le _____ ID : 067-216704627-20230526-DCM_054_2023-DE</p> <p>aux remarques formulées lors de l'enquête</p> 
---	------------------------	-----------------------------------	---

Le projet de modification n°6 du PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des propositions exposées dans le présent document.