



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de soumettre à évaluation environnementale la
modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Sélestat (67)**

n°MRAe 2021DKGE287

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020, ainsi que des 11 mars et 23 novembre 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 03 novembre 2021 et déposée par la commune de Sélestat (67), compétente en la matière, relative à la modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune ;

Après consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » ;

Considérant que le projet de modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) est concerné par :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2016-2021 approuvé en 2015 .

Considérant que la modification n°5 du PLU de la commune de Sélestat (19 360 habitants en 2018 selon l'INSEE) fait évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et porte sur les points suivants :

- Point 1 : reclasser en zone 1AUa1 (zone d'urbanisation future) nouvellement créée, un site de 3,7 ha classé en zone UE (zone à vocation d'équipements collectifs) dans le PLU en vigueur. Cette procédure permettra la réalisation d'un projet de requalification du site industriel « SN-CELLULOID » ;
- le site industriel est localisé au 8 route de Marckolsheim à Sélestat. Il est constitué :

- d'une ancienne usine de broserie (qui a cessé ses activités en 2002) caractérisée par plusieurs bâtiments abandonnés (partie nord) ;
- d'espaces verts (partie sud). Cette partie sud non bâtie a été remblayée en 1990 ;
- outre la friche industrielle, la zone UE regroupe la médiathèque, le FRAC Alsace dédié à l'art contemporain, les Tanzmatten (salle de spectacle) ;
- le projet de requalification de l'ancien site industriel doit permettre la création de logements pour répondre aux besoins de la population. Il prévoit :
 - la démolition préalable des constructions implantées au nord du terrain à savoir :
 - un immeuble de bureaux sur 3 niveaux d'une emprise au sol de 1 892 m² ;
 - différents bâtiments à usage industriel et logistique d'une emprise au sol de 7 970 m² (ancienne broserie) ;
 - la création d'une aire de stationnement publique d'une capacité de 150 places environ, attenante à la médiathèque ;
 - la création de 185 logements environ répartis comme suit :
 - 5 îlots totalisant 160 logements collectifs (dont une trentaine de logements aidés) avec une surface de plancher estimée à 12 000 m² ;
 - 22 lots pour des maisons individuelles ou de l'habitat intermédiaire pour une surface de plancher estimée à 4 000 m² ;
- le projet s'articulera sur le quartier existant et respectera les formes urbaines des tissus adjacents, ainsi :
 - les habitations individuelles ou intermédiaires seront localisées au contact du tissu pavillonnaire qui borde la route de Marckolsheim. Il s'agira de réaliser quelques maisons de ville correspondant à une typologie pavillonnaire ;
 - les immeubles collectifs seront implantés dans un espace verdoyant de type «parc urbain», en contact avec l'espace naturel constitué par la zone humide et le cours d'eau (III) ;
- le projet prévoit la conservation, dans la mesure du possible, de la végétation en place et la protection et la mise en valeur de la zone humide ;
- le projet fait l'objet d'une procédure au cas par cas « **Lotissement dédié à l'habitat sur la friche industrielle Celluloïd à Sélestat (67)** » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- une gestion alternative des eaux pluviales sera favorisée, elle est susceptible de jouer un rôle paysager et environnemental tout en permettant l'économie de réseaux ;
- l'accès à la zone se fera, en deux points, sur la route de Marckolsheim. Des cheminements doux seront réalisés, permettant de relier le quartier aux équipements et aux axes de circulation proches et de réduire l'usage de la voiture ;
- la densité sera de 53 logements par hectare sur la surface globale de l'opération (comprenant la zone humide) ou de 64 logements par hectare si on exclut la zone humide protégée. Cette densité correspond aux prescriptions du SCoT ;

- le projet est localisé sur un site référencé dans la base de données BASOL recensant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif ;
- on recense au droit ou autour du site d'implantation du projet les espaces naturels remarquables suivants :
 - 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF :
 - une ZNIEFF de type 2 « Zone inondable de l'III, de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » qui englobe la totalité du site d'implantation du projet ;
 - une ZNIEFF de type 1 « Forêt de l'Illwald, Ried de l'III et de ses affluents » localisée en partie sud du site d'implantation du projet ;
 - le 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 ;
 - la réserve naturelle régionale du « Ried de Sélestat (Illwald) » qui est à 600 mètres du site d'implantation du projet ;
 - à 500 mètres des sites Natura 2000 : zone spéciale de conservation « Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin » et zone de protection spéciale « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » ;
 - 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 ;
- Point 2 : modifier l'article n°1 du règlement de la zone UX pour y autoriser des terrains de jeux et de sport ;
- Point 3 : modifier l'article n°12 du règlement des zones UB, UC et 1AU. L'article 12 réglemente le stationnement des véhicules. La modification porte sur les règles relatives au stationnement des 2 roues figurant au paragraphe «dispositions générales». Ces règles posent régulièrement des problèmes lors de l'instruction des permis de construire. En effet, le règlement donne les dimensions permettant de calculer l'emprise au sol d'un arceau vélo. Ces dimensions sont de 1,70 mètre x 0,60 mètre. Or il est difficile de parler d'emprise au sol pour un arceau qui est une structure linéaire dont la surface au sol est quasi nulle. À l'application, cette règle s'avère peu pertinente. Il est donc proposé de supprimer cette disposition dans les zones UB, UC et 1AUa ;
- Point 4 : modifier les articles 6, 10 et 12 du règlement des zones UB, UC et 1AUa1 ;
 - article 6 : la modification porte sur les règles applicables par rapport aux cours d'eau. La règle en vigueur prévoit que les reculs de 5 mètres imposés par rapport aux berges des cours d'eau s'appliquent à « toute construction ou *installation*». Il est proposé de ne plus appliquer ce recul aux *installations*, car la disposition apparaît trop contraignante et peu pertinente sur cette catégorie d'occupation du sol ;
 - article 10 : hauteur maximale des constructions. La règle prévoit que les ouvrages techniques de faible emprise puissent dépasser la hauteur maximale autorisée. Sont cités : les cheminées, antennes ou paraboles, paratonnerres. Il

est proposé de rajouter à cette liste les cages d'ascenseur qui sont susceptibles de dépasser aussi les hauteurs maximales admises ;

- par ailleurs, il est proposé de rajouter les panneaux solaires, qui ne présentent pas des faibles emprises et qui sont à présent exigés par les nouvelles réglementations pour favoriser les énergies renouvelables dans l'habitat ;
- article 12 : stationnement des véhicules, paragraphe relatif au stationnement des 2 roues. La règle impose, pour le stationnement des vélos, la mise en place de 6 arceaux vélo par tranche de 10 logements. Cette norme apparaît, à l'application, trop élevée et il est proposé de la réduire à 10 arceaux vélo par immeuble d'habitat collectif. Concernant les « locaux vélos » exigés, la norme est réduite à 1 arceau par logement au lieu de 2. Il s'agit d'un minimum exigé (le terme « *minimum* » est rajouté dans la règle), le constructeur pouvant, bien entendu, prévoir davantage d'arceaux.

Observant que :

- point 1 :
 - la modification n°5 du PLU permettra de faire aboutir un projet de requalification de site industriel ;
 - l'aménageur a déposé une demande d'examen au cas par cas précocement afin de permettre la mise en place, en cas de soumission à étude d'impact, d'une **procédure commune**, entre l'étude d'impact du projet et celle de la modification du PLU, dont la MRAe confirme l'intérêt ;
 - **insertion urbaine et paysagère** : les choix d'aménagement (recomposition de la zone en orientant des logements collectifs le long de l'eau, et des maisons individuelles accolées aux pavillons présents le long du site, développement des espaces verts, le choix porté sur la verticalité, le soin apporté aux perspectives visuelles, ...), 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. Les choix d'aménagement ne sont en revanche 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 ») ;
 - **sols pollués** : l'entreprise Nouvelle CELLULOÏD a exploité des installations de stockage et mise en œuvre de matières plastiques, classées en déclaration par récépissés des 24/06/1958 et 31/07/1961. Elle a cessé ses activités en 2007. Elle a notifié cette cessation en décembre 2016, et un récépissé lui a été délivré le 15/12/2016. Suite à l'arrêt de ses activités, la société Nouvelle CELLULOÏD a fait réaliser un diagnostic initial de la qualité des sols et des eaux souterraines (étude ANTEA de 2010 actualisée par une étude DEKRA en 2016). Cette étude révèle une contamination des sols aux hydrocarbures. Le volume impacté et à purger est estimé à 45 m³. Le site présente également une contamination en métaux et en HAP. Les analyses effectuées ne révèlent pas d'impact du site sur les eaux souterraines. L'Ae observe que l'étude précitée a défini des actions nécessaires pour rendre le site compatible avec son futur usage résidentiel, et qu'il revient à l'aménageur de s'assurer de la compatibilité du site avec les

usages futurs, d'actualiser l'évaluation de l'exposition des futurs occupants du site à la pollution du milieu souterrain, compte tenu de l'ancienneté des études réalisées. Elle rappelle que le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent ;

- **biodiversité** : l'inventaire des milieux naturels est complet. En revanche, les inventaires faune/flore sont insuffisants. La notice de présentation conclut que, s'agissant d'un site situé en plein cœur de ville combinant des bâtiments d'activité et d'espaces verts, les enjeux liés à la biodiversité (à savoir la flore, les oiseaux, les mammifères, les amphibiens, les insectes) sont faibles. Le principal enjeu identifié concerne la préservation de l'habitat de la pie-grièche et du sonneur à ventre jaune (crapaud). L'Ae considère que ces conclusions méritent d'être appuyées par des données de terrain ;
- **incidences Natura 2000** : l'étude souffre d'une insuffisance d'analyse des conséquences du projet vis-à-vis des oiseaux ;
- **zones humides** : les impacts liés à la présence de zones humides remarquables (prairie humide/Saulaie blanche à l'ouest et saulaie au sud dont la surface cumulée serait de l'ordre de 1 700 m²), pour lesquelles 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 et pour lesquelles il lui revient d'appliquer les mesures d'évitement, réduction, compensation prévues par ce même code, le cas échéant, de démontrer que le projet ne dégradera pas les fonctionnalités et la qualité environnementale des zones humides concernées ;
- **assainissement** : les effluents de la ville de Sélestat sont rejetés pour traitement dans une station d'épuration d'une capacité de 172 745 Équivalents-Habitants (EH). Même si la station était jugée conforme en équipements et en performance au 31 décembre 2019 par le portail d'information sur l'assainissement communal du ministère de la Transition écologique¹, en 2020 elle est jugée non conforme en équipement et en performance ; l'Autorité environnementale relève de ce fait la nécessité de préciser la façon dont le PLU prendra en compte cette difficulté dans l'assainissement des eaux usées générées par le développement qu'il autorise ;
- **ressource en eau** : le projet n'est pas concerné par des périmètres de captage d'eau potable ; néanmoins un risque de pollution accidentelle des eaux peut survenir lors de la phase chantier ou après ; des mesures de précaution prises pour limiter tout risque accidentelle des eaux doivent être précisées dans le règlement de la zone 1AUa1 ;

Recommandant à la commune de :

- ***mener une concertation approfondie avec les riverains du projet au vu de l'enjeu sur l'insertion urbaine et paysagère et pour la bonne information du public ;***
- ***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 ;***

¹ <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>

- **compléter l'étude par un inventaire complet de la faune et la flore locale, puis cartographier et dimensionner par cortèges d'espèces, leurs habitats protégés et préciser leur fonctionnalité ;**
- **aborder les conséquences dans l'analyse des incidences Natura 2000 de la présence d'oiseaux en reposoirs, dortoirs ou lieux de nourrissage sur le site aménagé ;**
- **démontrer que son projet ne dégradera pas les fonctionnalités et la qualité environnementale des zones humides concernées ;**
- **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 ;**
- Point 2 : le règlement du PLU en vigueur distingue plusieurs sous zones UX, notamment une sous zone UXa réservée aux activités industrielles. Compte tenu des risques d'incompatibilité d'usage (enjeux sanitaires en termes de qualité de l'air, de pollution des sols ou de nuisances sonores), il serait préférable de ne supprimer l'interdiction des terrains de jeux et de sport ouverts au public que sur une partie de la zone UX judicieusement choisie et non sur son intégralité ;

Recommandant de n'autoriser les terrains de jeux et de sport ouverts au public, que sur une partie de la zone UX judicieusement choisie et non sur son intégralité ;

- Points 2, 3 et 4 : la modification n°5 du PLU permettra une clarification du règlement, facilitera l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans la commune ;

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Sélestat, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, il n'est pas possible de conclure que la modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sélestat n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

et décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sélestat (67), **est soumise à évaluation environnementale.**

En fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra porter une attention particulière aux incidences décrites dans les observants et les recommandations figurant aux points 1 et 2.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 21 décembre 2021

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

RECOURS GRACIEUX

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001
67050 STRASBOURG CEDEX**

mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la

décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.