



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de création d'un lotissement à usage  
d'habitation à Rouffach (68)  
porté par la société Delta Promotion**  
**et sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de Rouffach (68)  
porté par la ville de Rouffach**

N° réception portail : 002751/AP  
n°MRAe 2025APGE60

|                                                |                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nom des pétitionnaires                         | Delta Promotion (projet) et Ville de Rouffach (modification du Plan local d'urbanisme)                             |
| Commune                                        | Rouffach                                                                                                           |
| Département                                    | Haut-Rhin (68)                                                                                                     |
| Objet de la demande                            | création d'un lotissement à usage d'habitation et modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rouffach |
| Date de saisine de l'Autorité environnementale | 22/04/2025                                                                                                         |

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour la procédure commune portant sur le projet de création d'un lotissement à usage d'habitation porté par la société Delta Promotion et la modification du PLU de Rouffach, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Elle a été saisie pour avis par le Maire de Rouffach le 22 avril 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet du Haut-Rhin (68) ont été consultés.

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 projet 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 projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.***

***La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).***

***L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).***

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

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

## AVIS

La commune de Rouffach (68) et la société Delta Promotion projettent la construction d'un lotissement à usage d'habitation sur le site d'une ancienne briqueterie. Le projet porte sur un terrain d'environ 8 ha et vise la construction de plus de 170 logements d'une surface de plancher totale de 25 000 m<sup>2</sup>. Selon l'Autorité environnementale (Ae), ce lotissement pourrait donc accueillir plus de 350 habitants.

La commune (4 186 habitants en 2022) prévoit de modifier le zonage de ce site dans le PLU actuellement dédié à un usage industriel pour le rendre compatible avec le projet en le classant en usage principal d'habitat (AUb). Le site retenu est limitrophe de zones résidentielles et d'équipements de loisirs et, au sud, de parcelles en exploitation agricole. Il a historiquement accueilli des activités de briqueterie dont subsistent des pollutions dans les sols, ainsi que quelques constructions et une cheminée qui seront conservées par le projet. Le projet permet un accroissement de l'offre de logements sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Compte tenu de la situation du projet hors zonage environnemental particulier et des usages antérieurs du site (activité industrielle), l'Ae rend un avis ciblé sur les risques sanitaires liés aux pollutions du site, enjeu principal du projet.

### 1. Sols, sous-sol et eaux souterraines

Le site du projet est situé partiellement en périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine (adduction eau potable). Les investigations de sols réalisées au droit du site font état :

- de contaminations ponctuelles en plomb et arsenic ainsi que d'un point de contamination par des cyanures ;
- de contaminations diffuses en hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et métaux lourds.

Les eaux souterraines au droit du site ne présentent toutefois aucun dépassement des exigences réglementaires.

Concernant les prélèvements et analyses de sols et de gaz de l'air, l'ensemble des investigations a été réalisé lors d'une unique campagne de mesures en janvier 2025. Le site étant implanté au droit de la nappe d'Alsace, le pétitionnaire indique que l'eau est rencontrée entre 5 et 7 m sous le niveau du terrain. Les phénomènes de battement de nappe (alternance de périodes de hautes eaux et de périodes de basses eaux) peuvent notamment modifier le comportement des gaz du sol (les gaz pouvant être « poussés » vers l'atmosphère en période de hautes eaux) sans que le protocole d'investigation ne signale leur prise en compte. Par ailleurs, le comportement des gaz du sol peut différer selon les conditions de pression et de température atmosphériques. De plus, l'Ae s'est interrogée sur la robustesse de mesures réalisées en une campagne unique de prélèvements.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de compléter son dossier par des investigations permettant de couvrir les différents états piézométriques de la nappe au droit du sol et les variations météorologiques saisonnières et donc le comportement des gaz du sol.***

### 2. Risques sanitaires

À la suite de la caractérisation de l'état des sols, le pétitionnaire a procédé à une évaluation quantitative des risques sanitaires en retenant les voies d'exposition :

- ingestion de sols et poussières ;
- inhalation de gaz du sol.

Les expositions ont été considérées en approche majorante en considérant une exposition dès l'enfance puis en vie adulte. Les indices de risques restent toutefois établis sur une unique campagne de mesures sans prise en compte des éventuelles variations annuelles (cf analyse et recommandation précédentes).

***L'Ae recommande au pétitionnaire de présenter les indices de risques sanitaires sur la base des investigations complémentaires précédemment recommandées.***

Les indices de risques sanitaires<sup>2</sup> calculés sont inférieurs aux seuils au-delà desquels le risque sanitaire est inacceptable, sous réserve que les mesures prévues par le pétitionnaire soient mises en œuvre.

L'Ae s'est néanmoins interrogée sur le gain sanitaire permis par les mesures. En effet, les indices de risques sanitaires ne sont présentés dans le dossier qu'avec mise en œuvre des mesures.

***L'Ae recommande au pétitionnaire de présenter les incidences de risques sans mesure en complément de ceux avec prise en compte des mesures.***

Le pétitionnaire prévoit principalement l'excavation des terres contaminées par des hydrocarbures, des HAP, des cyanures ou des métaux lourds au droit des parcelles des maisons individuelles et le recouvrement avec 30 cm de matériaux sains sur les zones contaminées au droit des parcelles destinées aux habitats collectifs, aux espaces verts et espaces publics. Le pétitionnaire prévoit également l'interdiction de cultures alimentaires.

Le volume de terres excavées est estimé à 440 m<sup>3</sup>. La fraction de ces terres non éliminables en tant que déchets inertes (donc potentiellement pollués) pourrait être réutilisée sur le site sous revêtement ou sous recouvrement de matériaux sains sur au moins 30 cm d'épaisseur.

Ces mesures interpellent l'Ae :

- l'excavation des terres contaminées n'est retenue que pour les parcelles en habitat individuel, les autres espaces contaminés faisant l'objet de recouvrement. Il apparaît dès lors à l'Ae que **le risque d'exposition demeure** ; ce risque pourrait être réactivé par exemple à l'occasion d'interventions sans précaution sur les terrains recouverts (creusement d'une tranchée...) ; de plus, il obère la réalisation future d'autres opérations ;
- l'interdiction de cultures alimentaires est préconisée dans ces espaces recouverts sans que des mesures de suivi de cette prescription ne soient proposées. L'Ae doute de la pérennité d'une telle mesure alors que de nouveaux habitants arriveront sur le site (propriétaires ou locataires) sans que les prescriptions soient correctement relayées, voire comprises. Il est probable que dans quelques années, la mémoire de cette interdiction disparaisse. Dans le contexte où se développent les projets de jardins partagés ou familiaux, d'initiatives pour augmenter l'autonomie alimentaire, il semble peu probable de penser que cette interdiction soit respectée dans le temps.

L'Ae regrette que la décision de créer des logements sur ce site et de modifier le zonage du PLU pour du logement ait été prise malgré l'état de pollution des sols.

Elle rappelle la circulaire du 8 février 2007 qui recommande d'éviter d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles (enfants, malades, personnes âgées) au droit

2 Les risques sanitaires sont évalués selon 2 approches prévues par les guides méthodologiques en fonction du mode d'action des substances : d'une part les effets à seuil (rapport entre une exposition (dose ou concentration sur une durée) et une valeur toxicologique de référence) exprimé par un quotient de danger (QD) et, d'autre part, les effets sans seuil, liés à l'exposition à des substances cancérigènes (probabilité de survenue de la maladie par rapport à la population non exposée exprimée par un excès de risque individuel (ERI)).

**Le risque sanitaire est inacceptable si un QD est supérieur à 1 ou si un ERI est supérieur à 10<sup>-5</sup>.**

de sites pollués, et considère que cette recommandation s'applique aussi aux logements, notamment au regard des enfants qui sont très vulnérables aux polluants.

***L'Ae recommande à la commune de :***

- ***trouver un autre site, non pollué, pour accueillir des logements ;***
- ***choisir un zonage pour ce site qui soit compatible avec le niveau de pollution des sols (usage industriel ou éventuellement tertiaire).***

***L'Ae recommande au pétitionnaire d'excaver les terres contaminées de chaque spot pollué identifié afin de :***

- ***s'affranchir de mesures pérennes de suivi et de contrôle qui apparaissent difficilement applicables sur la durée ;***
- ***permettre des usages futurs, pour les terrains prévus actuellement comme espaces verts.***

De plus, l'Ae constate que la note de présentation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme ne prévoit aucune mesure concernant la conservation de la mémoire des usages passés et n'envisage aucune institution de servitudes quant aux usages futurs, servitudes également non sollicitées par le pétitionnaire.

L'effectivité des mesures proposées par le pétitionnaire relatives à la limitation des usages apparaît dès lors comme faible voire inexistante.

***À défaut de choisir un autre site non pollué pour construire un secteur d'habitat, l'Ae recommande :***

- ***à la commune de Rouffach d'imposer l'excavation de tous les matériaux contaminés sur les zones identifiées lors des investigations et qui pourraient être mis à jour lors des travaux ;***
- ***au pétitionnaire du projet de lotissement, en lien avec la commune de Rouffach, d'instituer des servitudes d'utilité publique afin de conserver la mémoire des usages passés du site et afin que la compatibilité des usages futurs du site soit vérifiée, en particulier en cas d'usages sensibles (accueil de jeunes enfants notamment).***

METZ, le 12 juin 2025

Le président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT