PROJET DE DÉLIBÉRATION

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (reconversion du site "Celluloïd") : bilan de la concertation

Secteur	Aménagement et Développement urbain
Service	Aménagement Urbain
Rapporteur	Claude SCHALLER

Le Conseil Municipal, dans sa séance du 28 avril 2022, a décidé :
- de confirmer l'intérêt d'engager la procédure de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de permettre la réalisation d'un projet de reconversion de la friche « Celluloïd » ;
- de réaliser une étude environnementale de la modification n° 6 ;
- d'organiser une concertation publique.

Par arrêté du 3 mai 2022, les dates de concertation ont été fixées du lundi 16 mai au jeudi 16 juin 2022.

Cette concertation a permis de noter l'intérêt porté par la population à ce projet et d'identifier les principales préoccupations afin de rechercher, dans la mesure du possible, une adéquation entre ces dernières et les orientations du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable
de la Commission Aménagement et Cadre de Vie
réunie le 19/07/2022

VU *le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants ;*

VU *le code de l'Environnement et notamment son article L.120-1 ;*

VU *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Sélestat et sa région, approuvé le 17 décembre 2013 et 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 29 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 précisant les modalités de la concertation publique ;*

VU *l'arrêté du maire en date du 3 mai 2022 précisant les dates de la concertation publique ;*

VU *le dossier et le bilan de la concertation ;*

CONSIDERANT que les modalités de la concertation ont permis une bonne information de la population ;

CONSIDERANT que les adaptations proposées au projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme, en réponse aux remarques du public, permettent de l'améliorer sans remettre en cause les objectifs poursuivis ;

TIRE le bilan de la concertation (joint en annexe à la présente délibération) ;

PREND ACTE du fait que le dossier de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme sera ajusté en conséquence avant l'enquête publique ;

DIT QUE

- la présente délibération sera notifiée à Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein ;
- la présente délibération fera l'objet d'une publication électronique sur le site internet de la Ville conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- le bilan de la concertation sera tenu à disposition du public à la mairie aux heures habituelles d'ouverture au public ainsi que sur le site internet de la Ville de Sélestat. Il fera partie du dossier soumis ultérieurement à enquête publique.

P.J. : bilan de la concertation

Aménagement Urbain/Michèle KUNSTLER

Sélestat
Alsace Centrale

COMMUNE DE SELESTAT

RECONVERSION DE L'ANCIENNE FRICHE CELLULOID

BILAN DE LA CONCERTATION

à annexer à la délibération tirant le bilan de la concertation

1. Les modalités de la concertation

La réalisation du projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle dite Celluloïd en quartier à vocation principale d'habitat nécessite une modification du PLU en plus de la future demande d'autorisation d'urbanisme qui sera faite par le porteur du projet d'aménagement et de construction.

C'est dans ce cadre que la commune a délibéré en date du 28 avril 2022 pour décider de confirmer l'intérêt d'engager la procédure de modification numéro 6 du PLU, puis de réaliser une évaluation environnementale de la modification numéro 6.

Par la même délibération, le conseil municipal a décidé d'engager une concertation préalable avec la population, selon les modalités suivantes :

- Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme sera soumis à concertation publique durant 1 mois. Les dates seront définies le moment venu par arrêté du Maire.
- Pendant cette période, le dossier du projet sera tenu à la disposition du public à la mairie de Sélestat (Commanderie Saint-Jean – boulevard Leclerc), aux jours et heures habituels d'ouverture.
  Il sera également mis en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : https://www.selestat.fr/.
  Ce dossier sera constitué au fur et à mesure de l'avancement des études.
- Pendant la même période, une exposition publique sera organisée (même lieu que ci-dessus) et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Pendant la durée de la concertation, chacun pourra faire part de ses observations :
  - Soit en les consignant sur le registre déposé à la mairie de Sélestat (Commanderie Saint-Jean – boulevard Leclerc) et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture.
  - Soit en les adressant par voie postale à Monsieur le Maire de Sélestat, à la mairie.
  - Soit en les adressant par voie électronique Monsieur le Maire de Sélestat, à l'adresse suivante : urbanisme@ville-selestat.fr
    L'objet du message devra comporter la mention : « concertation celluloïd »
- Un avis au public faisant connaître l'organisation et les modalités de la concertation sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune et sur le site du projet. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la commune.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE • DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
Hôtel de Ville • 9 place d'Armes | BP 40188 • 67604 Sélestat Cedex | Téléphone 03 88 58 85 00 • Fax 03 88 82 90 71
Sélestat.fr

- À l'issue de la concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal. Ce bilan fera partie du dossier soumis ultérieurement à enquête publique.

Par arrêté en date du 03 mai 2022, le maire de Sélestat a fixé les dates de la concertation préalable du lundi 16 mai 2022 au jeudi 16 juin 2022, pour une durée de 32 jours consécutifs.

2. Le lancement de la concertation

La délibération du conseil municipal a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Une mention de cet affichage a été insérée dans le journal Les Dernières Nouvelles d'Alsace. La délibération a également été publiée au recueil des actes administratifs de la commune.
En complément, des affiches d'information sur la concertation ont été placées à la mairie de Sélestat (Commanderie Saint-Jean, boulevard Leclerc) et sur le site de l'ancienne friche Celluloïd, route de Marckolsheim. Un avis a aussi été mis en ligne sur le site internet de la commune.

3. La concertation avec le public

Il est à noter qu'une réunion publique destinée principalement aux riverains du site de la friche avait été organisée en date du jeudi 15 juillet 2021, en fin d'après-midi. Elle avait déjà permis de recueillir un certain nombre de réactions et d'affiner le projet en conséquence.

Pour cette nouvelle étape de concertation, les documents de présentation du projet de reconversion, ainsi que ceux nécessaires à la modification numéro 6 du PLU ont été mis à disposition du public, consultables sur le site de la Commanderie Saint-Jean pendant toute la durée de la concertation. Durant la même période, une exposition formée de 3 panneaux imprimés a été affichée, elle aussi sur le site de la Commanderie Saint-Jean. L'ensemble était librement accessible pendant les horaires d'ouverture du site. Le dossier de concertation était enfin téléchargeable sur le site internet de la commune.
Durant la période de concertation le public a pu laisser des observations soit en les consignant dans le registre déposé à la mairie de Sélestat (Commanderie Saint-Jean, boulevard Leclerc) et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture ; soit par voie postale à Monsieur le Maire de Sélestat, à la mairie ; soit par voie électronique à l'attention de Monsieur le Maire de Sélestat, à l'adresse urbanisme@ville-selestat.fr.

4. Les observations écrites du public

Durant la période de concertation la ville a consigné sept courriers électroniques. Aucune remarque n'a été déposée sur les registres ou transmise par voie postale.
L'aménageur et la commune ont apporté les réponses, classées ci-dessous suivant les principaux thèmes abordés.

Thématiques abordées	Synthèses des observations recueillies	Les réponses apportées sont ...
La procédure et les modalités de concertation	*La procédure de concertation et ses modalités (réunion publique avec les riverains, exposition sur site)*	Une première réunion publique, dont les invitations avaient été envoyées aux riverains du site en friche, a été tenue en date du 15 juillet 2021. La concertation réalisée du lundi 16 mai 2022 au jeudi 16 juin 2022 a permis la consultation d'un dossier de présentation ainsi qu'une exposition du projet, tenus à disposition du public à la Commanderie Saint-Jean.

	La réflexion réduite à l'échelle du site et non à l'échelle de la commune	Les études actuellement menées dans le cadre de la révision du PLU mettent en évidence l'opportunité de reconversion d'une ancienne friche industrielle en nouveau quartier. Cette reconversion est un enjeu majeur pour la Ville qui a pu réfléchir aux objectifs avec des enjeux dépassant largement le périmètre Celluloïd. L'opération d'aménagement présentée durant la concertation s'attache, elle, à l'avenir du site de la friche uniquement.
	L'identification des besoins en logements à l'échelle du PLU (nombre, typologie, risque d'augmentation de l'habitat vétuste du centre-ville)	Les élus travaillent actuellement sur ces sujets. La phase de diagnostic de la révision numéro 3 du PLU qui est en cours démontre la nécessité de création de nouveaux logements à Sélestat, pour répondre à la demande liée à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique.
	La garantie dans le temps sur les respects des règles mises en place	Le nouveau règlement de zone établi dans le cadre de la modification du PLU garantit à long termes le respect des règles spécifiques à ce quartier puisque son opposabilité n'a pas de durée limitée dans le temps. (le nouveau règlement sera repris dans le cadre de la révision générale du PLU en cours).
	l'absence de l'avis de la MRAE et des inventaires faune/flores dans le dossier de concertation	Les inventaires faunes/flores sont en cours ; ils alimenteront une étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE courant de l'automne 2022. Ces documents seront consultables dans le cadre d'une enquête publique ultérieure portant à la fois sur le projet et sur la modification du PLU. Le but de la concertation était de pouvoir ajuster éventuellement le projet avant de finaliser l'étude d'impact.
La programmation (typologie, répartition, densité des nouveaux logements)	*La préférence à donner à l'habitat dense plutôt qu'à la maison individuelle*	La maison individuelle permet de créer une couture entre le futur projet et le quartier résidentiel existant. Au total, les maisons individuelles représentent moins de 15% des logements du projet. Le projet répond aux attentes du SCOT en termes de densité.
	Un habitat social minoritaire dans le projet et situé dans un ilot identifié plutôt qu'une répartition des logements aidés dans les différents immeubles	Le projet répond aux attentes du SCOT en termes de logements aidés. La gestion par un bailleur social est facilitée par leur regroupement au sein d'un même ilot.
	La possibilité d'implanter des types d'habitats dits "légers" (type Tiny House)	Les ambitions de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France pour ce quartier sont multiples : créer un raccord cohérent avec les maisons d'habitations présentes en périphérie, avoir une écriture architecturale qualitative et uniforme en lisière du Ried, atteindre une densité de quartier de centre-ville (minimum 50 logements à l'hectare). Ces objectifs ne permettent pas l'implantation d'habitats légers de ce type.
	Le réemploi des structures existantes	Les bâtiments existants sont pour l'essentiel des halls de production et de stockage, incompatibles avec une reconversion en logements. Seul l'immeuble de bureaux le long de la route de Marckolsheim a fait l'objet d'une réflexion en amont mais ni sa valeur patrimoniale modérée ni sa disposition en front de route de Marckolsheim n'en justifiaient la conservation. Cependant, tous les matériaux

		issus de la démolition des bâtiments seront triés et les structures en béton concassées sur place et utilisées en structure de chaussée.
	L'étalement dans le temps de l'opération	La voirie sera réalisée dans son intégralité au démarrage des travaux. La construction des ilots de logements collectifs devra cependant répondre à un rythme commercial acceptable par le marché de l'immobilier de Sélestat. Une attention particulière sera portée à la dissociation des flux entre riverains et chantier en cours.
Le paysage (intégration dans l'existant et traitement des espaces verts du projet)	*La réalisation d'un quartier résidentiel à cet endroit, plutôt que l'implantation d'un parc ou la limitation de l'urbanisation à l'emprise bâtie de la friche*	L'emplacement de cette friche à proximité immédiate du centre-ville de Sélestat est une opportunité de créer la ville sur la ville, à proximité des services et des transports en commun. En effet, les nouvelles orientations législatives nationales préservent les espaces naturels, agricoles et forestiers et privilégient l'urbanisation des dents creuses, la densification de la ville sur elle-même ou le réemploi des friches. La zone humide à l'ouest du site restera cependant verte et pourra servir de lieu de promenade.
	La conservation des espaces naturels existants (ceux remarquables et ceux communs)	Le site se décompose en 3 secteurs : le secteur déjà bâti et imperméabilisé, le remblai apporté dans les années 1990 pour faire une extension de la plateforme, et la prairie humide. L'urbanisation ne concerne que les 2 premiers secteurs qu'il conviendra de déconstruire, désamianter et dépolluer. La partie zone humide sera préservée et mise en valeur dans les limites acceptées par les services de la police de l'eau de la DDT67.
	L'amélioration de la fonctionnalité écologique du réseau hydrographique de l'Ill, et notamment la présence de saules blancs à conserver et/ou à renforcer	Comme évoqué précédemment, la majorité des milieux humides et l'intégralité des milieux prairiaux seront conservés en conformité avec la Loi sur l'Eau. Un projet de remise en eau de l'ancien Muhlkanal est actuellement porté par la CEA. Les réunions de coordination autour des 2 projets (Muhlkanal et lotissement) ont abouti à un projet de reconnexion du Holzmuhlegraben avec le Muhlkanal, en longeant la limite sud du lotissement.
	L'intégration paysagère du quartier d'entrée de ville	La frange ouest du projet, vue depuis le grand paysage, est construite sur un équilibre entre milieu naturel et logements collectifs, en relation avec la prairie qui borde l'Ill. Ces constructions contribuent, de par leurs gabarits et leurs dispositions, à la transition urbaine plus dense mais en même temps largement ouverte sur le paysage. Ils viennent donc créer un prolongement et une nouvelle limite de la zone urbanisée de Sélestat, sous forme d'îlots séparés par une trame végétale qui prend naissance du côté de la zone humide pour revenir sous forme de lanière jusqu'au centre du nouveau quartier. L'écriture architecturale emprunte d'éléments historiques (rappel des remparts de Vauban qui lui font face de l'autre côté de l'Ill) achève d'intégrer de manière cohérente le nouveau quartier dans son environnement.

	Le traitement du parking entre la médiathèque et le projet : organisation, usage, mutualisation	Ce projet est contigu au lotissement mais ne fait pas partie du projet porté par l'aménageur. Il sera réalisé sous maitrise d'ouvrage de la ville de Sélestat. Son usage sera mixte : stationnement des employés et des usagers de la médiathèque, stationnement pour les usagers des autres équipements du secteur et stationnement de quartier.
	Les détails architecturaux des futures constructions : immeubles de logements collectifs avec toits plats et habitations individuelles plutôt avec toit à deux pans, clôtures des immeubles, interdiction des aménagements minéraux et obligation de maintenir des surfaces végétalisées, interdiction des piscines	Un travail itératif a été réalisé avec l'Architecte des Bâtiments de France pour d'abord définir le projet dans ses grandes orientations (réseau viaire, répartition des typologies...) puis dans les détails architecturaux. Il est convenu que les toits des maisons individuelles seront obligatoirement à deux pans et ceux des collectifs à toit plat. Le règlement de lotissement permettra également d'organiser les clôtures de manières cohérentes, aussi bien pour les immeubles de collectifs que pour les maisons individuelles. Les notions de limitation de l'imperméabilisation et les obligations de végétalisation sur les propriétés privées y seront également décrites de manière contraignantes. Cependant, l'interdiction des piscines n'a pas été retenue.
	Le renforcement de l'alignement des arbres route de Marckolsheim jusqu'au pont sur l'Ill	Cet alignement d'arbres le long de la route de Marckolsheim est extérieur au projet. Cette remarque pourrait toutefois être prise en compte dans le cadre de la conception du parking public réaménagé devant la médiathèque.
	L'intégration de conteneurs pour la collecte des déchets, dissimulés par des plantations arbustives	Pour une meilleure intégration paysagère, les conteneurs pour la collecte des déchets seront des points d'apport volontaire enterrés, en bordure de voirie.
	Le risque de création d'obstacles à l'écoulement des eaux en cas de crue	La future zone urbanisée est située sur le remblais existants (environ 1,50m au-dessus du niveau de la prairie). Elle n'est pas située en zone inondable. Aucun ajout de remblais ne créera d'éventuels obstacles en cas de crue.
	L'utilisation de plantes dépolluantes pour traiter la pollution	Un plan de gestion de la pollution a identifié et quantifié les pollutions en présence. Au vu des conclusions de cette étude, la dépollution par phyto-remédiation n'est pas pertinente.
Gestion des flux induits par le nouveau projet et la place de la voiture	*La présence du cheminement piéton dans la zone humide*	Le cheminement piéton parcourant partiellement la zone humide a pour but de la mettre en valeur et de faire connaitre ce milieu naturel plutôt que de le sanctuariser. Des matériaux perméables seront mis en place, limitant l'impact sur le milieu. L'accord définitif sur cet aménagement sera donné par les services de la police de l'eau de la DDT67.
	Le sens de circulation de la voirie interne au lotissement, en sens unique	L'étude de trafic montre que le sens de circulation sur la voie à sens unique n'a aucune influence sur le trafic de la route de Marckolsheim, et inversement. Le sens de circulation interne au lotissement du Nord vers le Sud a été retenu car il évite de créer une sortie décalée de quelques mètres du croisement Marckolsheim/Champollion qui serait certainement plus accidentogène qu'une entrée.

	L'impact de la traversée de Sélestat et/ou la liaison vers la gare	L'étude de trafic montre qu'une réorganisation des feux rte de Marckolsheim/Bd Vauban permet de supprimer l'impact du nouveau quartier sur ce carrefour aux heures de pointe du matin et du soir.
	Le dimensionnement du nombre de place de vélos par logement, et les aménagements particuliers à prévoir pour les vélos cargo	Le PLU prévoit la création de locaux vélos en domaine privé suffisamment dimensionnés et facilement accessibles avec 1.5 arceau minimum par logement. De plus, le PLU prévoit également la mise en place de 10 arceaux vélos par immeuble situés à l'extérieur des bâtiments et facilement accessibles depuis le domaine public. Pour les vélos cargo, le PLU n'impose pas la mise en place d'un nombre d'emplacements donné : il sera à minima prévu 1 emplacement vélo cargo par local. De plus, le PLU permet de remplacer un emplacement automobile réglementaire par 3 arceaux velos (dans la limite de 10% du nombre d'emplacements obligatoires). Il sera donc possible, selon les besoins du projet, de réduire le nombre de place de stationnement automobile au profit d'arceaux vélos supplémentaires Des places de stationnement vélo devraient également être mises en place sur le domaine public.
	La réduction du nombre et l'usage des véhicules individuels : réduction du nombre de place de stationnement prévu par le PLU, pré-équipements en borne de recharge, réservation de stationnement à des services d'autopartage, priorité de l'accès aux logements pour les personnes travaillant à Sélestat	Le PLU règlemente les places de stationnement sur les espaces privés ; les réduire représente un risque de voir la voiture envahir l'espace public, au détriment de l'ambiance et de la vie du quartier. De même, l'équipement des bornes de recharge doit être géré à la parcelle, et non au niveau des quelques places visiteurs présentes le long de la voirie. En revanche, ce type d'équipement, tout comme un éventuel service d'autopartage, pourra trouver facilement sa place sur le parking public entre le lotissement et la médiathèque. Quant à la priorité à donner à certaine catégorie de résidents (ceux travaillant sur Sélestat) dans le choix des futurs résidents, cette mesure est discriminatoire et manque de pertinence puisque la situation professionnelle peut évoluer dans le temps.
L'énergie (approvisionnement et performance énergétiques des bâtiments) et les réseaux	*La qualité technique des bâtiments : imposer des bâtiments de norme "passifs" ou le niveau maximal d'ambition de la méthode E+C- , privilégier les matériaux locaux et/ou biosourcés*	En termes de performance énergétique et de réduction de l'impact carbone, la nouvelle réglementation RE2020 fixe d'ores et déjà des objectifs ambitieux et qui sont encore parfaitement d'actualité.
	L'alimentation du quartier en énergies renouvelables (production d'eau chaude solaire et/ou la production électricité par panneau photovoltaïque) et/ou liaison au réseau de chaleur existant	La nouvelle réglementation RE2020 impose qu'une partie de l'énergie consommée soit d'origine renouvelable. Des panneaux photovoltaïques pourront notamment permettre de produire de l'électricité autoconsommée dans les parties communes des bâtiments. Une étude d'approvisionnement énergétique conclut que la pompe à chaleur sur nappe représente sur le long terme la meilleure solution pour les immeubles collectifs, même comparativement au réseau de chaleur à proximité qui nécessiterait des travaux d'extension

		(franchissement de l'Ill) et qui ne permettrait pas le rafraichissement (le confort d'été étant un enjeu de plus en plus prépondérant en logement neuf).
	Une liaison enterrée entre les différents immeubles collectifs pour optimiser le nombre de rampes et d'éventuelles liaisons en réseaux	Des études plus poussées porteront sur l'opportunité de mutualiser certaines installations (puits de captage et de rejet, local et équipement PAC...). L'opportunité d'une liaison par tunnel sera étudiée.
	L'impact du projet sur le réseau d'assainissement et l'enjeu d'infiltrer les eaux pluviales ou de prévoir leur récupération	Le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales issues des voiries circulées avec une interception des eaux de ruissellement au plus proche de la source et une infiltration totale. Sur l'espace privé, la récupération d'eau par les toitures n'est pas imposée mais encouragée du fait que la gestion des eaux pluviales se fait obligatoirement à la parcelle. A noter également que le projet permet la déconnexion du réseau unitaire de l'ancienne usine au profit d'un nouveau réseau séparatif qui permettra de diminuer la quantité des effluents à traiter par la station d'épuration.
La dimension sociale du projet	*La mise à disposition d'un ilot au profit d'une construction en habitat participatif*	Ce type d'habitat ne correspond pas aux impératifs du projet en termes d'imposition de contraintes architecturales garantissant l'homogénéité finale du quartier et en termes d'inscription dans un délai de conception et de réalisation réduit, limitant les phases de chantier et de construction.
	La mise en place d'espace de vie commun : mise en place de jardins partagés ou de zones de vie collective, création d'espace de jeux	Des centralités disposées le long des cheminements piétons sont pressenties, sans programmation arrêtée. Ces emplacements seront de fait des lieux de vie communs, dont la fonction et la définition pourront faire l'objet de concertation auprès des futurs résidents.

5. <u>Conclusion</u>

Cette phase de concertation a permis à la population de prendre connaissance du projet de reconversion de la friche Celluloïd, tant sur les futurs aménagements que sur la modification nécessaire du PLU. Les sept observations recueillies abordent de multiples points qui ont été regroupés en cinq thèmes et pour lesquels des réponses argumentées ont été apportées.

Les remarques consignées démontrent une sensibilité importante à l'environnement, aux impacts du projet sur les milieux avoisinants et le paysage, à la consommation énergétique mais aussi la programmation en logements, les typologies projetées et la dimension sociale de l'opération de reconversion. Certains points évoqués seront approfondis dans les phases ultérieures de conception du projet.

En conclusion, au vu des observations et des éléments de réponse qui ont pu être apportés ci-dessus, le projet de reconversion de l'ancienne friche Celluloïd et la modification numéro 6 du PLU n'ont pas été remis en cause par le public.

Sélestat, le 7 juillet 2022

6. Les annexes

1. Délibération
2. Arrêté
3. Certificat d'affichage
4. Affiche
5. Publication dans le journal L'Ami du Peuple
6. Insertion dans les annonces légales des DNA
7. Copie d'écran du site internet de la ville
8. Copie de la publication sur le site internet de la ville
9. Panneaux d'exposition

Sélestat
Alsace Centrale

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du CONSEIL MUNICIPAL du 28 AVRIL 2022
Conseillers en exercice : 33
Sont présents : 29
Absents excusés : 4
Absents avec procuration : 4

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme
Décision de réaliser une évaluation environnementale

Rapport n° 232

Secteur concerné :	Politique foncière et urbaine
Pôle :	Aménagement et Cadre de Vie
Service instructeur :	Urbanisme
Rapporteur :	Claude SCHALLER

La modification n°6 du plan local d'urbanisme a été engagée dans l'objectif de permettre la réalisation du projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle dite « Celluloïd » en quartier à vocation principale d'habitat.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a réformé l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Désormais, dans un certain nombre de situations, il appartient à l'autorité compétente de décider si les procédures nécessitent la réalisation d'une évaluation environnementale, au vu de leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Les études réalisées jusqu'ici montrent que la présente procédure pourrait avoir des incidences sur l'environnement, au vu des enjeux identifiés. En effet, le site de projet se trouve à proximité de l'Ill et de zones humides, dans un périmètre de ZNIEFF (type 1 et 2), en partie dans un périmètre de réservoir écologique du SRCE et potentiellement

sur le territoire de la pie grièche (enjeu fort) et du sonneur à ventre jaune (enjeu moyen). Le site est également partiellement concerné par la problématique de sol pollué (hydrocarbure, métaux et HAP).

Des études environnementales plus poussées sont nécessaires. Il est, par conséquent, proposé au conseil municipal de décider de réaliser une évaluation environnementale.

En application des dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la modification n°6 du PLU soumise à évaluation environnementale fait obligatoirement l'objet d'une concertation avec le public. Il appartient au conseil municipal d'en fixer les modalités, proportionnées à l'importance de la procédure.

LE CONSEIL MUNICIPAL
après avis favorable à l'unanimité
de la commission « Aménagement et Cadre de Vie »
réunie le 19 avril 2022

VU *le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.104-3, R.104-12, R.104-33 et suivants, L.103-2 et suivants ;*

VU *le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région, approuvé le 17/12/2013 et modifié le 04/06/2019*

VU *le plan local d'urbanisme approuvé le 29/11/2007 et modifié le 19/12/2013, le 28/05/2015, le 27/10/2016, le 28/03/2019 et le 19/12/2019 ;*

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la modification n°6 du PLU est soumise à évaluation environnementale s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, il appartient au conseil municipal de se prononcer sur la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ;

CONSIDERANT que des études environnementales plus poussées sont nécessaires afin de cerner plus précisément les incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement ;

CONSIDERANT qu'il est donc justifié de réaliser une évaluation environnementale ;

DECIDE

- **de confirmer l'intérêt d'engager la procédure de modification n°6 du PLU au vu de l'objectif suivant :**
  - permettre la réalisation d'un projet de reconversion de l'ancienne friche industrielle dite « Celluloïd » en quartier à vocation principale d'habitat ;

- **de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°6 du plan local d'urbanisme ;**

- **d'organiser une concertation publique selon les modalités suivantes :**

  - Le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme sera soumis à concertation publique durant 1 mois. Les dates seront définies le moment venu par arrêté du Maire.

  - Pendant cette période, le dossier du projet sera tenu à la disposition du public à la mairie de Sélestat – Service Urbanisme **(Commanderie Saint-Jean – boulevard Leclerc)**, aux jours et heures habituels d'ouverture.
    Il sera également mis en ligne sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : https://www.selestat.fr/.
    Ce dossier sera constitué au fur et à mesure de l'avancement des études.

- Pendant la même période, une exposition publique sera organisée (même lieu que ci-dessus) et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture.

- Pendant la durée de la concertation, chacun pourra faire part de ses observations :
  - soit en les consignant sur le registre déposé à la mairie de Sélestat – Service de l'Urbanisme **(Commanderie Saint-Jean – boulevard Leclerc)** et accessible aux jours et heures habituels d'ouverture.
  - soit en les adressant par voie postale à Monsieur le Maire de Sélestat, à la mairie.
  - soit en les adressant par voie électronique à Monsieur le Maire de Sélestat, à l'adresse suivante : urbanisme@ville-selestat.fr
    L'objet du message devra comporter la mention : « concertation celluloïd »

- Un avis au public faisant connaître l'organisation et les modalités de la concertation sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune et sur le site du projet. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la commune.

- À l'issue de la concertation, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal. Ce bilan fera partie du dossier soumis ultérieurement à enquête publique.

DIT QUE

- La présente délibération sera notifiée à Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein ;

- La présente délibération fera l'objet d'un **affichage en mairie durant un mois.**

Mention de cet affichage sera insérée dans le journal ci-après désigné :
Les Dernières Nouvelles d'Alsace

La délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

PACV/FH/MK
(DCN MODIF PLU SITE CELLULOID)

Adopté à l'unanimité

POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE
Pour le Maire, par délégation
le Directeur Général des Services

Vincent BETTER

SOUS-PRÉFECTURE
- 4 MAI 2022
67 SÉLESTAT - ERSTEIN

1. *Extrait du registre des délibérations, séance du Conseil Municipal du 28 avril 2022*

Sélestat
Alsace Centrale

Marcel BAUER
Maire

ARRETÉ N°427/2022

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.104-3, R.104-12, R.104-33 et suivants, L.103-2 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région, approuvé le 17/12/2013 et modifié le 04/06/2019 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 29/11/2007 et modifié le 19/12/2013, le 28/05/2015, le 27/10/2016, le 28/03/2019 et le 19/12/2019 ;

Vu la délibération en date du 28/04/2022 décidant de réaliser une évaluation environnementale et précisant les modalités de la concertation publique ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : La concertation publique relative à la modification n°6 du plan local d'urbanisme, telle que prévue dans la délibération du 28/04/2022, se déroulera **du lundi 16 mai 2022 au jeudi 16 juin 2022**, pour une durée de **32** jours consécutifs.

Copie du présent arrêté sera notifiée à Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein.

Fait à Sélestat, le 03 MAI 2022

Le Maire

Marcel BAUER

2. Arrêté du maire définissant les dates de la concertation

Sélestat
Alsace Centrale

Marcel BAUER
Maire

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Marcel BAUER, Maire de la commune de Sélestat, certifie par la présente avoir procédé :

- à l'affichage de la délibération du 28 avril 2022 relative à la décision de soumettre à évaluation environnementale la modification n°6 du plan local d'urbanisme
  à compter du 03 MAI 2022

  Cette délibération restera affichée pendant une durée d'un mois.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Sélestat, le 03 MAI 2022

Le Maire,

Marcel BAUER

3. *Certificat d'affichage daté du 03.05.2022*

AVIS

COMMUNE DE SELESTAT
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°6

CONCERTATION PREALABLE

Par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2022, il sera procédé à une **concertation préalable** avec le public sur le projet suivant :

Reconversion de l'ancienne friche industrielle dite « Celluloïd » en quartier à vocation principale d'habitat et adaptation du PLU.

Elle se déroulera sur une durée de 32 jours consécutifs :

Du Lundi 16 mai 2022 au jeudi 16 juin 2022 inclus.

Pendant cette période, le dossier de concertation sera consultable :

- sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : https://www.selestat.fr/
- à la **Commanderie Saint-Jean – boulevard Leclerc** aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Une exposition publique sera également organisée à la même adresse que ci-dessus.

Pendant toute la durée de la concertation, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre déposé à la **Commanderie Saint-Jean – Boulevard Leclerc.**
- soit en les adressant par courrier à Monsieur le Maire de Sélestat, à l'attention du Service Urbanisme, 9 place d'Armes - 67604 SELESTAT
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville-selestat.fr

  L'objet du message devra comporter la mention « concertation celluloïd »

Des informations complémentaires peuvent être demandées si besoin auprès de la mairie.

4. *Affiche mis sur le site et à la Commanderie Saint-Jean*

l'ami hebdo
L'AMI DU PEUPLE HEBDO
N° 20
dimanche 15 au samedi 21 mai 2022
Page 27
562 mots - 2 min

Concertation sur un projet attendu

Par délibération du conseil municipal de Sélestat du 28 avril 2022, une concertation préalable publique sur le projet de reconversion de la friche industrielle dite « Celluloïd » en quartier d'habitat et adaptation du plan local d'urbanisme (PLU) aura lieu du 16 mai au 16 juin 2022 inclus.

En friche depuis 2007, le site Celluloïd de Sélestat doit être reconverti en quartier d'habitation sous l'égide de Deltaménagement, une société du groupe alsacien de BTP Lingelheld. L'activité industrielle avait commencé en 1932 route de Marckolsheim, quand trois industriels allemands de Zerbst avaient lancé la fabrication de manches de brosses à dents et à cheveux et d'articles de toilettes. A ses plus hauts moments, le site compte plus de 250 salariés. Reprise en 1988 par des cadres, l'activité dépose le bilan en 1993 et baisse en régime dans les années suivantes, jusqu'à l'arrêt complet. La Ville de Sélestat achète en 2018, pour 2,44 millions d'euros, le site composé d'un immeuble de bureaux sur trois niveaux (avec 5 600 m² de surface de plancher) donnant sur la rue et de différents bâtiments industriels et logistiques (sur 7 970 m² au sol). L'emprise sera revendue à l'aménageur pour 3,73 millions d'euros mais la collectivité en garde une partie pour réaliser un parking, CRAC et médiathèque étant tout proches. Selon les documents déposés à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Grand Est, le projet porte sur une emprise restante de 2,92 hectares composée d'une friche industrielle (ex-Celluloïd) et d'espaces naturels également en friche.

185 logements

Sur cinq îlots est prévue la construction d'un total de 160 logements collectifs, dont une trentaine de logements sociaux, pour une surface de plancher estimée à 12 000 m². Sur 22 lots seront construites des maisons individuelles pour une surface de plancher totale de 4 000 m². Au préalable, il est nécessaire de démolir l'immeuble et les bâ-

timents d'activités industrielle et autre. A noter que la totalité du projet est situé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden et que la partie Sud est concernée par la ZNIEFF de type 1 de la forêt de l'Illwald, Ried de l'Ill et ses affluents à Sélestat. Une analyse sol et sous-sol et une évaluation des risques sanitaires ont conclu à l'absence de risques inacceptables. Les grandes lignes du projet architectural sont connues car, comme l'explique la DREAL, en raison de la proximité de la forteresse Vauban, « un travail approfondi a été mené avec l'architecte des bâtiments de France afin d'intégrer le projet dans contexte historique et paysager ». Il est d'ailleurs prévu qu'un paysagiste fasse partie de l'équipe de maîtrise d'oeuvre.DR

Pendant le mois de concertation, le dossier sera consultable à la mairie de Sélestat et sur le site internet de la commune. Une exposition publique sera également organisée à la mairie. Les observations et propositions peuvent être consignées sur le registre déposé à la mairie ou adressées par courrier ou par mail au service Urbanisme de la collectivité. ■

par Joël Hoffstetter

Parution : Hebdomadaire
Audience : 9 233 ex. (Diff. payée Fr.) - © ACPM
DSH 2020-2021

Tous droits réservés 2022 L'Ami du peuple Hebdo
546327296390c400c0030f418b00c1661d90d243b29d1f153e69c84

5. *Publication dans le journal L'ami du Peuple en date du 15 mai 2022*

Enquête publique

COMMUNE DE SELESTAT

Plan local d'urbanisme
Modification n° 6
Concertation

Par délibération en date du 28 avril 2022, le conseil municipal a décidé l'organisation d'une concertation publique sur la modification n°6 du plan local d'urbanisme. Cette délibération définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.
Cette délibération fait l'objet d'un affichage à la mairie durant un mois.
Cette délibération peut également être consultée en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

[illegible]

Marchés publics et privés

Procédures adaptées (moins de 90000 euros)

VILLE DE HAGUENAU

Avis d'appel public à la concurrence

1. Pouvoir adjudicateur : VILLE DE HAGUENAU - Place Charles de Gaulle - BP 10249 - 67504 HAGUENAU cedex
2. Objet du marché : fourniture et pose de bornes escamotables automatiques de gestion d'accès en sortie de la zone de rencontre Rue Saint Georges.
3. Mode de passation du marché : Le présent marché de fourniture est passé sur procédure adaptée en application des articles L. 2123-1, R. 2123-1 et suivants, R. 2131-12 du Code de la Commande publique.
4. Critère de sélection des candidatures : la conformité du contenu par rapport aux pièces demandées ; les garanties sur les capacités techniques, professionnelles et financières.
5. Les retraits des dossiers de consultation et les dépôts des offres se font uniquement via la plateforme https://alsacemarchespublics.eu
6. La visite sur site est possible. Merci de confirmer votre présence à M. Cyril SURMACZ.
7. Date limite de remise des offres : mercredi 25 mai 2022 à 12 heures.
8. Renseignements complémentaires :
Renseignements administratifs :
Mme Joanna MASTIO
Direction des Finances et des Achats
Service de la commande publique
67500 HAGUENAU
03.88.90.67.28
joanna.mastio@agglo-haguenau.fr
Renseignements techniques et visite de site :
M. Cyril SURMACZ
Direction des Mobilités, de la Voirie et des Réseaux
67500 HAGUENAU
03.88.07.44.29
cyril.surmacz@agglo-haguenau.fr
9. Date d'envoi de l'avis à la publication : lundi 02 mai 2022.

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint au Maire,
Marc ANDRÉ

[illegible]

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

OPHEA

Avis de marché

Directive 2014/24/UE

Le présent avis constitue un appel à la concurrence

Pouvoir adjudicateur
NOM ET ADRESSES :
OPHEA - Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg
24, Route de l'Hôpital
CS 70128
67028 STRASBOURG
Adresse internet : http://www.ophea.fr/
Adresse du profil d'acheteur (URL) : http://www.achatpublic.com/
Accès électronique à l'information (URL) : http://www.achatpublic.com/
Soumission des offres et des demandes de participation par voie électronique : http://www.achatpublic.com/
COMMUNICATION : Les documents de la consultation sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : http://www.achatpublic.com/
Les candidatures doivent être envoyées : par voie électronique via : http://www.achatpublic.com/
TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR :
Organisme de droit public
ACTIVITÉ :
Autre : Logement et équipements collectifs.
Objet
Marché global de performance pour la réhabilitation de 400 logements, la résidentialisation de 400 logements et la démolition de 74 logements de l'îlot Grünewald à Strasbourg Elsau
Code CPV principal : 45454000 Travaux de restructuration
Description supplémentaire :
71221000 Services d'architecte pour les bâtiments
45111100 Travaux de démolition
Type de marché : Travaux.
Description succincte :
L'ensemble immobilier de l'îlot Grünewald est composé de 8 bâtiments, et comprend 627 logements de typologies allant du T2 au T5, situé dans le quartier de l'Elsau au sud-ouest de Strasbourg.
Les bâtiments concernés par la présente opération sont les suivants :
- Réhabilitation : 400 logements :
21, 23, 25, 27, 29, 33, 35, 37, 39 et 41 rue Martin Schongauer
9, 10, 11 et 12 rue Jean Martin Weis
20, 22, 24, 26, 30, 32 et 34 rue Mathias Grünewald
- Résidentialisation : 400 logements :
21, 23, 25, 27, 29, 33, 35, 37, 39 et 41 rue Martin Schongauer
9, 10, 11 et 12 rue Jean Martin Weis
20, 22, 24, 26, 30, 32 et 34 rue Mathias Grünewald
2 rue Mathias Grünewald
- Démolition : 74 logements
8 rue Jean Martin Weis
6 rue Jean Martin Weis
Les travaux seront réalisés en site occupé et éventuellement en présence de matériaux amiantés, conformément au programme fonctionnel qui sera transmis en phase offre.
Lieu d'exécution : Strasbourg Elsau
Code NUTS : FRF11
Valeur totale estimée
Valeur hors TVA: 24 510 300,00 EUR
Information sur les lots :
Ce marché est divisé en lots : Non
Description des prestations :
Le marché comporte trois phases, décomposées comme suit :
- PHASE CONCEPTION
- Les études d'avant projet définitif et les procédures administratives ;
- Les études de projet ; Les études d'exécution et de synthèse ;
- La préparation du chantier ;
- Études et démarches liées à l'exploitation maintenance
- PHASE RÉALISATION : L'exécution du programme de travaux ;
- La direction de l'exécution du contrat de travaux ;
- L'assistance apportée lors des opérations de réception ;
- L'ordonnancement, le pilotage, la coordination ;
- Le suivi de la GPA ; levée des réserves, reprise et correction d'éventuels désordres postérieurs à la réception.
- PHASE EXPLOITATION MAINTENANCE
- Mise en service, réglages et paramétrages des installations pour garantir les performances demandées au programme ;
- Suivi des performances pour les éléments du bâti et les systèmes hors CVC ;
- Entretien, maintenance et renouvellement des équipements pour les systèmes de CVC ;
- Mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation des consommations ;
- Évaluation et analyse des performances énergétiques et de l'impact de l'opération sur le confort et les charges énergétiques des locataires ;
- Mise en place d'actions de sensibilisation des usagers
Critères d'attribution :
Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché
Durée du marché
La durée totale du contrat est de douze ans, incluant 36 mois pour la conception et la réalisation.
Informations sur les limites concernant le nombre de candidats invités à participer
Nombre de candidats envisagé : 3
Critères objectifs de limitation du nombre de candidats :
Critère 1 : Capacités financières, professionnelles et techniques (50 %)
1-1 - CA global et CA concernant les études et travaux 5 %
1-2 - Moyens humains et matériels 5 %
1-3 - Qualifications professionnelles 15 %
1-4 - Qualité et adéquation des références présentées 25 %
Critère 2 : Adéquation des moyens au projet (50 %)
2-1 - Composition, organisation et répartition des tâches dans le groupement 20 %
2-2 - Moyens humains dédiés au projet 20 %
2-3 - Moyens matériels dédiés au projet 10 %
Des variantes seront prises en considération : oui
Les variantes imposées seront précisées dans le programme fonctionnel et performanciel.
Information sur les fonds de l'Union européenne
Le contrat s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne : Non
Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique
CONDITIONS DE PARTICIPATION :
Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :
Dossier de candidature tel que précisé dans le règlement de consultation
Capacité économique et financière :
Dossier de candidature tel que précisé dans le règlement de consultation
Capacité technique et professionnelle :
Dossier de candidature tel que précisé dans le règlement de consultation.
CONDITIONS LIÉES AU MARCHÉ :
Conditions particulières d'exécution :
Des clauses d'insertion par l'activité économique seront imposées.
Procédure
Type de procédure
Marché global de performance selon les dispositions de l'article L2171-3 du Code de la Commande Publique, passé suite à une procédure de dialogue compétitif selon les dispositions des articles L2124-4, R2124-5 et R2124-3-3°, R2161-24 à R2161-31, R2171-16-1°, R2172-2-1° du Code de la Commande Publique.
Information concernant l'accord sur les marchés publics (AMP)
Le marché est couvert par l'accord sur les marchés publics : Oui
RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF :
Date limite de réception des offres ou des demandes de participation
30/05/2022 à 12 H 00
Langue(s) devant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation
: Français
Délai minimal pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre :
Durée en mois : 6 (À compter de la date limite de réception des offres finales)
Renseignements complémentaires
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Architecte : Le candidat devra comprendre au moins une compétence en architecture qui aura la responsabilité du projet architectural en vertu de l'article 3 de la loi n°77-2 du 3/01/77 et la charge du dépôt du permis de construire.
Le candidat ayant des compétences en architecture sera obligatoirement inscrit au tableau de l'ordre des architectes pour les architectes français ou possèdera un diplôme reconnu au titre de la directive n°85/384/CEE du 10 juin 1985.
Chaque groupement sera composé d'entreprise(s), d'architecte(s), d'exploitant(s)-mainteneur(s), de bureau(x) d'études, et de paysagiste(s). Aucun candidat ne répondra en tant que candidat membre de plusieurs groupements.
Le mandataire du groupement sera obligatoirement un constructeur entrepreneur ou un exploitant-mainteneur.
Une prime de 174 000 euros HT sera accordée aux équipes ayant participé aux dialogues. Pour l'équipe attributaire, la prime sera comprise dans le montant de son marché.
La constitution de chaque dossier, les modalités de remise de candidature et les critères de sélection des candidatures sont précisés dans le règlement de la consultation.
Indépendamment de la durée de leur transmission les candidatures devront parvenir avant la date et l'heure limites de réception. Les dossiers qui parviendraient après la date et l'heure limites ne seront pas retenus. Toutes les informations relatives aux candidatures sont disponibles dans le dossier de consultation téléchargeable sur la plateforme de dématérialisation https://www.achatpublic.com/
Les demandes de renseignements complémentaires devront également être transmises par l'intermédiaire de cette plateforme
Numéro de la consultation : AO2200
PROCÉDURES DE RECOURS :
Instance chargée des procédures de recours
Tribunal administratif de Strasbourg
31, Avenue de la Paix
67000 STRASBOURG
DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS : 29/04/2022
AVIS ÉGALEMENT ENVOYÉ AU JOURNAL OFFICIEL DE L'UNION EUROPÉENNE le : 29/04/2022

Le Directeur Général
Jean-Bernard DAMBIER

[illegible]

OPHEA

Avis de marché

Directive 2014/24/UE

Le présent avis constitue un appel à la concurrence

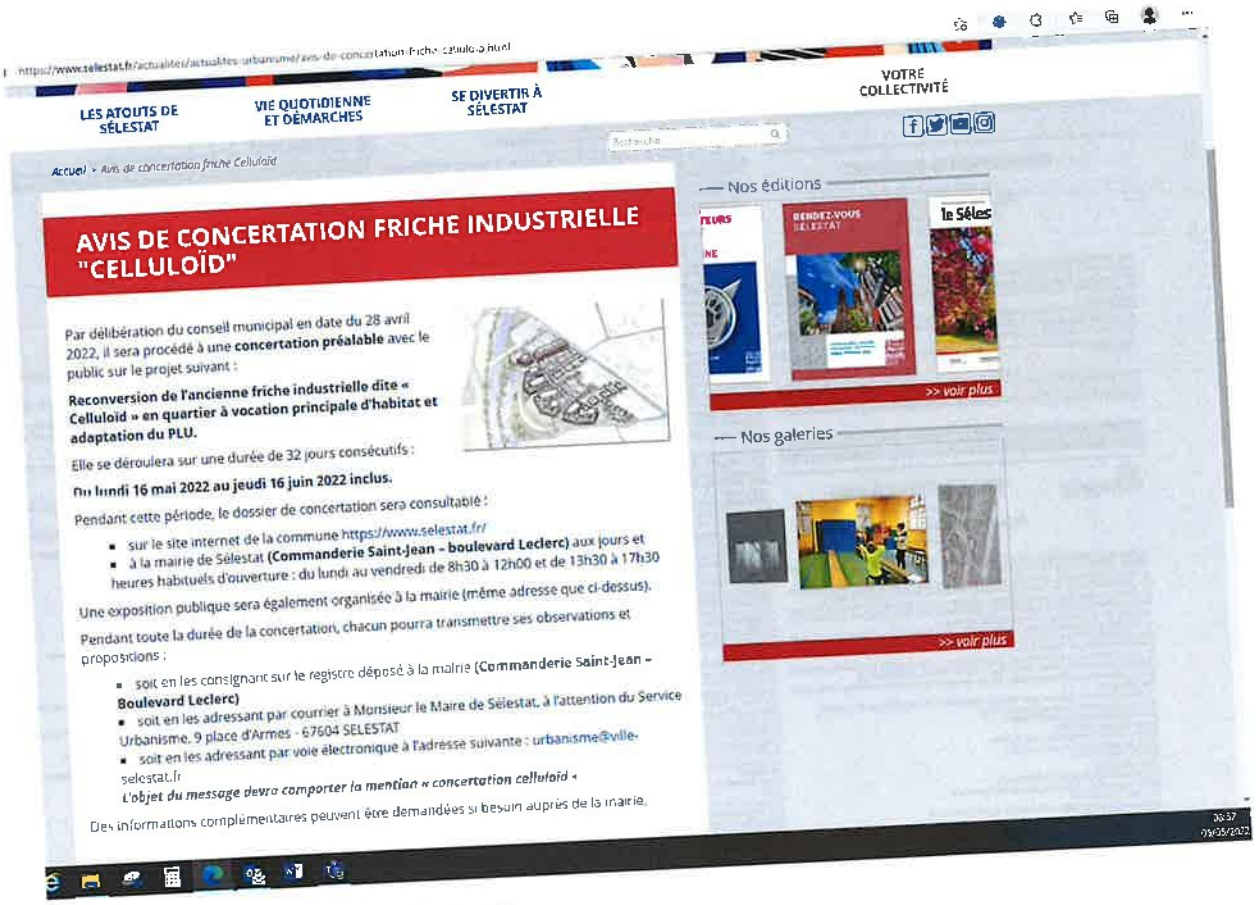
Pouvoir adjudicateur
NOM ET ADRESSES :
OPHEA - Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg
24, Route de l'Hôpital
CS 70128
67028 STRASBOURG
Adresse internet : http://www.ophea.fr/
Adresse du profil d'acheteur (URL) : http://www.achatpublic.com/
Accès électronique à l'information (URL) : http://www.achatpublic.com/
Soumission des offres et des demandes de participation par voie électronique : http://www.achatpublic.com/
COMMUNICATION : Les documents de la consultation sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : http://www.achatpublic.com/
Les candidatures doivent être envoyées : par voie électronique via : http://www.achatpublic.com/
TYPE DE POUVOIR ADJUDICATEUR :
Organisme de droit public
ACTIVITÉ :
Autre : Logement et équipements collectifs.
Objet
Marché global de performance pour la requalification et la résidentialisation de 442 logements, et la démolition de 201 logements à Strasbourg Hautepierre
Code CPV principal : 45454000 Travaux de restructuration
Description supplémentaire :
71221000 Services d'architecte pour les bâtiments
45111100 Travaux de démolition
Type de marché : Travaux.
Description succincte :
L'ensemble immobilier de la maille Catherine objet de la présente opération est composé de 21 bâtiments, et comprend 442 logements de typologies allant du T1 au T6, situé dans le quartier de Hautepierre au nord-ouest de Strasbourg.
Les bâtiments concernés par la réhabilitation/résidentialisation sont les suivants :
12 - 13 - 14, 19 - 20 Boulevard de La Fontaine,
21 - 22 - 23 - 26 - 27 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 place Erasme,
50 - 51 - 52 - 53 place Pétrarque,
Les bâtiments concernés par la démolition sont les suivants :
24 - 25 - 38 place Erasme,
39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 46 - 47 - 48 Boulevard de La Fontaine.
Les travaux seront réalisés en site occupé et éventuellement en présence de matériaux amiantés, conformément au programme fonctionnel qui sera transmis en phase d'Offre.
Lieu d'exécution : Strasbourg Hautepierre
Code NUTS : FRF11
Valeur totale estimée
Valeur hors TVA: 23 311 000,00 EUR
Information sur les lots :
Ce marché est divisé en lots : Non
Description des prestations :
Le marché comporte trois phases, décomposées comme suit :
- PHASE CONCEPTION
- Les études d'avant projet définitif et les procédures administratives ;
- Les études de projet ; Les études d'exécution et de synthèse ;
- La préparation du chantier ;
- Études et démarches liées à l'exploitation maintenance
- PHASE RÉALISATION : L'exécution du programme de travaux ;
- La direction de l'exécution du contrat de travaux ;
- L'assistance apportée lors des opérations de réception ;
- L'ordonnancement, le pilotage, la coordination ;
- Le suivi de la GPA ; levée des réserves, reprise et correction d'éventuels désordres postérieurs à la réception.
- PHASE EXPLOITATION MAINTENANCE
- Mise en service, réglages et paramétrages des installations pour garantir les performances demandées au programme ;
- Suivi des performances pour les éléments du bâti et les systèmes hors CVC ;
- Entretien, maintenance et renouvellement des équipements pour les systèmes de CVC ;
- Mise en place du dispositif de suivi et d'évaluation des consommations ;
- Évaluation et analyse des performances énergétiques et de l'impact de l'opération sur le confort et les charges énergétiques des locataires ;
- Mise en place d'actions de sensibilisation des usagers
Critères d'attribution :
Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché
Durée du marché
La durée totale du contrat est de douze ans, incluant 36 mois pour la conception et la réalisation.
Informations sur les limites concernant le nombre de candidats invités à participer
Nombre de candidats envisagé : 3
Critères objectifs de limitation du nombre de candidats :
Critère 1 : Capacités financières, professionnelles et techniques (50 %)
1-1 - CA global et CA concernant les études et travaux 5 %
1-2 - Moyens humains et matériels 5 %
1-3 - Qualifications professionnelles 15 %
1-4 - Qualité et adéquation des références présentées 25 %
Critère 2 : Adéquation des moyens au projet (50 %)
2-1 - Composition, organisation et répartition des tâches dans le groupement 20 %
2-2 - Moyens humains dédiés au projet 20 %
2-3 - Moyens matériels dédiés au projet 10 %
Des variantes seront prises en considération : oui
Les variantes imposées seront précisées dans le programme fonctionnel et performanciel.
Information sur les fonds de l'Union européenne
Le contrat s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne : Non
Renseignements d'ordre juridique, économique, financier et technique
CONDITIONS DE PARTICIPATION :
Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession :
Dossier de candidature tel que précisé dans le règlement de consultation
Capacité économique et financière :
Dossier de candidature tel que précisé dans le règlement de consultation
Capacité technique et professionnelle :
Dossier de candidature tel que précisé dans le règlement de consultation.
CONDITIONS LIÉES AU MARCHÉ :
Conditions particulières d'exécution :
Des clauses d'insertion par l'activité économique seront imposées.
Procédure
Type de procédure
Marché global de performance selon les dispositions de l'article L2171-3 du Code de la Commande Publique, passé suite à une procédure de dialogue compétitif selon les dispositions des articles L2124-4, R2124-5 et R2124-3-3°, R2161-24 à R2161-31, R2171-16-1°, R2172-2-1° du Code de la Commande Publique.
Information concernant l'accord sur les marchés publics (AMP)
Le marché est couvert par l'accord sur les marchés publics : Oui
RENSEIGNEMENTS D'ORDRE ADMINISTRATIF :
Date limite de réception des offres ou des demandes de participation
30/05/2022 à 12 H 00
Langue(s) devant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation
: Français
Délai minimal pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre :
Durée en mois : 6 (À compter de la date limite de réception des offres finales)
Renseignements complémentaires
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Architecte : Le candidat devra comprendre au moins une compétence en architecture qui aura la responsabilité du projet architectural en vertu de l'article 3 de la loi n°77-2 du 3/01/77 et la charge du dépôt du permis de construire.
Le candidat ayant des compétences en architecture sera obligatoirement inscrit au tableau de l'ordre des architectes pour les architectes français ou possèdera un diplôme reconnu au titre de la directive n°85/384/CEE du 10 juin 1985.
Chaque groupement sera composé d'entreprise(s), d'architecte(s), d'exploitant(s)-mainteneur(s), de bureau(x) d'études, et de paysagiste(s). Aucun candidat ne répondra en tant que candidat membre de plusieurs groupements.
Le mandataire du groupement sera obligatoirement un constructeur entrepreneur ou un exploitant-mainteneur.
Une prime de 132 000 euros HT sera accordée aux équipes ayant participé aux dialogues. Pour l'équipe attributaire, la prime sera comprise dans le montant de son marché.
La constitution de chaque dossier, les modalités de remise de candidature et les critères de sélection des candidatures sont précisés dans le règlement de la consultation.
Indépendamment de la durée de leur transmission les candidatures devront parvenir avant la date et l'heure limites de réception. Les dossiers qui parviendraient après la date et l'heure limites ne seront pas retenus. Toutes les informations relatives aux candidatures sont disponibles dans le dossier de consultation téléchargeable sur la plateforme de dématérialisation https://www.achatpublic.com/
Les demandes de renseignements complémentaires devront également être transmises par l'intermédiaire de cette plateforme
Numéro de la consultation : AO2200
PROCÉDURES DE RECOURS :
Instance chargée des procédures de recours
Tribunal administratif de Strasbourg
31, Avenue de la Paix
67000 STRASBOURG
DATE D'ENVOI DU PRÉSENT AVIS : 29/04/2022
AVIS ÉGALEMENT ENVOYÉ AU JOURNAL OFFICIEL DE L'UNION EUROPÉENNE le : 29/04/2022

Le Directeur Général
Jean-Bernard DAMBIER

[illegible]

BRH LC1 14

6. *Insertion dans les annonces légales des DNA en date du 04.05.2022*



7. *Copie d'écran du site internet de la ville*

(http://www.slowup-alsace.fr/)

AVIS DE CONCERTATION FRICHE INDUSTRIELLE "CELLULOÏD"

Par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2022, il sera procédé à une **concertation préalable** avec le public sur le projet suivant :

Reconversion de l'ancienne friche industrielle dite « Celluloïd » en quartier à vocation principale d'habitat et adaptation du PLU.

Elle se déroulera sur une durée de 32 jours consécutifs :

Du lundi 16 mai 2022 au jeudi 16 juin 2022 inclus.

Pendant cette période, le dossier de concertation sera consultable :

- sur le site internet de la commune https://www.selestat.fr/ (https://www.selestat.fr/)
- à la mairie de Sélestat **(Commanderie Saint-Jean – boulevard Leclerc)** aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Une exposition publique sera également organisée à la mairie (même adresse que ci-dessus).

Pendant toute la durée de la concertation, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre déposé à la mairie **(Commanderie Saint-Jean – Boulevard Leclerc)**
- soit en les adressant par courrier à Monsieur le Maire de Sélestat, à l'attention du Service Urbanisme, 9 place d'Armes - 67604 SELESTAT
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville-

selestat.fr

L'objet du message devra comporter la mention « concertation celluloïd »

Des informations complémentaires peuvent être demandées si besoin auprès de la mairie.

DOSSIER DE CONCERTATION

- Notice de présentation (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/modification_du_PLU_n6_notice_de_presentation.pdf)
- Orientation d'aménagement et de programmation (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/orientation_d_amenagement_et_de_programmation.pdf)
- Plan de zonage (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/plan_de_zonage.pdf)
- Réglement PLU (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/reglement_PLU.pdf)
- Planches de présentation (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/PLANCHES-PRES-PUBLIQUE.pdf)

Tweeter

A télécharger

Notice de présentation (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/modification_du_PLU_n6_notice_de_presentation.pdf)

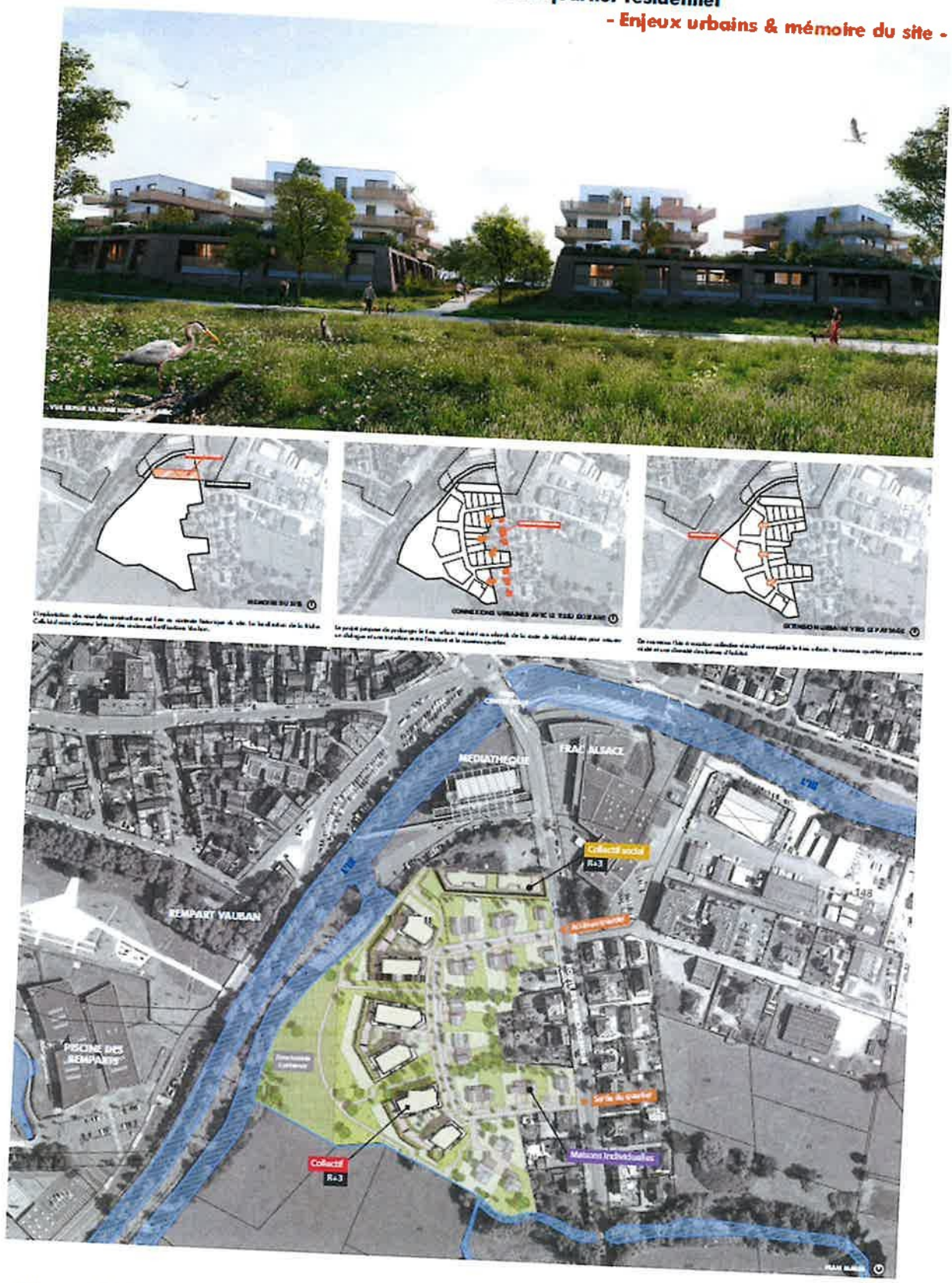
Orientation d'aménagement et de programmation (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/orientation_d_amenagement_et_de_programmation.pdf)

Plan de zonage (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/plan_de_zonage.pdf)

Réglement PLU (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/reglement_PLU.pdf)

Planches de présentation (https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/urbanisme/documents/pdf/2022/avis_concertation_friche_celluloid/PLANCHES-PRES-PUBLIQUE.pdf)

8. *Copie de la publication sur le site internet de la ville en date du 16 mai 2022*



9. *Panneau 1 de l'exposition affichée à la Commanderie Saint-Jean*

Panneau 2 de l'exposition affichée à la Commanderie Saint-Jean

Panneau 3 de l'exposition affichée à la Commanderie Saint-Jean