



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur la Demande de Permis d'aménager
LOTISSEMENT « LE SCHLETTSTADTERFELD »**

Rue Albert Schweitzer

MARCKOLSHEIM (67)

n°MRAe 2018APGE02

Nom du pétitionnaire	Foncière Hugues Aurele (FHA)
Commune(s)	Markolsheim
Département(s)	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Permis d'aménager le lotissement « LE SCHLETTSTADTERFELD » (Phase 1)
Accusé de réception des dossiers :	09/11/17

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 ce qui concerne le projet d'aménager le lotissement « LE SCHLETTSTADTERFELD » (première phase) à Markolsheim (67), en application de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017 relative au décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale, et considérant la note technique du Ministre d'État, Ministre de la Transition écologique et solidaire, du 20 décembre 2017, l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

L'autorité environnementale a été saisie pour avis par la Ville de Marckolsheim. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 9 novembre 2017. Conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de 2 mois. Selon les dispositions de ce même article, l'autorité environnementale a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) qui a rendu son avis le 22 décembre 2017 et le préfet du Bas-Rhin (Direction départementale des territoires – DDT 67) qui a rendu son avis le 20 décembre 2017.

Sur proposition de la DREAL et par délégation de la MRAe, 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).

1 Désignée ci-après par MRAe

A – Synthèse de l'avis

L'opération, objet du dossier de demande de permis d'aménager, porte sur une phase de travaux de 1,23 ha au sein d'un futur quartier d'habitation d'une emprise globale de 13 ha. Ce projet prévoit la construction, en plusieurs phases, de près de 475 logements de typologies variées (logements individuels, collectifs et intermédiaires), sur le ban de la commune de Marckolsheim.

L'Autorité environnementale identifie deux enjeux environnementaux principaux :

- la préservation des milieux naturels (en particulier 2 zones Natura 2000², 2 ZNIEFF³ et 4 corridors écologiques⁴) et des espèces (Bruant jaune...);
- un risque inondation par remontée de nappe.

Le dossier transmis et l'étude d'impact sont fournis et documentés. L'analyse de l'état initial est de bonne qualité, détaillée et explicite. La démarche d'évitement, réduction et compensation des impacts est respectée.

Pour l'Autorité environnementale, ce projet d'aménagement a pris correctement en compte l'environnement.

B – Présentation détaillée

1. Présentation générale du projet et contexte

La ville de Marckolsheim souhaite dynamiser le nord de son agglomération en y implantant un nouveau quartier d'habitation au lieu-dit « Schlettstadter Feld ». Sur une emprise de 13 ha, le projet prévoit la construction de près de 475 logements (individuels, collectifs et intermédiaires).



Vue du projet de quartier dans son ensemble

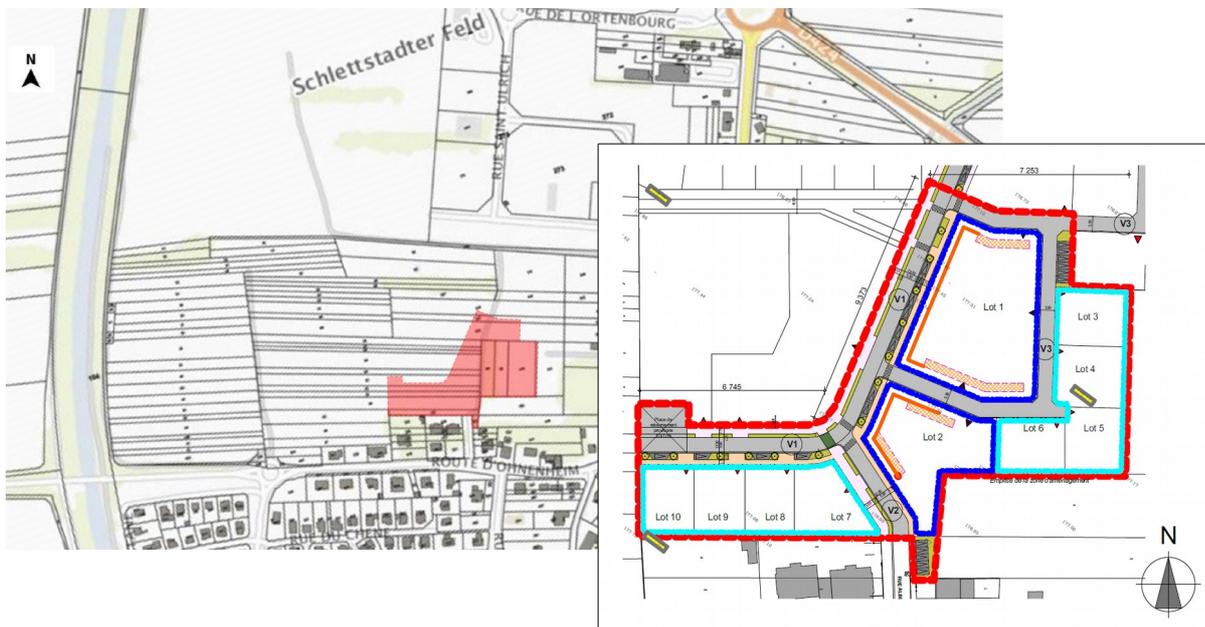
La réalisation de ce projet se fera en plusieurs phases sur un ensemble de parcelles dont l'aménageur est devenu propriétaire.

2 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire.

3 Secteur du territoire très intéressant du point de vue écologique qui participe au maintien de grands équilibres naturels et de milieux de vie d'espèces animales et végétales.

4 Milieu ou réseaux de milieux permettant le déplacement d'espèces végétales ou animales.

Le terrain de 1,23 ha qui fait l'objet de la demande de permis d'aménager est situé au nord de la commune. Le projet sera accessible par la rue Albert Schweitzer et, plus tard, par la rue d'Ohnenheim et la rue du Haut Koenigsbourg.



Le lotissement sera divisé en 2 sous-secteurs :

- Sous-secteur A : destiné à l'implantation d'habitat collectif à toitures plates.
- Sous-secteur B : destiné à l'implantation de maisons groupées, jumelées ou individuelles et leurs annexes, à toitures tuiles.

Par courrier du 12 décembre 2017, la commune a fait parvenir à l'Ae une modification du projet : L'aménageur souhaite modifier une composante du dossier initialement transmis. Il est en effet envisagé de permettre la construction de logements R+2+ attique et non R+1 + attique dans le sous-secteur A (page 6 du PA 10-règlement). Cette modification est prise en compte dans cet avis et sera présentée en enquête publique.

2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

2.1. Etat initial de l'environnement

L'étude d'impact ne se limite pas à l'emprise du permis d'aménager, mais prend en compte le projet du quartier dans sa globalité.

Le site du projet d'une emprise de 13 ha se situe au nord-ouest de l'agglomération, enserré entre le tissu urbain existant à l'est et au sud, par le canal du Rhône au Rhin et sa ripisylve à l'ouest et au nord par le Parc d'activités intercommunal de Marckolsheim (PAIM), en cours d'aménagement.

La limite nord est bordée par une noue importante séparant ainsi le projet de la zone artisanale.

Le site est aujourd'hui à vocation principale agricole, il est occupé par des parcelles de monoculture de maïs. La biodiversité et la végétation présentes sur le site sont déjà affectées par cette monoculture. Quelques anciens vergers subsistent.

Les abords du site de projet sont concernés par la proximité des milieux naturels remarquables :

- Natura 2000 Directive Habitats – Zone spéciale de conservation (ZSC) « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » à 2 km à l'est ;
- Natura 2000 Directive Oiseaux – Zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim » à 2 km à l'est ;
- Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg » à 400 m à l'est ;
- ZNIEFF de type II « Milieux agricoles à Grand Hamster de la plaine du Haut-Rhin » à 700 m au sud-ouest.

Si aucune zone humide remarquable n'est située dans les environs du projet, on note que les berges du canal en bordure ouest de la zone d'étude, ainsi qu'un petit alignement d'arbres au sud-ouest sont répertoriés comme des Zones à dominante humide (ZDH) selon la base de données CIGAL et dont l'enjeu écologique est jugé faible à moyen. Ils peuvent néanmoins fournir abri et nourriture à une bonne diversité d'espèces animales.

Une étude par sondages pédologiques aurait dû permettre de conclure sur la présence d'une zone humide.

L'Autorité environnementale recommande que de telles investigations soient menées lors de l'évaluation environnementale des futures phases d'aménagement.

Outres les oiseaux observés et quelques mammifères lors de l'inventaire faunistique, L'Ae relève qu'une attention particulière a été portée sur le Grand Hamster. Mais que le secteur d'étude est localisé en dehors de tous les zonages concernés par l'espèce. Aussi, l'enjeu pour cette espèce est considéré comme nul sur le site.

Une petite station de Renouée du Japon (espèce invasive) a été reconnue dans le périmètre d'étude, générant ainsi un risque de dissémination et de développement.

Le projet de lotissement de la société FHA est situé à l'extérieur des réservoirs de biodiversité du SRCE d'Alsace⁵. Le plus proche d'entre eux est situé à plus de 3 km au nord-est du site d'étude. Toutefois, 4 corridors écologiques sont situés à proximité immédiate du projet et l'un d'entre eux est inclus dans le périmètre du site.

Concernant les risques naturels et technologiques, le principal risque retenu est celui de l'inondation par remontées de nappe faisant l'objet de dispositions réglementaires.

Une partie de la zone d'étude est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques de la ville.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont la préservation des corridors écologiques et le risque d'inondation.

2.3. Analyse des incidences du projet sur l'environnement

Les incidences notables du projet sur l'environnement sont correctement analysés tant dans la phase de travaux que dans la phase projet.

5 Schéma régional de cohérence écologique

Le projet sera à l'origine de la destruction de 1 200 m² de milieux potentiellement humides à proximité du Canal du Rhône au Rhin. L'alignement d'arbres au sud-ouest du site est à considérer comme faisant partie intégrante d'un corridor écologique, au même titre que les milieux agricoles intensifs qui se situent à cet endroit. Le projet est donc susceptible d'avoir un impact sur le fonctionnement du corridor C184 du SRCE (ce corridor est aujourd'hui considéré comme non-fonctionnel / à remettre en bon état).

Le dossier conclut de façon justifiée à l'absence d'incidence sur les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches.

Aucune espèce floristique d'intérêt patrimonial, protégée ou menacée n'a été identifiée dans l'emprise du site. Le projet sera sans effet sur les espèces végétales patrimoniales et menacées.

Il aura des incidences faibles sur les populations locales d'oiseaux et notamment sur le Bruant jaune.

Le projet est générateur de différents types d'effluents susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux de surface ou souterraines pour le projet de nouveau quartier.

Le nouveau quartier engendrera de nouvelles émissions atmosphériques (trafic induit, installations de combustions pour le chauffage). Considérant l'analyse du scénario de référence sur la qualité de l'air, l'impact de ces émissions est considérée comme faible.

Le projet n'a pas un impact avéré sur la dispersion des espèces invasives, mais en l'absence de mesures spécifiques, l'impact reste potentiellement élevé du fait de la proximité du canal.

Concernant les transports et déplacements, une étude détaillée est jointe en annexe et permet d'évaluer les impacts du projet sur les axes existants ou en projets. Sont ainsi pris en compte le trafic routier, les itinéraires cyclables, ainsi que les transports en commun accessibles. L'aménagement de voies de circulations douces facilitera l'accès au centre-ville.

L'utilisation d'énergies renouvelables serait un impact positif pour le nouveau quartier et l'étude de faisabilité énergétique établit le potentiel du site pour l'exploitation de ces énergies.

2.4. Mesures correctrices (éviter, réduire, compenser) et dispositif de suivi

Les impacts négatifs du projet sur l'environnement doivent prioritairement être évités par la recherche d'alternatives. Les atteintes qui n'ont pu être évitées doivent être réduites et les incidences résiduelles doivent être compensées. Cette séquence « ERC » doit permettre de conserver globalement la qualité environnementale des milieux.

La conception du quartier et des différents aménagements permettent de penser que le quartier s'intégrera pleinement dans le paysage local existant.

Malgré la mise en place de mesures d'évitement et de réduction des incidences, le projet restera à l'origine de l'artificialisation de :

- 2 500 m² de vergers en bon état de conservation ;
- 20 000 m² de prairies de fauche traditionnelle.

Du fait de leur localisation en partie centrale du projet, aucune mesure d'évitement ou de réduction adéquate n'a pu être trouvée.

Pour compenser la perte de ces milieux, la société FHA propose :

- de préserver une bande de 6 000 m² (0,6 ha) en périphérie sud et ouest du projet, sur laquelle sera implanté un pré-verger périphérique avec un minimum de 40 arbres fruitiers d'origine locale ;
- la mise en place d'une « voie verte » interne qui traversera le lotissement d'est en ouest avec le même type de traitement que pour le pré-verger périphérique.

Le règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer au lotissement en sus des règles d'urbanismes applicables sur la commune (PLU). Il reprend les principales mesures d'évitement et de réductions des impacts, en particulier pour la gestion des eaux et le risque inondation.

L'Ae considère que la création du pré-verger et de la trame verte interne du lotissement en compensation des milieux artificialisés, ainsi que le suivi de ces mesures par un écologue va permettre le renforcement de 2 corridors écologiques du SRCE et, notamment, du corridor écologique C184 considéré aujourd'hui comme non-fonctionnel.

La partie du nouveau quartier comprise dans le périmètre de protection de la Cité paysanne devra faire l'objet d'une approbation préalable par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il sera créé un réseau d'assainissement pour le quartier qui sera raccordé au réseau de la ville. Les réseaux convergent vers la station d'épuration de Marckolsheim dont la capacité de 11 000 équivalents-habitants est suffisante pour accueillir les eaux usées du nouveau quartier dans son ensemble. Il n'y a donc pas d'incidence attendue des eaux usées sur la qualité des eaux de surface puisqu'elles seront traitées avant d'être rejetées vers le milieu naturel.

Le mode de traitement des eaux pluviales sera défini dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la législation eau qui sera établi par chaque lotisseur ; ces eaux seront collectées par un réseau séparé.

Le risque naturel le plus prégnant sur la commune est le risque inondation, notamment par le risque de remontée de nappe. Ce risque suppose le respect de dispositions de construction qui ont été consignées dans le règlement de lotissement.

Les mesures suivantes sont prévues en phase de chantier, puis après réalisation, pour éviter et réduire les incidences potentielles du projet :

- éviter et réduire des impacts par application des « bonnes pratiques » en phase chantier ;
- réduire la pollution atmosphérique : application de la Réglementation thermique 2012 (RT 2012), équipements de chauffage récents et bien entretenus, aménagements de voies de circulations douces ;
- réduire l'impact des pollutions lumineuses : minimisation des sources d'éclairage et autres suggestions techniques ;
- évitement du linéaire arboré potentiellement humide : retrait du linéaire arboré (Sud-Ouest) du périmètre de projet, balisage lords de la phase de chantier du linéaire arboré

2.5. Articulation avec d'autres projets et documents de planification, articulation avec d'autres procédures

Le nouveau quartier s'inscrit en extension direct de l'agglomération en réponse à un objectif de développement de l'offre en habitat sur la commune.

En cohérence avec le SCoT⁶ de Sélestat et sa Région, le secteur de projet répond à l'objectif défini d'atteindre 6 000 habitants à l'horizon 2035, nécessitant la création de 35 à 40 logements par an sur le territoire communal pour les 20 prochaines années.

La création de près de 475 logements en plusieurs phases d'aménagement va permettre de répondre à l'objectif pour les 10 prochaines années sur le territoire communal.

Cette opération est donc visée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Markolsheim qui a été approuvé 9 juin 2016 et modifié le 21 septembre 2017 et qui a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 13 novembre 2015.

2.6. Résumé non technique

Un résumé non technique de l'étude d'impact est présent dans le dossier, il est complet, lisible et clair pour le grand public.

2.7. Conclusion sur la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du projet

Une part importante des impacts potentiels est évitée grâce à une démarche rigoureuse d'évaluation environnementale et une approche des mesures d'Evitement-Réduction-Compensation cohérente au-delà de la phase initiale d'aménagement de 1,3 ha objet du permis d'aménager.

L'Ae considère ainsi que le projet d'aménagement a pris correctement en compte l'environnement.

Pour les phases ultérieures du projet, l'évaluation environnementale devra être complétée notamment par des bilans intermédiaires établis à partir des mesures de suivi.

Metz, le 8 janvier 2018

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



Alby SCHMITT

6 Schéma de Cohérence Territoriale