



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Avis
sur le permis d'aménager relatif au projet de lotissement
« Le Schwemmloch » sur la commune de La Wantzenau (67)

n°MRAe 2018APGE20

Nom du pétitionnaire	SERS / Commune de La Wantzenau
Communes	La Wantzenau
Département	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Permis d'aménager du lotissement « Le Schwemmloch » – Déclaration d'utilité publique
Date de réception du dossier	29/01/18

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'aménagement du lotissement « Le Schwemmloch » sur la commune de La Wantzenau (67), à la suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, a été sollicité par le Préfet du Bas-Rhin auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale² (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 29 janvier 2018. Conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de 2 mois.

Sur proposition de la DREAL Grand Est 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 l'Autorité environnementale (Ae).

2 Désignée ci-après par MRAe ou Ae

A – Synthèse de l'avis

L'opération de lotissement « Le Schwemmloch » prévoit la construction d'environ 400 logements, (dont 35% de logements sociaux), sur le ban de la commune de La Wantzenau dans le Bas-Rhin.

Le site visé est essentiellement exploité au plan agricole.

Au regard d'un contexte, lié en particulier à l'existence d'aléas de remontée de nappe phréatique et à la présence de secteurs d'intérêt écologique, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la maîtrise de la consommation foncière ;
- la protection du milieu aquatique superficiel et souterrain ;
- la prévention contre le risque inondation ;
- la préservation de la biodiversité.

L'Ae relève également un enjeu de déplacement avec la prise en compte des modes alternatifs au mode routier (transports en commun, vélo, marche...), afin notamment de limiter les émissions polluantes dans l'air.

Le dossier transmis et l'étude d'impact associée 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 négatifs, notamment sur la biodiversité, est respectée.

Outre les incidences sur la consommation foncière, les futurs équipements, constructions et infrastructures sont susceptibles de fragmenter les continuités écologiques existantes et de réduire l'emprise de certains corridors écologiques, cependant ces effets sont limités et maîtrisés par les aménagements prévus et la préservation des arbres et bosquets déjà présents sur le site.

En conclusion, le projet d'aménagement proposé a pris en compte l'environnement de manière satisfaisante et proportionnée.

L'Autorité environnementale recommande cependant que l'analyse des impacts sur le milieu aquatique superficiel ou souterrain soit renforcée.

B – Avis détaillé

1. Éléments de contexte et présentation du projet



L'opération « Le Schwemmlach » est une opération d'aménagement à vocation principale d'habitat, réalisée sous la forme d'un lotissement. L'objet du projet est d'aboutir à la réalisation d'environ 400 logements (dont 35% de logements locatifs sociaux), développant une surface de plancher comprise entre 31 400 m² et 37 230 m², sur une superficie totale de 12,5 ha environ.

Ce projet est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de la S.E.R.S., titulaire d'une concession d'aménagement qui lui a été confiée par la commune de La Wantzenau (67) par délibération du Conseil municipal du 15 juin 2011.

Conjointement à la demande de déclaration d'utilité publique (DUP), le projet fait l'objet d'un permis d'aménager dont l'étude d'impact est associée.

L'enquête préalable à la DUP permettra :

- d'une part de rendre le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) compatible avec l'opération projetée ;
- d'autre part, de permettre la réalisation des acquisitions foncières et des travaux dans le périmètre de l'opération, le cas échéant par recours à la procédure d'expropriation.

Globalement le projet s'inscrit dans une trame urbaine favorisant les déplacements en modes doux et les transports en commun, en profitant de la proximité de la gare et des équipements publics adaptés.

L'habitat relatif à ce projet d'aménagement est caractérisé par la diversité des typologies. La trame urbaine correspondante s'appuie sur un gradient progressif des densités bâties du sud vers le nord du site et vers la gare :

- 80 parcelles seront réservées pour des maisons individuelles ;
- 320 logements seront répartis dans des bâtiments collectifs.

L'objectif de la commune est aussi de créer un quartier ambitieux sur le plan environnemental et de la mixité sociale et générationnelle, aussi bien pour ce qui concerne les constructions qui y seront réalisées que pour l'aménagement des espaces publics et leur insertion dans l'environnement (conception bioclimatique, gestion des ressources énergétiques...).

2. Analyse du rapport environnemental et de la prise en compte de l'environnement par le projet

Le contenu de l'étude d'impact correspond aux exigences réglementaires. Les différentes thématiques sont abordées et traitées correctement.

2.1. Articulation avec les documents de planification

La présente opération d'urbanisme est visée dans le PLUi de l'EMS, qui a été approuvé le 16 décembre 2016 et qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Ae) en date du 1^{er} mars 2016.

Le site est situé essentiellement en zone 1AUA2 du PLUi (zone à urbaniser à vocation mixte), avec une emprise très réduite en zone UB4 à proximité de la gare.

Le projet ne s'avère toutefois pas compatible avec toutes les prescriptions de ce PLUi, ce qui rend nécessaire une mise en compatibilité de ce dernier :

- hauteur des constructions : la hauteur y est limitée à 7 mètres (+ 5 mètres de toiture). Afin de permettre la réalisation de certains petits immeubles collectifs, il s'avère nécessaire en regard du projet d'augmenter la hauteur à 13 m ;
- emprise maximale au sol des constructions : pour le seul bâtiment multifonctionnel près du parvis de la gare, il s'agit de ne pas réglementer l'emprise au sol ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) communales relatives à La Wantzenau : il s'agit de modifier l'organisation viaire du projet et de supprimer une mention concernant les remblais/déblais.

Le projet de mise en compatibilité du PLUi a fait l'objet le 5 décembre 2017 d'une décision au cas par cas de la MRAe Grand Est de non soumission à évaluation environnementale (2017DKGE202).

Le PLUi de l'EMS tient lieu également de programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) et de plan de déplacements urbains (PDU).

Le site retenu correspond aux préconisations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS). Le projet répond ainsi aux attentes du SCOTERS dans la mesure où la densité atteinte au sein du projet est supérieure à la densité moyenne de la commune de La Wantzenau. La densité poursuivie sur ce projet est d'environ 33 logements à l'hectare.

La réalisation du projet nécessitera, compte tenu notamment de la modification du profil en long ou en travers du lit mineur du cours d'eau du « Grossaltrheingraben » sur une longueur supérieure à 100 m, l'obtention d'une autorisation au titre de la législation sur l'eau.

Enfin le dossier analyse succinctement la compatibilité du projet avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse, le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du district hydraulique du Rhin et le Schéma d'aménagement d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « III Nappe du Rhin », en particulier sur la gestion des eaux pluviales et les contraintes liées au risque inondation. Le projet de lotissement anticipe également les dispositions du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'EMS, prescrit depuis le 17 janvier 2011 et en cours d'élaboration.

L'Ae a également eu connaissance, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, du projet d'aménagement de la jonction rue du Nord et de la desserte du groupe scolaire en périphérie immédiate du lotissement (décision du 26/10/2017 exonérant d'évaluation environnementale).

2.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et des impacts du projet sur l'environnement

Le site « Le Schwemmloch » est délimité au nord par une voie ferrée, au sud par la rue du Nord, à l'ouest par la rue de la Gravière et à l'est par le tissu urbain existant.

Selon l'Ae les enjeux principaux de ce dossier sont :

- la maîtrise de la consommation foncière ;
- la protection du milieu aquatique superficiel et souterrain ;
- la prévention contre le risque inondation ;
- la préservation de la biodiversité.

a) Consommation foncière

Située à proximité de la gare et du centre-ville, cette zone de 12,5 ha est actuellement occupée par des terres agricoles et quelques vergers.

Le projet présenté suit les préconisations développées dans le PADD du SCOTERS, qui prévoient que « pour maintenir la qualité et l'attractivité de la région, le développement urbain se fonde sur une démarche de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, de préservation de l'environnement et sur une bonne desserte par les transports publics ».

La réduction de la surface agricole fait l'objet d'une étude spécifique relative à la compensation agricole collective, document annexé au dossier de DUP³.

b) Risque inondation et milieu aquatique

Le seul risque naturel connu est l'inondation par remontées de nappe et par submersion.

L'imperméabilisation (notamment des futures toitures et voiries) des terrains conduira à une augmentation significative de l'apport d'eaux pluviales vers le milieu récepteur.

Les eaux pluviales (publiques et privées) seront intégralement gérées au sein du site afin d'éviter des traitements éloignés en station d'épuration (dispositions reprises dans les OAP) et une compensation hydraulique sera prévue en aval dans le cadre de la prévention du risque inondation

L'Autorité Environnementale recommande que le dossier d'autorisation « eau » fasse l'objet d'une analyse attentive des impacts sur le milieu aquatique superficiel ou souterrain.

Le cours d'eau du « Grossaltrheingraben » traverse le site actuel. Simple fossé la plupart du temps à sec, il est aujourd'hui peu mis en valeur, mais il conserve cependant une fonction drainante importante qui sera maintenue et constitue un corridor écologique local.

Le méandrage prévu du « Grossaltrheingraben » devra contribuer à l'apparition d'une végétation caractéristique des milieux humides. Autour de ce cours d'eau sera créée une voie verte paysagère structurante du quartier permettant de le traverser d'est en ouest, pour des usages de promenades, de loisirs, et pour les déplacements quotidiens par modes doux (vélos et piétons).

Afin de garantir les zones d'expansion des crues, ce parc public longitudinal créé au cœur du projet sera inondable. Accessible rapidement depuis chaque îlot et zone d'habitations par un maillage de chemins suivant l'axe nord-sud, il sera franchi ainsi que le cours d'eau par des passerelles légères.

Les besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées seront assurés par les équipements publics dimensionnés en conséquence, présents sur l'EMS.

c) Biodiversité

Le site, aujourd'hui à vocation agricole, est exploité sous forme de monoculture de maïs et de cultures maraîchères. La biodiversité et la végétation présentes y sont déjà significativement affectées.

3 Mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.

2 vergers de petites tailles sont présents, un premier situé au nord-est, à proximité de la voie de chemin de fer, et un deuxième situé au centre ; l'intérêt écologique de ces vergers est détaillé dans l'étude l'impact.

Le périmètre du projet s'inscrit dans une ZNIEFF⁴ de type 2 « Lit majeur du Rhin dans son cours supérieur entre Strasbourg et Lauterbourg », mais hors de tout site Natura 2000. Le dossier conclut de façon justifiée à l'absence d'incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches.

Un habitat d'intérêt communautaire a été répertorié : il s'agit d'une prairie naturelle mésophile alluviale à Brome dressé, localisée aux abords du fortin. Les prospections menées n'ont pas permis de trouver d'espèces végétales protégées sur le site.

Concernant la faune, plusieurs espèces d'oiseaux protégées ont été recensées, mais seul le Bruant jaune est considéré comme espèce nicheuse sur le site. 5 espèces de chauves-souris sont également présentes aux abords du fortin.

Les arbres et bosquets du site seront préservés à l'exception de l'îlot central, afin d'assurer une transition paysagère qualitative en créant une bande plantée sur la limite est de l'opération. Le projet retenu permet aussi d'éviter la suppression de la haie arborescente en limite de voie ferrée. Cette haie a été identifiée comme un habitat favorable au Bruant Jaune.

Dans ces conditions de préservation, le dossier considère l'impact résiduel comme faible à nul et ne propose pas de mesures compensatoires spécifiques. Toutefois, le projet est complété par des mesures d'accompagnement qui ont un rôle paysager et écologique.

d) Autres impacts potentiels

Concernant les transports et déplacements, une étude détaillée est jointe en annexe et permet d'évaluer les impacts du projet sur les différents axes de mobilité. Sur cette base, une adaptation du réseau de bus existant pour tenir compte de cette nouvelle zone urbaine est proposée.

2.3. Présentation des solutions alternatives, justification du projet et exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu

Le développement urbain récent de la commune de La Wantzenau s'est réalisé par une succession de lotissements majoritairement pavillonnaires, constituant un mode de développement très consommateur d'espace, peu créateur de mixité urbaine et sociale.

Ainsi, la commune ne répond pas aujourd'hui aux objectifs fixés par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU) et la loi de 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Au 1er janvier 2015, l'offre sociale de la commune s'établissait à seulement 2,38 % du parc résidentiel total de la commune (le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le seuil réglementaire de 25 % s'élevait alors à 551).

La justification du projet repose à la fois sur les obligations de la loi SRU et du contrat de mixité sociale signé le 28 juin 2016 avec l'État, mais aussi sur les objectifs du PLUi (valant PLHi) de l'EMS.

Le dossier propose 3 variantes d'aménagement et motive le scénario retenu, notamment par rapport aux contraintes environnementales et aux possibilités de desserte et d'accès.

3. Conclusions

Le projet de quartier a, selon le dossier, des impacts limités et maîtrisés sur le milieu, l'environnement et la santé, notamment en réduisant ses consommations (énergie, eau, foncier...) et ses émissions de polluants (gaz à effet de serre, eaux usées et pluviales, pollutions de l'air...).

4 Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Le choix même du site, arrêté par le PLUi, apparaît comme une mesure d'évitement au regard du reste du territoire de l'Eurométropole. L'aménagement du cours d'eau du « Grossaltrheingraben », au sein de la trame verte du quartier, vise ainsi à la création d'un corridor écologique par le biais d'un espace public planté et préservé.

Une part importante des incidences négatives potentielles est évitée grâce à une démarche sérieuse et rigoureuse d'évaluation environnementale. L'autorité environnementale considère ainsi que le projet d'aménagement de ce lotissement a pris en compte l'environnement de manière satisfaisante et proportionnée.

Metz, le 29 mars 2018

La Mission régionale d'Autorité
environnementale
Par délégation, le président



Alby SCHMITT