



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Avis relatif
à la demande de permis d'aménager relatif au projet de lotissement
« Les Rives du Lac » à Ensisheim (68)

n°MRAe 2020APGE6

Nom du pétitionnaire	Foncière Hugues Aurèle (FHA)
Commune(s)	Ensisheim
Département(s)	Haut-Rhin (68)
Objet de la demande	Permis d'aménager
Accusé de réception des dossiers :	23/12/19

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 de lotissement « Les Rives du Lac » sur la commune d'Ensisheim (68), 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 désignaient le préfet de région comme autorité environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis par la commune d'Ensisheim dans le cadre de la demande de permis d'aménager.

Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 23 décembre 2019 à la commune de Ensisheim. 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) et le préfet du Haut-Rhin.

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

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

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur l'approbation le 24 janvier 2020 du SRADDET² de la région Grand-Est. Ce nouveau document de planification régionale regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT³, SRCAE, SRCE, SRIT⁴, SRI⁵, PRPGD⁶).

Les autres documents de planification : SCoT (PLU ou CC⁷ à défaut de SCoT), PDU⁸, PCAET⁹, charte de PNR¹⁰, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à appliquer les règles du SRADDET sans attendre la révision de ces documents de planification, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Pour ce projet particulier, l'Ae attire l'attention de la communauté de communes sur les règles du SRADDET liées à la gestion des espaces et à l'urbanisme :

Règle 16 : « Réduire la consommation foncière (-50 % en 2030 ; tendre vers -75 % en 2050) »

Règle 17 : « Optimiser potentiel foncier mobilisable » pour la mobilisation du potentiel foncier disponible dans les espaces urbains avant toute extension urbaine

Règle 25 : « Limiter l'imperméabilisation des sols » dans les projets d'aménagement dans la logique ERC avec compensation des surfaces qui seraient imperméabilisées à hauteur de 100 % en milieu rural

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050. La SNBC révisée et qui sera approuvée cette année 2019 aura pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examine la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Le projet de SRADDET a été approuvé le 22 novembre 2019

3 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

4 Schéma régional des infrastructures et des transports

5 Schéma régional de l'intermodalité

6 Plan régional de prévention et de gestion des déchets

7 Carte communale

8 Plan de déplacement urbain

9 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

10 Parc naturel régional

Avis détaillé

1. Présentation générale du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet de lotissement « Les Rives du Lac » est localisé à l'ouest du centre bourg de la commune d'Ensisheim, dans la continuité de l'enveloppe urbaine. Le site du projet d'une emprise de 19,5 ha s'insère dans un espace non urbanisé situé entre le terail et la gravière d'Ensisheim, dont 3,5 ha sont occupés par des cultures de maïs et d'avoine, les surfaces restantes étant considérées comme friche industrielle.

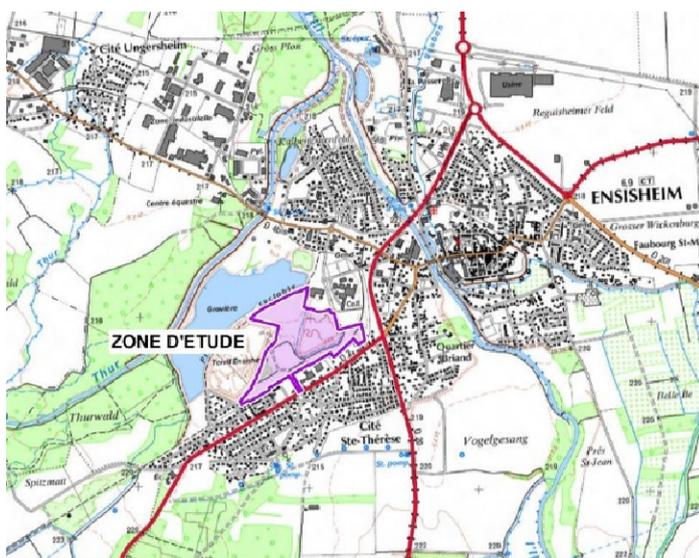


Figure 1: localisation du projet de lotissement "Les Rives du Lac"



Figure 2: Plan de composition et phasage de l'opération
(source : annexe à la demande de permis d'aménager)

Le projet prévoit la construction de 522 logements avec des typologies différentes : 272 logements collectifs, 72 logements intermédiaires, 104 maisons individuelles et 44 maisons jumelées. Le quartier devrait aussi accueillir une résidence pour seniors comptant 30 logements. Les espaces verts et la voirie font partie des aménagements nécessaires à la réalisation du projet. Ce projet de lotissement s'inscrit dans une logique de développement économique de la commune avec l'aménagement du parc d'activité de la Plaine d'Alsace (P.A.P.A.).

Le projet de lotissement tel que présenté dans la demande de permis d'aménager est organisé selon 4 tranches :

1. Aménagement des accès routiers et de quelques habitations individuelles. Cette phase concerne 4 ha environ ;
2. Phase principale de l'opération, 11 ha sont concernés, elle comprend entre autres la construction des logements collectifs et l'aménagement des espaces verts ;
3. Construction des logements individuels à l'est sur une surface de 1,3 ha environ ;
4. Construction des logements individuels à l'ouest sur une surface de 2,7 ha environ.

1.2. Justification du projet et solutions de substitution raisonnables

D'après l'étude d'impact, aucun scénario alternatif ne serait en mesure de présenter des avantages notables par rapport aux aménagements proposés. Pourtant elle démontre que le quartier est inadapté pour la mise en œuvre d'une production de chaleur centralisée. L'Ae aurait souhaité que soit présenté un scénario d'aménagement permettant de mettre en œuvre un réseau de chaleur efficient. La comparaison des incidences environnementales entre divers scénarios aurait été éclairant sur les choix effectués par le maître d'ouvrage en matière d'économie d'énergie.

2. Qualité de l'étude d'impact

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le projet de lotissement envisage une densité supérieure à 26 logements par hectare, compatible avec l'objectif de densité minimal de 25 logements par hectare fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon pour Ensisheim. L'Ae relève avec satisfaction que le phasage envisagé pour la réalisation du projet permettra d'assurer le respect des densités préconisées par le SCoT.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin (CCCHR) a été approuvé par délibération du 23 décembre 2019 en conseil communautaire. Le 12 septembre 2019, l'Ae a émis un avis¹¹ sur le projet de PLUi. Elle indiquait que les terrains de la zone 1AUa1, sur laquelle est prévue le projet de lotissement, limitrophe du terroir d'Ensisheim, sont susceptibles d'être concernés par des pollutions de sols et ont fait l'objet de traitement, de réaménagement et de désalinisation. Aucune autre pollution des sols n'a été portée à la connaissance de l'administration. L'Ae constatait également qu'en 2017, la station d'épuration d'Ensisheim était conforme en termes d'équipement et de performance et qu'elle devrait être en capacité de traiter les effluents supplémentaires liés au projet de lotissement.

L'analyse de la compatibilité avec le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Ill-nappe-Rhin n'est pas présentée. Le dossier indique qu'elle sera effectuée dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l'eau. Avec une emprise de 19,5 ha le projet est inférieur au seuil de 20 ha de la procédure d'autorisation. L'Ae rappelle que le SAGE comporte un objectif général visant à veiller l'intégration des problématiques liées à la gestion des eaux dans les projets d'aménagement. L'Ae rappelle, en outre, que l'étude d'impact doit démontrer la compatibilité du projet avec tous les documents de planification, y compris le SAGE, sans reporter cette obligation sur d'autres procédures ultérieures.

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

L'analyse de l'état initial permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux qui pour l'autorité environnementale sont :

- les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- le transport et la mobilité ;
- la protection de la nappe d'Alsace.

11 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age70.pdf>

La limitation des émissions de GES

Le projet sera à l'origine d'émissions de GES lors des phases d'aménagement, de construction, d'exploitation et de déconstruction. À ce titre l'Ae attendait la présentation d'un bilan des émissions de GES et des mesures permettant de réduire ces émissions. Elle rappelle que les constructions nouvelles doivent répondre à des objectifs de limitation de l'empreinte carbone¹² par le stockage du carbone de l'atmosphère durant la vie du bâtiment, de recours à des matériaux issus de ressources renouvelables, d'incorporation des matériaux issus du recyclage et de recours aux énergies renouvelables. L'empreinte carbone est calculée sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. L'Ae signale l'existence d'une méthode pour le calcul de des émissions de GES¹³.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact avec un bilan des émissions des GES du projet et de présenter les mesures pour limiter son empreinte carbone qui s'appliqueront au niveau du permis d'aménager.

Le transport et la mobilité

Certains choix d'aménagement effectués vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES. En matière de transport le quartier propose des itinéraires piétons et cyclables.

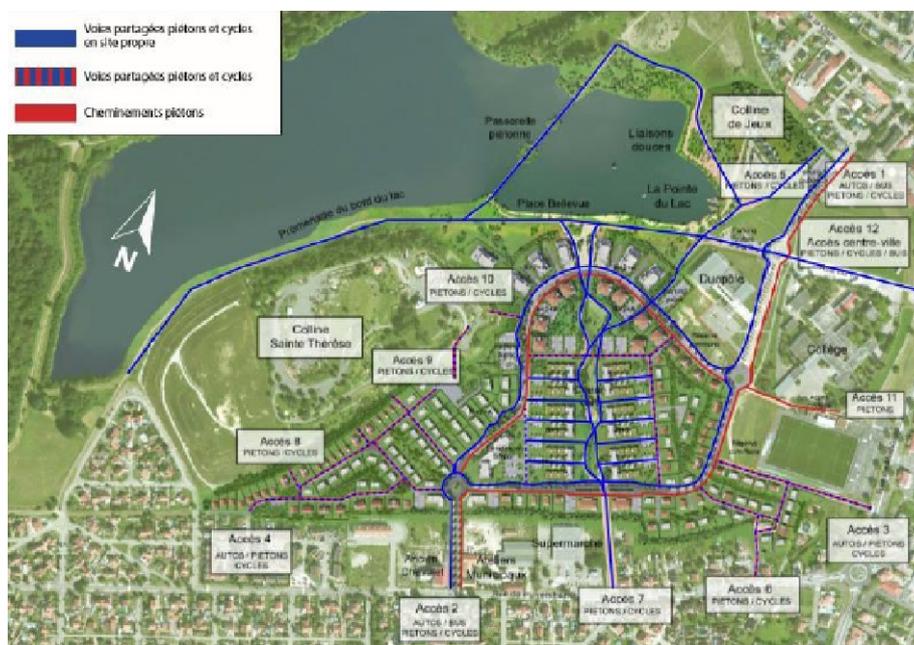


Figure 3: Circulation douces sur le site du projet. La passerelle sur la gravière n'est plus prévue au projet. (source : étude d'impact)

Toutefois la réflexion sur cette thématique aurait pu être plus aboutie :

- concernant les liaisons entre le P.A.P.A. et le futur lotissement, les effets cumulés des mobilités seraient à étudier, au regard des parts modales prévisionnelles ;
- concernant le stationnement, la connaissance de la part projetée des modes doux de transport permettrait de mieux déduire les besoins en équipement automobile des

¹² [Article L.111-9 du code de la construction](#)

¹³ Une méthode détaillée de calcul a été publiée de manière conjointe par le ministère en charge de l'environnement et le ministère en charge du logement en octobre 2016 (Référentiel « Energie-Carbone » pour les bâtiments neufs – Méthode d'évaluation pour la performance énergétique des bâtiments neufs)

habitants du lotissement et de dimensionner en conséquence le nombre de places de stationnement du quartier pour l'ensemble des moyens de transport. L'Ae constate que le stationnement prévu ne concerne que la voiture individuelle (2,35 places par logement) et omet les autres modes de transport, notamment les obligations réglementaires pour le vélo.

La réduction de la place de la voiture individuelle, la recherche de solutions de stationnement économes (parking mutualisé), contribueraient à réduire les espaces artificialisés et les incidences du projet en termes d'émissions de GES.

- concernant la sécurité, la présence de 2 carrefours giratoires aurait mérité d'être justifiée du point de vue des usagers des modes doux.

L'Ae recommande de :

- **réaliser une étude des déplacements à l'échelle de la CCCHR ;**
- **prévoir un plan de stationnement tous modes confondus en fonction des besoins du quartier dans un souci de réduire la consommation d'espace et les émissions de GES.**

La protection de la nappe de la plaine d'Alsace

L'ensemble du projet se trouve au-dessus de la nappe d'Alsace, située à une profondeur moyenne de 5 m, et à proximité de la gravière d'Ensisheim. L'aquifère (32 milliards de m³) est très vulnérable et soumis à une forte pression anthropique. L'étude d'impact identifie comme enjeu la maîtrise des rejets d'eaux pluviales afin d'éviter une pollution de la nappe. Les aspects liés à cet enjeu seront traités lors de la déclaration à réaliser auprès du service police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

L'Ae rappelle que les eaux pluviales ne sont pas les seules sources de pollution. Les réseaux d'assainissement, qui ne sont jamais totalement étanches, y contribuent aussi. Par ailleurs, à l'instar de sa remarque concernant la compatibilité avec le SAGE, l'Ae rappelle que le dossier d'évaluation environnementale a l'obligation d'identifier toutes les sources de pollution possibles et, au regard de la vulnérabilité de la nappe, d'en analyser les conséquences possibles et de présenter les mesures pour les éviter, les réduire et les compenser (ERC).

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact en exposant, pour chaque source possible de pollution, les mesures retenues pour éviter toute pollution de la nappe d'Alsace.

Autres enjeux

Le Grand Est risque de connaître des vagues de chaleur de plus en plus longues et intenses au cours des prochaines années. L'Ae aurait souhaité que l'étude d'impact décrive comment les évolutions climatiques ont été intégrées à la conception du nouveau quartier. Au niveau des bâtiments, les objectifs en matière de confort thermique aurait dû être présentés¹⁴. Au niveau des espaces publics, les îlots de fraîcheurs mériteraient d'être identifiés. Les risques de création d'îlots de chaleur et les mesures adoptés pour les éviter devraient être présentés.

L'étude faune-flore révèle la présence d'une espèce protégée, la Pulicaria commune (*Pulicaria vulgaris*) sur le site du projet. Cette plante a été observée pour la dernière fois en 2017, sur les berges de la gravière. Le secteur favorable à cette espèce ne sera pas impacté par les aménagements du projet.

2.3. Conclusion

L'Ae constate que les incidences du projet n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées dans l'étude d'impact transmise, notamment sur les enjeux liés aux émissions de GES, à l'eau et à l'adaptation au changement climatique.

¹⁴ [Article L.111-9 du code de la construction](#)

Pour que le projet puisse se poursuivre sans retard, l'Ae demande que l'étude d'impact soit actualisée dans les conditions prévues par l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement.

Dans ce cadre, les réponses que la commune apportera sur d'autres dossiers ayant fait l'objet d'avis de l'Ae (ex : PAPA2¹⁵ le 8 octobre 2019, Eurovia 16 Project¹⁶ le 21 octobre 2019) contribueront à actualiser l'étude d'impact du lotissement, notamment les impacts cumulés liés aux conditions de desserte et de circulation.

L'étude d'impact actualisée devra également traiter les autres volets insuffisants, en particulier le volet « eau », étant entendu que le dossier « loi sur l'eau » à venir permettra d'approfondir davantage l'analyse. L'Ae tient à souligner l'attention qu'elle porte à tout ce qui est susceptible d'altérer la nappe d'Alsace, en raison de sa vulnérabilité et de son importance vitale.

Metz, le 17 février 2020

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



Alby SCHMITT

15 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019apge95.pdf>

16 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019apge100.pdf