



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de réalisation
de la zone d'aménagement concerté
Rive de la Doller (phase réalisation) à Lutterbach porté par la
commune de Lutterbach
et sur la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de
Lutterbach portée par Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)**

n°MRAe2021APGE34

n°MRAe2021AGE16

Nom du pétitionnaire	Commune de Lutterbach (Citivia) et Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)
Commune	Lutterbach
Département	Haut-Rhin (68)
Objet de la demande	Projet de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Rive de la Doller (phase réalisation) et modification du Plan local d'urbanisme (PLU) – PROCÉDURE COMMUNE
Date de saisine de l'Autorité environnementale	10/03/21

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

En application du décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, pour le projet de réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Rive de la Doller porté par la commune de Lutterbach (68) et en application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme pour la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) porté par Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), l'autorité environnementale est la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Elle a été saisie dans le cadre d'une procédure commune par le maire de Lutterbach et le Président de Mulhouse Alsace Agglomération le 10 mars 2021.

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

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

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

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

Pour le plan : les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : sauf indication contraire, les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

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

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- le SRADDET² de la région Grand-Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de la région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

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 approuvée le 21 avril 2020 a 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 examinera 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.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains.

14 Les plans climat-air-énergie territoriaux 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.

15 Parc naturel régional.

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Le dossier concerne le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) et le projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Rive de la Doller » en phase réalisation, sur la commune de Lutterbach. Le dossier est présenté sous la forme d'une demande conjointe suivant ainsi la recommandation de l'Ae dans sa décision cas par cas du 02 décembre 2020¹⁶ soumettant la modification de ce même PLU à évaluation environnementale. L'Ae salue cette initiative qui permet d'apprécier l'ensemble des impacts liés à l'évolution du document d'urbanisme et du projet lui-même et de répondre à l'impératif de simplification pour la bonne information du public.

La modification du PLU porte sur la suppression de la mention du coefficient d'occupation du sol, des modifications réglementaires concernant les clôtures et des modifications en lien direct avec le projet de ZAC.

Le projet de ZAC, d'une surface de 6,3 ha, est localisé au sud de la commune en continuité de la zone urbaine existante, à proximité d'infrastructures de transport (A36 et voie ferrée).

La ZAC Rive de la Doller, en phase réalisation, est à destination d'habitat, sous forme de logements individuels, intermédiaires et collectifs. Une résidence seniors est également projetée. Le programme des constructions de logements et de la résidence seniors porte sur environ 19 700 m² de surface de plancher.

Le projet a déjà fait l'objet d'un avis de l'Ae (Préfet de la Région Grand Est) en date du 23 octobre 2016, portant sur la création de la ZAC.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont : les milieux naturels et la biodiversité, les risques naturels (risque inondation), la ressource en eau (souterraine et superficielle), les gaz à effet de serre et la promotion des énergies renouvelables.

L'Ae regrette que les choix initiaux de site et d'aménagement, normalement effectués par le porteur de projet au moment de la création de la ZAC, n'aient pas été présentés, dans le présent dossier de réalisation, comme répondant à l'analyse des solutions de substitution raisonnables énoncée à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement¹⁷. En effet, l'étude d'impact ne comporte pas un recensement de terrains disponibles sur la commune : dents creuses, des terrains artificialisés et dégradés (friches...) qui auraient pu accueillir le projet et dont les impacts environnementaux auraient pu être comparés avec ceux du site retenu.

Le porteur du projet de ZAC a fait le choix de proposer des mesures de compensation compte-tenu des impacts sur la biodiversité, à défaut d'appliquer des mesures d'évitement et de réduction suffisantes des impacts.

Le dossier de modification du PLU ne comporte pas d'analyse avec les règles et objectifs du SRADDET¹⁸. L'Ae relève également qu'au regard du SCoT de la Région Mulhousienne, le projet de ZAC apparaît incompatible avec le dossier d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT (consommation de l'espace, densité, préservation des réservoirs de biodiversité).

Enfin, certains éléments de la modification du PLU justifiés par la phase réalisation de la ZAC (nombre de niveaux...) ne se retrouvent pas dans le dossier de la ZAC.

L'Ae considère que :

- **l'évaluation environnementale du projet de modification du plan, porté par Mulhouse Alsace Agglomération, est satisfaisante. La rédaction du règlement du PLU devra toutefois interdire explicitement la réalisation de niveaux totalement enterrés dans les constructions ;**

¹⁶ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020dkge168.pdf>

¹⁷ **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire : [...] »

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

¹⁸ Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires constitue un schéma régional de planification qui fusionne plusieurs documents sectoriels ou schéma existants. Il a été approuvé le 24 janvier 2020.

- l'étude d'impact du projet de ZAC, porté par la commune de Lutterbach, est, à ce stade, incomplète. En vertu des dispositions de l'article L. 122-1-1 III¹⁹ du code de l'environnement, la commune de Lutterbach devra compléter l'étude d'impact du projet. L'Ae demande à être à nouveau saisie sur la base de l'étude d'impact complétée.

L'Autorité environnementale recommande principalement aux porteurs de projet de :

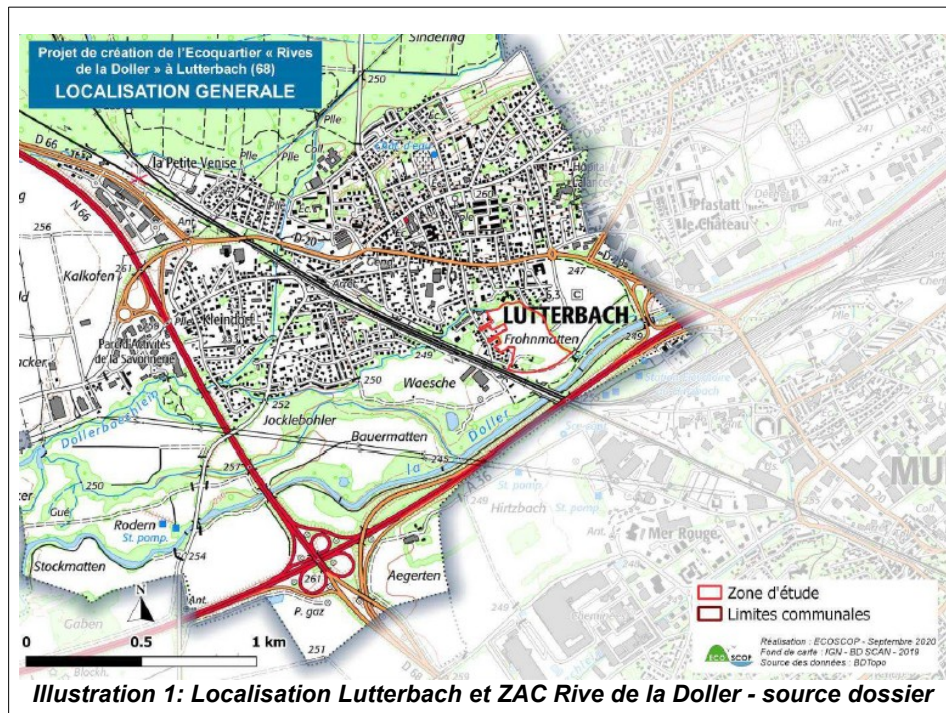
- *reconsidérer le projet de ZAC de manière à tenir compte des orientations et objectifs du SCoT ;*
- *reconsidérer l'implantation de la résidence seniors concernée par la crue extrême identifiée au TRI (Territoire à risque important d'inondation) de l'agglomération mulhousienne qui recommande de ne pas prévoir d'installations sensibles ;*
- *procéder à une véritable démarche Éviter-Réduire-Compenser permettant de conclure que les mesures compensatoires à mettre en place sont effectivement la seule solution possible ;*
- *mettre en cohérence les pièces du dossier de ZAC avec les modifications prévues au plan local d'urbanisme (nombre de niveaux) et de compléter le dossier par l'analyse de l'impact des modifications de l'accès sur le ruisseau du Bannwasser (réservoir de biodiversité à préserver).*

Les autres recommandations de l'Ae figurent dans l'avis détaillé ci-après.

¹⁹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042654900.

B – AVIS DÉTAILLÉ

Le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) et le projet de Zone d'aménagement concerté (ZAC) Rive de la Doller concernent la commune de Lutterbach (2 864 habitants – INSEE 2017) limitrophe, sur le côté ouest, de Mulhouse (Haut-Rhin). La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) comprenant 39 communes et compte 273 564 habitants (INSEE 2017).



1. Présentation générale des projets

L'Autorité environnementale (Ae) souligne positivement le choix d'une procédure commune pour le projet portant sur la phase réalisation de la ZAC et le projet de modification du PLU de Lutterbach en application de l'article L. 122-14 du code de l'environnement, suivant ainsi les recommandations de l'Ae dans sa décision au cas par cas du 02 décembre 2020²⁰ (cf. ci-après).

Le projet de modification du PLU

La modification du PLU a pour objet :

- la suppression de la mention du coefficient d'occupation des sols (COS)²¹, disposition supprimée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové²² du 24 mars 2014 ;
- la modification de la hauteur des clôtures en zone UA pour les services publics ou d'intérêt général ;
- l'adaptation du règlement permettant un nouveau type de clôture alternant un mur bahut et un dispositif à claire-voie²³ ;
- l'évolution des règles relatives à la ZAC Rive de la Doller :
 - dissociation du projet de plaine habitée (ZAC) et du projet de plaine sportive en lien avec la LGV²⁴ Rhin-Rhône dont le financement n'est plus envisagé avant 2038 (source dossier) ;

²⁰ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020dkge168.pdf>

²¹ Quantité de construction admise sur une propriété foncière en fonction de sa superficie.

²² La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ou loi Duflot II.

²³ Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

²⁴ Ligne grande vitesse.

- modification, dans les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) du PLU, des modalités d'accès de la ZAC par la création d'une voie de contournement supprimant ainsi le transit par la rue Poincaré (qui deviendra une impasse), des liaisons douces transversales sont prévues afin de permettre l'instauration du lien entre le village et la ZAC ;
- des modifications du règlement (non exhaustif) notamment :
 - ✓ les règles de hauteur pour des considérations liées à la proximité de la nappe phréatique très haute qui impose des cuvelages²⁵ très coûteux. Ainsi en permettant la création d'un niveau supplémentaire les stationnements pourraient être réalisés en semi-enterré voire en rez-de-chaussée. Selon le dossier, cette augmentation de hauteur permettrait une densification des logements collectifs tout en restant dans les équilibres définis dans le dossier de création ;
 - ✓ les règles d'implantation permettant une implantation sur limite ou à 3 mètres minimum au lieu de 6 mètres minimum ;
 - ✓ les modalités de définition des normes de stationnement établies exclusivement sur la surface de plancher et en enlevant toute référence à des dimensions minimales.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas qui a abouti à une décision de l'Ae le 02 décembre 2020 soumettant ce projet à évaluation environnementale.

Les principales recommandations de cette décision étaient les suivantes :

- démontrer que les objectifs du PLU s'inscrivent bien dans ceux du SCoT de la Région Mulhousienne et du SRADDET ;
- avoir recours à la procédure commune d'évaluation environnementale prévue par l'article L.122-13 du code de l'environnement²⁶, qui permettra d'apprécier l'ensemble des impacts liés à l'évolution du document d'urbanisme et du projet lui-même et de répondre à l'impératif de simplification ;
- fournir plus d'informations sur le projet de la LGV-Est et surtout l'évaluation des conséquences du retrait des mesures préalablement prises dans le PLU pour ce projet de LGV.

Le projet de plaine sportive est dissocié du projet de ZAC compte-tenu de la décision de l'État ne pas investir sur la réalisation de la branche Est de la LGV Rhin-Rhône avant 2038, au plus tôt. L'extension de la LGV implique un transfert des installations sportives existantes vers le site « Plaine sportive ». Le déplacement de ces installations avait été contractualisé avec Réseau Ferré de France (RFF). L'OAP et le règlement sont modifiés pour permettre la réalisation de la ZAC Habitat indépendamment de la plaine sportive. Dans l'attente, selon le dossier, le site qui appartient à la commune sera dévolu à l'agriculture biologique et à une ferme urbaine locale.

Le projet de ZAC – phase réalisation

Le projet est localisé au sud de la commune en continuité de la zone urbaine existante, la ripisylve²⁷ du ruisseau Bannwasser constituant la limite est de l'emprise du projet. Le secteur concerné se situe à proximité d'infrastructures de transport (A36 et voie ferrée) générant de fortes nuisances sonores.

25 Le cuvelage désigne à la fois les matériaux et les techniques utilisés pour consolider une construction souterraine et créer une protection hermétique contre les eaux et les infiltrations. Pour les bâtiments, on cherche à créer un caisson étanche qui protège les fondations contre la nappe phréatique. (source futura-science.com).

26 **Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :**

« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.

La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».

27 Végétation bordant les milieux aquatiques.

Le dossier de création de la ZAC Rive de la Doller, label Éco-Quartier²⁸, a fait l'objet d'un avis de l'Ae le 23 octobre 2016²⁹. La zone à aménager portait sur une surface de 7 ha dont 5,47 ha constructible, avec pour hypothèse la création de 278 logements individuels et collectifs, ainsi que d'une maison de retraite.

Les remarques de l'Ae portaient principalement sur la nécessité de compléter l'étude d'impact et de :

- étudier l'exposition de la population aux champs électromagnétiques émis par la ligne à haute tension qui traverse le site au sud ;
- étudier l'impact sur la qualité de l'air de toutes les sources d'émission en plus de celle de la circulation automobile ;
- apporter des précisions sur les hypothèses de trafic retenues ;
- apporter des précisions sur l'environnement sonore avant projet et en période d'exploitation de la ZAC et de la voie de liaison ;
- analyser les éventuelles conséquences du projet de ZAC sur le Territoire à risque important d'inondation (TRI) de l'agglomération Mulhousienne ;
- réaliser un inventaire des habitats naturels et des espèces qui y sont liées, compléter l'analyse de l'impact sur l'ensemble des espèces protégées ;
- détailler les mesures et leur suivi pour la protection de la ripisylve du Bannwasser ;
- compléter l'analyse sur les zones humides ;
- compléter le dossier sur la gestion des eaux pluviales et sur l'impact du projet sur la nappe affleurante ;
- compléter l'étude par des éléments sur l'exploitation des énergies renouvelables pour le projet de ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC Rive de la Doller, label Éco-Quartier, pour lequel l'Ae est saisie, porte sur une emprise de 6,3 ha (ou 6,5 ha suivant les données indiquées dans différentes pièces du dossier), avec une volonté de création d'un quartier composé d'habitat individuel, intermédiaire³⁰ et collectif.

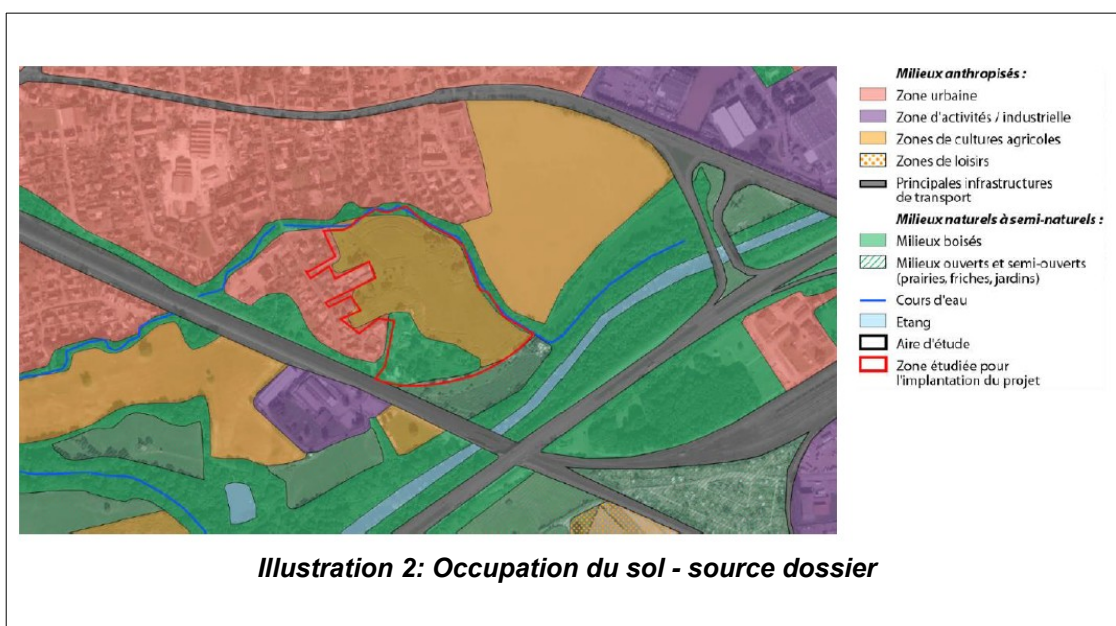


Illustration 2: Occupation du sol - source dossier

Le site comprend des prairies, des zones cultivées. Il est ceint par la voie ferrée, l'autoroute A36 et les habitations existantes de Lutterbach. D'après le dossier, le site serait occupé en partie par les

²⁸ La démarche Éco-Quartier, portée par le Ministère de la Transition écologique, favorise de nouvelles façons de concevoir, construire et gérer la ville durablement. Un Éco-Quartier est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

²⁹ http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/68_zac_rives_de_la_doller_avis_signe.pdf

³⁰ Logement locatif aux loyers plafonnés.

gens du voyage, et le projet apparaît comme une opportunité de proposer des logements adaptés à ces populations sédentarisées ou en voie de sédentarisation.

Outre que le détail de la maîtrise du foncier manque à la compréhension du dossier de la phase réalisation de la ZAC, celui-ci aurait gagné plus de lisibilité en présentant sous forme de tableau par exemple les évolutions apportées entre le dossier de création et le dossier de réalisation : tels l'emprise foncière du projet, la surface affectée et le programme des équipements publics.



Selon les éléments présents dans le dossier, on peut déduire que le programme des équipements publics, dont la surface n'est pas précisée, comprend :

- un projet paysager comprenant entre autres un système de noues paysagères le long des voies, des cheminements entre le ruisseau du Bannwasser et l'espace bâti ;
- un projet de renaturation des abords de la ZAC portant sur une superficie totale de 3,6 ha dont la commune a la maîtrise foncière ;
- une voie structurante ;
- une boucle de circulation secondaire à sens unique reliant la ZAC au centre-ville, espaces sportifs et pistes cyclables ;
- des voiries tertiaires desservant les îlots en profondeur ;
- des venelles/courées desservant certaines constructions ;
- des cheminements doux desservant tout le quartier permettant la liaison avec le centre-ville, les espaces sportifs et la piste cyclable ;
- un aménagement des abords du Bannwasser (mise en valeur de la ripisylve, aménagement d'un cheminement longeant la ripisylve, aménagement de lieux de détente, sportifs, loisirs et de rencontres intergénérationnelles).

Le programme des constructions prévoit un total d'environ 19 700 m² de surface de plancher, réparties comme suit :

- 1 350 m² pour 10 logements en lots individuels ;
- 1 430 m² pour 13 maisons en bande ;
- 1 680 m² pour 24 logements en habitat groupé ;
- 3 742 m² pour 66 logements intermédiaires ;
- 9 214 m² pour 132 logements collectifs
- 2 267 m² pour la résidence senior, sans précision sur le nombre de résidents attendus.

D'après les calculs de l'Ae, sur la base d'un ratio de 2,1 personnes par logement³¹, la population serait de l'ordre de 514 habitants. Or, le dossier affiche un nombre d'habitants attendu de 700, sans précision sur les capacités d'accueil de la résidence seniors, ce nombre paraît sur-estimé.

Le dossier aurait gagné à comporter des informations sur les places de stationnement prévues en souterrain et en surface dans la mesure où ces dernières vont participer à l'imperméabilisation des sols.

Selon les calculs de l'Ae basés sur les éléments issus du dossier et les modifications réglementaires projetées, le nombre de places de parking nécessaires serait :

- pour l'ensemble des surfaces affectées aux logements : 449 places dont 243 en aire extérieure ;
- pour la résidence senior : le règlement prévoit 1 place pour 10 chambres pour les foyers pour personnes âgées, sans précision sur les capacités d'accueil, il n'est pas possible d'estimer le nombre de places de stationnement nécessaires.

Ces éléments soulèvent des questionnements sur le respect d'une part pour les stationnements en souterrain par rapport à la protection de la nappe et d'autre part sur l'aspect imperméabilisation par rapport aux dispositions du SCoT et du SRADDET (règle n°25).

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Autorité environnementale sont :

- la protection des milieux naturels et la biodiversité ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- les ressources naturelles ;
- les énergies renouvelables et gaz à effet de serre (GES).

2. Articulation avec les documents de planification, présentation des solutions alternatives au projet et justification du projet

Le dossier analyse la conformité du projet ZAC avec le PLU de Lutterbach et détaille les modifications nécessaires.

La modification est susceptible d'avoir d'autres impacts que celui du projet puisque son cadre est plus large que le périmètre de la ZAC ; les modifications sont présentées dans le chapitre I ci-dessus. Les modifications apportées à la seule UAd ainsi que celles de l'OAP idoine ont pour unique objet le projet de la ZAC Éco-Quartier Rive de la Doller en y faisant explicitement référence dans le rapport de présentation.

L'Ae regrette que sa recommandation visant à analyser la compatibilité des modifications du PLU avec les objectifs du SCoT et du SRADDET n'ait pas été suivie (cf. paragraphe 2.1. ci-après).

Les autres modifications projetées : la suppression du COS et les modifications relatives aux clôtures n'appellent pas de remarque de la part de l'Ae.

³¹ Nombre de personnes par ménage à Lutterbach en 2017, source INSEE.

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier relatif à la modification du PLU ne comporte pas les éléments requis au titre de l'article R.151-3³² du code de l'urbanisme lorsqu'une évaluation environnementale est requise. Le rapport de présentation ne comporte pas de résumé non technique et ne présente pas une analyse complète de la conformité du projet de modification avec les documents de portée supérieure.

Seule la compatibilité du projet de modification avec le SCoT³³, approuvé le 25 mars 2019 a été étudiée.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET³⁴) de la Région Grand Est ayant été approuvé le 24 janvier 2020, postérieurement au SCoT, le dossier aurait pu comprendre, par anticipation de la révision de mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET, une analyse de la compatibilité des modifications du PLU projetées avec le SRADDET.

L'Ae rappelle qu'elle avait indiqué dans son avis du 02 décembre 2020 dernier, que le dossier devait démontrer que les objectifs affichés dans la modification du PLU s'inscrivaient dans ceux du SCoT et du SRADDET.

L'Ae recommande de compléter le rapport par une analyse de la compatibilité du projet de modification du PLU avec les règles et objectifs du SRADDET et le cas échéant, de reconsidérer ou d'adapter le projet.

Selon les dispositions de l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme³⁵ les opérations d'aménagement, comme la ZAC, doivent être compatibles avec le dossier d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT. Celui de la Région Mulhousienne permet aux villes noyaux dont fait partie Lutterbach d'ouvrir un maximum de 6 ha en extension et de respecter une densité nette minimale de 50 logements/ha.

Il ressort des éléments du dossier que le périmètre de la ZAC porte sur une superficie un peu supérieure à 6 ha (6,5 ha) et que la densité appliquée est seulement de 35 logements/ha (au lieu de 50).

L'Ae recommande d'adapter le projet de ZAC de manière à être compatible avec le SCoT.

De plus, le changement d'accès à l'origine de la modification de l'OAP du PLU de Lutterbach, n'apparaît pas sur l'ensemble des plans du dossier de ZAC, de même que la modification du nombre de niveaux pour limiter l'aménagement de parking en sous-sol en vue de protéger la nappe phréatique ne sont pas reprises dans le dossier ZAC.

Au final, l'Ae s'interroge sur la nature du projet qui sera effectivement réalisé : celui qui est présenté aujourd'hui dans le dossier de la ZAC Rive de la Doller ou celui pour lequel des modifications de règlement du PLU ont été initiées.

L'Ae recommande de préciser quel sera le projet final retenu compte-tenu des modifications apportées au PLU.

2.2. Solutions alternatives, justification du projet et application du principe d'évitement

Dans ce dossier, la commune argumente son choix d'implantation de la ZAC en indiquant que le site est l'une des dernières zones du ban communal susceptibles d'accueillir de l'habitat. La commune précise avoir choisi de préserver la forêt du Nonnenbruch et les terres agricoles ; elle ajoute ne presque plus avoir de dents creuses susceptibles d'accueillir de l'habitat.

32 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000038495951/

33 Schéma de cohérence territoriale. Un SCOT est dit « intégrateur » car il est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui. (source : Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales).

34 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

35 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042017863

Le dossier aurait pu rappeler les principaux éléments d'analyse en phase de création, en appliquant les principes d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), qui lui ont permis de conclure que la localisation de la ZAC à cet endroit relevait du choix du moindre impact environnemental.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet

Comme déjà rappelé précédemment, dans son avis du 02 décembre 2020, l'Ae recommandait de :

- démontrer que les objectifs du PLU s'inscrivent bien dans ceux du SCoT de la Région Mulhousienne et du SRADDET ;
- avoir recours à la procédure commune ;
- fournir plus d'informations sur le projet de la LGV-Est et surtout l'évaluation des conséquences du retrait des mesures préalablement prises dans le PLU pour ce projet de LGV.

L'Ae regrette (voir chapitre 2.1. ci-avant) que le dossier de modification du PLU n'évoque pas la compatibilité et la prise en compte des règles et objectifs du SRADDET.

Bien que la procédure commune ait été utilisée en déposant simultanément les deux dossiers, certaines modifications du règlement du PLU affichées comme étant en lien avec la ZAC et nécessaires à cette dernière, n'apparaissent pas dans le dossier d'étude d'impact de la ZAC Éco-Quartier Rive de la Doller.

Le dossier d'étude d'impact ne comporte pas un programme de travaux suffisamment explicite : il sera nécessaire, par exemple, d'indiquer la nature des équipements publics mis à charge des constructeurs et de préciser quelle est la surface dédiée aux équipements publics.

Par ailleurs, l'étude d'impact a été complétée sur les insuffisances relevées par l'Ae lors de l'examen du dossier de création.

3.1. Les milieux naturels et la biodiversité

L'emprise de la ZAC est localisée à proximité immédiate de la rivière de la Doller dont le lit majeur forme un ensemble d'espaces écologiquement intéressants. On note la présence des espaces les plus proches entre 30 et 80 m, soit : un site Natura 2000³⁶ (zone spéciale de conservation « Vallée de la Doller »), une ZNIEFF³⁷ de type I « Cours, boisements et prairies humides de la Doller, de sa source à Mulhouse » et une zone humide remarquable (« Basse Doller : de Lauw à Lutterbach »).

Le dossier comporte une étude écologique naturaliste satisfaisante et mise à jour en 2020 au regard des enjeux identifiés.

Aucune espèce floristique patrimoniale ou protégée n'a été observée au sein de la zone d'étude, soit sur le périmètre de la ZAC.

Pour les mammifères, la probabilité de la présence du Hérisson d'Europe est jugée certaine compte-tenu des micro-habitats présents sur le site, Pour les chiroptères, ou chauve-souris (dont toutes les espèces sont protégées), il existe des enjeux pour la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Nathusius et la Noctule de Leisler.

Aucune espèce d'amphibien n'a été constatée sur le site, dont une partie est pourtant identifiée au plan régional d'action pour le Crapaud vert.

³⁶ 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. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

³⁷ L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation :

- les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes

Aucune espèce de reptile et d'insecte d'intérêt patrimonial n'a été observée dans le périmètre.

Pour l'avifaune, 28 espèces d'oiseaux ont été observées dont 8 sont des espèces menacées nationalement ou régionalement et 20 sont protégées nationalement. Les enjeux sont qualifiés de moyens pour le Chardonneret élégant, le Faucon crécerelle, la Fauvette babillarde, la Linotte mélodieuse, le Pouillot fitis, le Serin cini, le Verdier d'Europe.

Une étude d'incidence Natura 2000 est présente dans le dossier, qui porte sur la ZSC « Vallée de la Doller » située à 50 m du projet de l'autre côté de la voie ferrée.

Elle conclut à l'absence d'incidences compte-tenu de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site Natura 2000 sur le périmètre de la ZAC.

L'Ae considère que cette analyse est satisfaisante au regard des enjeux présents.

Le dossier identifie des incidences potentielles sur des habitats favorables à quelques espèces de la ZNIEFF I « Cours, boisements et prairies humides de la Doller, de sa source à Mulhouse » ; Pour la faune d'après le dossier d'étude d'impact seuls le Grand Murin, le Murin à oreilles échancrées (chauves-souris) et le Lézard des murailles ont été observés au sein du périmètre de la ZAC. Le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction des impacts notamment par l'adaptation de la période des travaux sur l'année ainsi que la conservation de plusieurs arbres gîtes favorables aux chiroptères.

L'Ae constate qu'il y a des incohérences entre les espèces de chauves-souris identifiées dans l'étude naturaliste et celles citées dans l'étude d'impact.

L'Ae recommande de mettre en cohérence les deux documents et d'en tirer les conséquences pour les mesures ERC proposées.



Figure 1: Grand murin - source Inventaire national du patrimoine naturel (INPN)

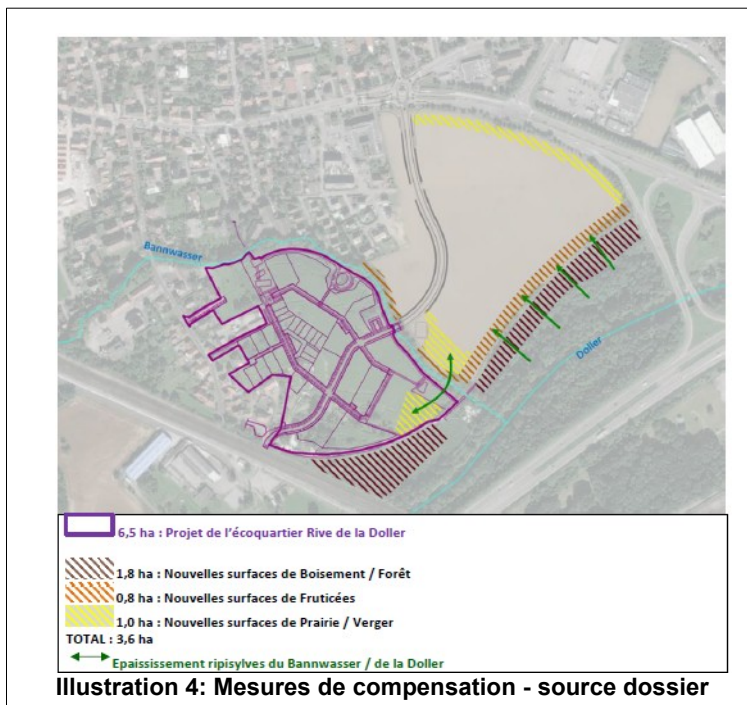


Illustration 4: Mesures de compensation - source dossier

Concernant la biodiversité animale et végétale, le dossier comporte une étude naturaliste qui s'appuie sur les données de terrains recueillies au cours de l'année 2020. Plusieurs passages ont été réalisés au cours de l'année. Cette étude démontre qu'il n'y a pas eu de milieu identifié comme ayant des enjeux écologiques forts ou très forts. En revanche, il existe des enjeux qualifiés de moyen pouvant conduire à la destruction d'individus d'espèces protégées (oiseaux et chauves-souris) en raison notamment de la destruction de leurs habitats. Les impacts du fait du projet auront lieu pendant la phase travaux et pendant la phase d'exploitation de la ZAC.

Il en ressort que le dossier présente un bilan naturaliste négatif. Pour compenser la destruction de ces habitats, le porteur de projet a présenté des mesures de compensation par la création de surfaces de boisements, de nouvelles surfaces de

fruticées et de nouvelles surfaces de prairies. Le dossier détaille les conditions de mise en œuvre de ces mesures compensatoires.

Au regard de l'analyse des enjeux écologiques et des impacts du projet, le porteur de projet a ainsi fait le choix de recourir à la mise en œuvre de compensation, sans véritablement mettre en œuvre le principe « éviter et réduire » de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) édictée à l'article R. 122-5 du code de l'environnement en visant une « absence de perte nette de biodiversité ».

Par ailleurs, Le porteur du projet indique que la perte d'habitats (Pipistrelle de Nathusius, Noctule de Leister, Linotte mélodieuse) liée à la réalisation du projet fera l'objet d'une demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées.

L'Ae recommande de :

- **appliquer plus strictement la séquence ERC, et le cas échéant de revoir et d'adapter le projet ;**
- **optimiser la date de démarrage des travaux en dehors de la période de nidification des espèces ;**
- **mettre en place un suivi écologique ;**
- **s'engager à prendre les mesures nécessaires en cas d'impact négatif constaté pendant la phase travaux.**

Le ruisseau du Bannwasser et sa ripisylve

Le ruisseau Bannwasser est un réservoir de biodiversité identifié au SRCE, à préserver. Le dossier indique que la majeure partie de la ripisylve du Bannwasser est préservée par le projet, cependant le projet indique que la future voie principale qui desservira l'écoquartier franchira le Bannwasser. De même, la construction de la passerelle piétonne prévue en partie nord entraînera un défrichage ponctuel de la ripisylve. Il faut également ajouter la création d'un cheminement piétonnier le long de la ripisylve dont les impacts seront atténués par un recul d'au moins 10 m. Ces impacts sont jugés négligeables par le porteur de projet.

L'Ae ne rejoint pas cette conclusion qui va à l'encontre des objectifs de préservation du Bannwasser rappelés au SCoT,

L'Ae recommande de reconsidérer l'ensemble du projet en tenant compte de la séquence « éviter, réduire, compenser » et de justifier, le cas échéant, l'impossibilité de suffisamment éviter et réduire les impacts du projet et de devoir mettre en place des mesures compensatoires pour répondre aux objectifs de préservation et de protection de la biodiversité.

3.2. Les ressources naturelles

Conformément aux réserves émises par l'ARS dans son avis du 28 avril 2021 (en annexe), l'Ae rappelle que les prescriptions émises dans les rapports des 18 septembre 2019 et 09 avril 2021 de l'hydrogéologue agréé sur la protection de la nappe, la gestion des eaux pluviales et la protection des captages sont à intégrer dans le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) de la ZAC.

La protection de la nappe

Le terrain sur lequel est projeté la ZAC est concerné par des problématiques de nappe phréatique très haute dite affleurante. Le dossier de la ZAC présente bien les enjeux et les mesures projetées pour limiter les risques de pollution de la nappe.

Une des modifications du règlement du PLU vise à augmenter le nombre de niveaux des constructions (5 au lieu de 4) afin de compenser la nécessité de réaliser des stationnements en rez-de-chaussée ou en niveau semi-enterré, dans un objectif de protection de la nappe phréatique. Cependant sa rédaction telle qu'elle est projetée n'interdit pas aux porteurs de projet de réaliser des stationnements en sous-sol.

Le dossier de ZAC quant à lui ne prévoit aucune disposition limitant la hauteur des sous-sols.

L'Ae recommande de revoir la rédaction de l'article 10 AUd relatif à la hauteur des constructions afin d'interdire explicitement la réalisation de stationnements en sous-sol entièrement enterré et de tenir compte de ces dispositions au niveau de la ZAC.

La gestion des eaux pluviales

Le dossier de ZAC présente bien les incidences et mesures concernant la gestion des eaux pluviales notamment par la création de noues, la filtration à travers la terre végétale afin de ne pas ruisseler vers le ruisseau du Banwasser.

L'Ae rappelle que le SCoT demande que les projets d'aménagement limite l'imperméabilisation des sols et recommande qu'au moins 30 % du terrain soit affecté aux espaces végétalisés.

L'Ae recommande que le règlement de la zone AUd prévoit un pourcentage maximum d'imperméabilisation conformément aux dispositions du SCoT et du SRADDET (règle n°25).

La proximité des captages d'eau potable

Le projet est inclus en totalité dans la zone de protection éloignée des captages en eau potable de la Basse Vallée de la Doller à Mulhouse et partiellement (petite partie au sud-est) dans la zone de protection rapprochée.

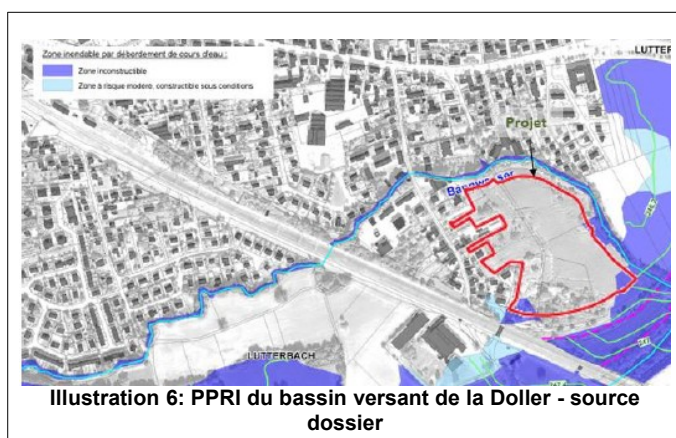
L'Ae rappelle qu'aucune construction ou installation produisant des eaux usées ne peut être admise dans la zone de protection rapprochée ainsi qu'aucune occupation ou utilisation du sol de nature à porter atteinte à la ressource en eau potable. Dans la zone de protection éloignée, un dossier de déclaration doit être déposé auprès des services compétents.

Selon le dossier et le plan de masse retenu (illustration n°2), ces prescriptions sont bien prises en compte.

L'Ae recommande de s'assurer que la création d'une aire de jeux en extrémité sud-est n'est pas susceptible de porter atteinte à la ressource en eau potable.



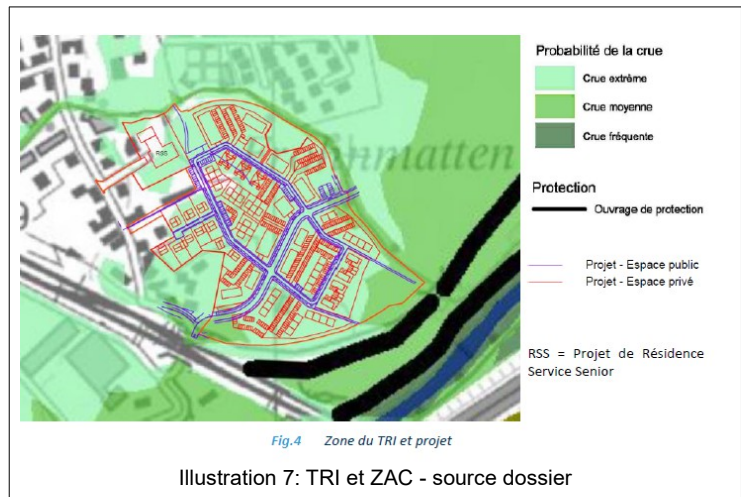
3.3 Les risques naturels et anthropiques



Le risque inondation

Le périmètre de la ZAC est concerné en partie par le plan de prévention des risques sur le bassin versant de la Doller approuvé par arrêté préfectoral le 30 avril 2014 (d'après le site de la préfecture du Haut-Rhin). Selon le dossier, dans les zones bleu foncé (inconstructibles) aucune construction n'est envisagée. De la voirie et du stationnement ainsi qu'une aire de jeux y sont projetés.

Le périmètre est également concerné par le TRI de l'agglomération mulhousienne arrêté par le Préfet le 18 décembre 2012. Le TRI représente des zones pouvant être inondées. Le terrain est concerné dans sa grande partie par un épisode possible de crue extrême. Alors que le dossier indique que le TRI recommande notamment de ne pas implanter d'établissements sensibles dans la zone de crue extrême, l'emprise du projet de résidence senior (établissement sensible au sens du plan de gestion des risques inondations du District Rhin) est prévue pour moitié dans ladite zone.



En outre, l'Ae signale que la zone AUf où est prévue la ferme qui va être affectée à l'agriculture, notamment à la culture de produits maraîchers, est en grande partie inondable et ne pourra pas recevoir de serres.

L'Ae recommande de reconsidérer l'implantation de la résidence seniors en dehors de la zone de crue extrême déterminée au TRI de l'agglomération mulhousienne.

Exposition sonore

Le projet de ZAC se situe à proximité immédiate d'infrastructures de transport générant de fortes nuisances sonores. Selon le dossier, la Communauté européenne d'Alsace (CEA) prévoit de réaliser en août 2021 un « mur anti-bruit » de 400 m de long minimum au bord de l'A36. Le dossier initial prévoyait deux murs anti-bruit, le long de l'A36 et le long de la voie ferrée. Dans le dossier présenté, seul est programmé le mur anti-bruit le long de l'A36, pour autant les études de modélisation n'ont pas été mises à jour. Bien qu'il soit probable que la seule réalisation de ce mur abaisse le niveau sonore pour les riverains de la ZAC, en l'absence d'étude il est difficile d'estimer la diminution qui en résultera.

L'Ae recommande de :

- **mettre à jour le dossier par une modélisation avec le seul mur anti-bruit le long de l'A36 et de produire l'engagement de la CEA à réaliser les travaux et le cas échéant, d'en tirer toutes les conséquences en matières de prescriptions constructives ;**
- **préciser si le mur anti-bruit le long de la voie ferrée est maintenu et dans ce cas, avec quelle échéance et quel organisme en assurera la réalisation.**

La desserte

L'Ae salue la volonté de concertation avec les riverains de la rue Poincaré qui aurait dû être utilisée pour desservir la ZAC. Cette concertation a conduit à modifier les conditions d'accès à la ZAC et à classer la rue Poincaré en impasse.

Ce changement d'accès est également à l'origine de la modification de l'OAP du PLU de Lutterbach, cependant cette modification n'apparaît pas sur l'ensemble des plans du dossier de ZAC.

De plus les modifications de l'accès comme déjà évoquées ci-avant implique la réalisation d'ouvrages sur le ruisseau du Bannwasser pour lesquels les impacts n'ont pas été évalués.

L'Ae recommande de mettre en cohérence l'ensemble des éléments du dossier, notamment concernant les modifications des accès conformément aux modifications prévues au PLU en lien direct avec la ZAC et d'évaluer les impacts des modifications des accès en appliquant le principe de la démarche ERC.

3.4 Les énergies renouvelables et gaz à effet de serre (GES)

Un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants atmosphériques est produit en phase chantier et phase exploitation l'étude d'impact décline la séquence « éviter, réduire, compenser » de l'aménagement sur le bilan carbone du projet en proposant plusieurs mesures de réduction.

Le dossier mentionne une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et présente le recours à plusieurs possibilités (solaire, biomasse, méthanisation). Le dossier indique que le cahier des prescriptions environnementales de la ZAC recommandera aux acquéreurs de lots une utilisation maximale des énergies renouvelables (ressource solaire en toiture, autoconsommation). Selon le dossier, ce cahier recommandera la recherche d'une conception bioclimatique des bâtiments (orientation des bâtiments et des vitrages, compacité des bâtiments).

Le dossier prévoit également au niveau de la ZAC une programmation de la réduction de l'intensité lumineuse ou l'extinction des luminaires et le recours à des matériaux avec un faible bilan carbone.

L'Ae considère que les orientations relatives au domaine climat-air-énergie sont satisfaisantes mais qu'elles devraient être moins permissives et plus directives que de simples recommandations.

L'Ae recommande de prévoir dans le cahier des prescriptions environnementales de la ZAC des dispositions réglementaires conduisant les acquéreurs de lots à limiter leur consommation d'énergie et à limiter les émissions des GES.

L'Ae rappelle que le projet devrait viser la neutralité carbone afin de respecter les objectifs nationaux et régionaux de réduction des émissions de GES. Par conséquent, le pétitionnaire devrait envisager des mesures de compensation si possible au niveau local, permettant d'atteindre la neutralité carbone du projet tout en tenant compte des enjeux environnementaux présents.

L'Ae recommande de prévoir des mesures permettant de diminuer au maximum l'empreinte carbone du projet ou à défaut de prévoir des mesures, si possible locales, de compensation visant à minima la neutralité carbone du projet.

Autres enjeux

L'Ae note que le projet indique avoir pris en considération la ligne électrique qui traverse le terrain et qui sera enfouie dans les futures voiries. Il indique également avoir pris en compte le risque sismicité qui classe la commune en niveau 3, risque modéré.

Dans son avis du 23 octobre 2016, l'Ae regrettait que le dossier n'évoquait pas les 20 engagements pour l'obtention du label Éco-Quartier.

Le dossier comporte le descriptif de ces 20 engagements et les mesures prévues pour y répondre.

3.5 Résumé non technique de l'étude d'impact

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact de la ZAC est accompagnée d'un résumé non technique. Il fait l'objet d'un document spécifique joint au dossier. Il synthétise correctement le projet envisagé et reprend les mesures envisagées pour maîtriser les impacts. Il est rédigé dans un langage facilement compréhensible. Il retranscrit bien le fond de l'étude d'impact.

Un document de la même teneur était attendu pour la modification du PLU comme le prévoient les dispositions de l'article R. 153.19 du code de l'urbanisme.

L'Ae recommande de compléter le dossier de modification du PLU par le résumé non technique.

En conclusion générale, l'Ae considère que :

- **l'évaluation environnementale du projet de modification du plan, porté par Mulhouse Alsace Agglomération, est satisfaisante. La rédaction du règlement du PLU devra toutefois interdire explicitement la réalisation de niveaux totalement enterrés dans les constructions.**
- **l'étude d'impact du projet de ZAC, porté par la commune de Lutterbach, est, à ce stade, incomplète. En vertu des dispositions de l'article L. 122-1-1 III³⁸ du code de l'environnement, la commune de Lutterbach devra compléter l'étude d'impact du projet. L'Ae demande à être à nouveau saisie sur la base de l'étude d'impact complétée.**

Metz, le 7 mai 2021

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

Jean-Philippe MORETAU

38 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042654900