



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de réalisation de
la Zone d'Aménagement Concerté « Les Hauts de Moselle » -
à Chaligny et Neuves-Maisons (54)**

n°MRAe 2019APGE114

Nom du pétitionnaire	Syndicat d'Aménagement Urbain de Chaligny et Neuves-Maisons
Communes	Chaligny et Neuves-Maisons
Département	Meurthe-et-Moselle (54)
Objet de la demande	Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté
Accusé de réception du dossier :	01/10/19

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 réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté sur les communes de Chaligny et Neuves-Maisons (54), 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, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis par le Syndicat d'aménagement urbain de Chaligny / Neuves-Maisons.

Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 1^{er} octobre 2019. Conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de 2 mois.

Par délégation de la MRAe, son Président rend 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 pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : Les illustrations du présent document dont la source n'est pas indiquée sont issues du rapport de présentation du dossier d'enquête publique du projet.

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

Synthèse de l'avis

Le Syndicat d'aménagement urbain de Chaligny / Neuves-Maisons (SAUCNM) projette la réalisation d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) de 13,6 ha dont 8,1 ha sur le territoire de la commune de Chaligny et 5,5 ha sur la commune de Neuves-Maisons, à environ 10 km au sud-ouest de Nancy. L'emprise du projet est située à flanc de coteau en rive droite de la Moselle.

Cet avis porte sur le dossier de réalisation de la ZAC. Le dossier de création de la ZAC, appelée alors « Le Haut des Vaches », a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 16 octobre 2014².

Le projet consiste à construire 311 logements (196 sur la commune de Chaligny et 115 sur la commune de Neuves-Maisons). Il est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 de l'annexe I à l'article R.122-2 du code de l'environnement : « Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ». Plusieurs parcelles n'ayant pu être acquises, une procédure d'expropriation est envisagée.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la consommation foncière ;
- le réchauffement climatique ;
- les risques naturels ;
- le paysage ;
- la biodiversité.

Le projet ne prend pas en compte les effets cumulés de tous les projets en cours de réalisation (ZAC Filinov et ZAC Champi), ni les dispositions particulières du SCoT Sud 54 applicables aux quartiers situés à proximité des gares. Bien que la majeure partie des logements soit située en dehors d'un rayon de 800 m de la gare la plus proche, ce projet aurait très bien pu appliquer la densité de 37,5 logements /ha prévue pour ce type d'aménagement afin de diminuer la surface de la ZAC et ainsi diminuer la consommation de surfaces agricoles et naturelles.

Le projet a été conçu en tenant compte à l'intérieur de la zone des possibilités de développement des mobilités actives (vélo, marche), mais sans étude des cheminements vers l'extérieur de la zone et notamment vers la gare la plus proche. Il ne répond pas à l'objectif de diminuer le recours systématique à l'emploi de la voiture, diminution pourtant indispensable pour pouvoir atteindre les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le projet prend en compte les aléas liés au risque de mouvement de terrain sans anticiper les prochaines évolutions de la cartographie de ce risque.

Les principales recommandations de l'Ae sont :

- **de présenter les solutions de substitution raisonnables à l'emplacement étudié dans le dossier pour ce projet et, le cas échéant, de préciser les motifs les rendant moins appropriées ;**
- **d'indiquer dans le dossier la consommation foncière et le nombre total de logements réalisés ou prévus dans les 3 ZAC pour ces 2 communes depuis l'approbation du SCoT et de les comparer aux objectifs définis dans ce document ;**
- **de compléter le dossier par une étude approfondie des effets cumulés des 3 ZAC sur l'environnement, les risques naturels et anthropiques et la santé publique ;**
- **de respecter la densité minimale aux abords des gares, exigée par le SCoT sud 54 et donc de densifier la ZAC ;**
- **de compléter le plan d'aménagement global par une analyse des cheminements dédiés aux mobilités actives entre la ZAC et les quartiers environnants et notamment entre la ZAC et la gare de Neuves-Maisons.**

² Avis de M. le Préfet de la Région Lorraine en date du 16 octobre 2014

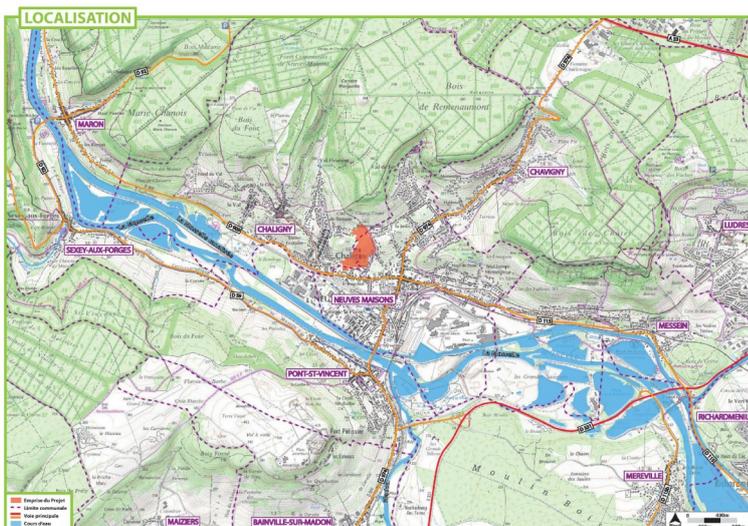
Avis détaillé

1. Présentation générale du projet

1.2. Contexte et présentation du projet

Le Syndicat d'aménagement urbain de Chaligny / Neuves-Maisons (SAUCNM), assisté de SEBL Grand Est, concessionnaire de l'opération, projette la réalisation à environ 10 km au sud-ouest de Nancy d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) de 13,6 ha dont 8,1 ha sur le territoire de la commune de Chaligny et 5,5 ha sur la commune de Neuves-Maisons.

Les parcelles d'emprise du projet appartiennent à la Communauté de communes Moselle et Madon (CCMM). Elles sont situées à flanc de coteau en rive droite de la Moselle et sont orientées sud / sud-ouest. Le site est composé aujourd'hui de nombreux secteurs de vergers mal entretenus et dont la plupart sont recensés comme des vergers en friche ou des fruticées³, ainsi que des parcelles en prairies de fauche et de pâture.



Au titre du code de l'urbanisme, les procédures d'autorisation encadrant l'aménagement des ZAC sont la création, puis la réalisation. Le dossier de création de la ZAC, appelée alors «Le Haut des Vaches», a fait l'objet d'un avis de l'Ae en date du 16 octobre 2014 (cf. chapitre 2.2).



Deux autres projets sont en cours de réalisation à proximité de la zone étudiée : la ZAC Filinov au sud-ouest concernant la création de logements, d'une place publique, d'une médiathèque et de bureaux, et la ZAC Champi au sud-est, dans laquelle la construction d'un centre nautique est prévue⁴.

³ Fruticée : formation végétale dans laquelle dominent les arbustes.

⁴ Le dossier ne dit pas si d'autres constructions que le centre nautique sont prévues

La ZAC est bordée :

- à l'est et au sud par une urbanisation existante de type maisons individuelles ;
- à l'ouest par un espace de vergers en friche ;
- plus loin au sud par la D909.



Le projet consiste à construire 311 logements (196 sur la commune de Chaligny et 115 sur la commune de Neuves-Maisons) d'une surface de plancher totale⁵ de 14 476 m². Ces logements seront des logements individuels (69), groupés (55), intermédiaires (104) ou collectifs (83).

Les travaux sont prévus en 3 phases :

- phase 1 : 2020 – 2023
- phase 2 : 2023 – 2026
- phase 3 : 2026 - 2029

Le projet est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 de l'annexe I à l'article R.122-2 du code de l'environnement : « Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m²² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares..»

Le projet de ZAC fait également l'objet d'une procédure de déclaration au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement (loi sur l'eau) pour ses rejets d'eaux pluviales sur le sol ou dans le sous-sol, compte tenu de sa surface totale supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha⁶.

Plusieurs parcelles n'ayant pu être acquises, une procédure d'expropriation est envisagée. Le dossier indique de plus que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ne sera pas nécessaire, les PLU de Neuves-Maisons et Chaligny étant compatibles avec le projet.

2.3. Justification du projet

Les 2 communes, péri-urbaine de l'agglomération nancéienne, souhaitent aménager sur leur territoire un nouveau quartier d'habitations pour les raisons suivantes :

- *« une forte pression foncière ;*
- *une typologie de logements peu adaptée aux nouvelles configurations familiales (familles monoparentales, familles recomposées, ...)* ;
- *un déficit de logements locatifs sur Chaligny⁷ ;*
- *un vieillissement de la population ;*

⁵ Mais l'Ae relève dans le dossier 2 valeurs différentes de surfaces de plancher (19 000 m² ou 14 476 m²) qu'il faudra mettre en cohérence.

⁶ Le dossier ne précise pas la rubrique concernée de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles [L. 214-1 à L. 214-6](#) du code de l'environnement.

⁷ Les 2 communes au total affichent un taux de rotation de 7,56 %, taux normal pour permettre une rotation des ménages dans les logements existants

- *peu de petits logements, notamment pour les jeunes ;*
- *la réalisation de projets d'aménagement entraînant des variations brusques de flux de nouveaux arrivants, et entraînant des difficultés de gestion des écoles et de l'accueil périscolaire ;*
- *l'augmentation du trafic automobile sur certaines rues secondaires liées aux nouvelles constructions et la nécessité d'anticiper les flux futurs au regard des futures constructions ».*

Ce projet étant précédé de deux autres ZAC (Filinov et Champi), le dossier doit faire un bilan global, à l'échelle de chaque commune, des logements réalisés et restant à réaliser pendant la période d'application du SCoT et le comparer aux objectifs de construction fixé par le SCoT pour les 2 communes. Le dossier doit présenter également un bilan identique pour la consommation foncière.

L'Ae recommande d'indiquer dans le dossier la consommation foncière et le nombre total de logements réalisés ou prévus pour ces 2 communes depuis l'approbation du SCoT et de les comparer aux objectifs définis dans ce document.

1.3. Solutions de substitution raisonnables et choix du site

Le dossier présente les solutions de substitutions raisonnables envisagées en termes d'aménagement de la zone. Ces solutions de substitution ne portent pas sur le choix du site, la zone retenue présentant l'intérêt de permettre une opération conjointe des 2 communes dans un secteur proche de l'urbanisation actuelle et des voies de communication.

L'Ae prend acte de ce choix mais informe cependant qu'une recherche de solutions de substitution raisonnables répondant aux orientations, rappelées au chapitre précédent, des documents d'urbanisme applicables à ce projet aurait dû être intégrée au dossier. Une simple carte faisant figurer les secteurs disponibles à l'urbanisation ainsi que les voies de communication et principaux équipements permettrait de plus de visualiser rapidement les enjeux urbains de ce territoire.

L'Ae recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables à l'emplacement étudié dans le dossier pour ce projet et, le cas échéant, de préciser les motifs les rendant moins appropriées.

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

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier démontre de manière satisfaisante que le projet est compatible avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse, le Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) Rhin-Meuse et le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Lorraine.

Le dossier indique que le projet est compatible avec le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) de Lorraine, approuvé le 20 décembre 2012. Ce dernier indique comme enjeu de faire évoluer les pratiques de déplacement. Cet enjeu est traité de manière insuffisante dans le projet, notamment le cheminement dédié aux mobilités actives entre la ZAC et la gare de Neuves-Maisons (cf chapitre « déplacements » du présent avis).

Le dossier indique que le projet est compatible avec le SCoT sud 54 approuvé le 14 décembre 2013, le Plan local d'urbanisme (PLU) de Chaligny approuvé le 20 septembre 2018 et le PLU de Neuves-Maisons, approuvé le 10 octobre 2014.

Or, le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT affirme la volonté de densifier les cœurs de villes. Le PLU de Chaligny prévoit de favoriser le renouvellement urbain et de favoriser les cheminements dédiés aux mobilités actives vers les tissus urbains environnants de Chaligny et Neuves-Maisons. Le PADD du PLU de Neuves-Maisons prévoit de :

- « limiter la consommation foncière et éviter l'étalement urbain, avec une densité renforcée dans les pôles urbains d'équilibre comme celui de Neuves-Maisons ;
- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes ;
- atteindre une densité moyenne⁸ de 40 logements / ha »

L'Ae constate que le projet :

- est entièrement en étalement urbain et non en renouvellement urbain ;
- est basé sur une densité moyenne (ce projet uniquement) de 23 logements /ha, différente de celle de 28 logements / ha indiquée dans le dossier ;
- prend en compte de manière insuffisante le développement des mobilités actives et notamment n'étudie pas les possibilités de cheminements vers l'extérieur de la zone et notamment vers la gare de Neuves-Maisons.

L'Ae ne partage donc pas la conclusion du rapport sur la compatibilité du projet avec le SCoT et les PLU des 2 communes.

La MRAe attire également l'attention du porteur de projet sur la prochaine approbation du SRADDET⁹ 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 (SRADDT¹⁰, SRCAE, SRCE, SRIT¹¹, SRI¹², PRPGD¹³).

Les autres documents de planification : SCoT (PLU ou CC¹⁴ à défaut de SCoT), PDU¹⁵, PCAET¹⁶, charte de PNR¹⁷, 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 anticiper l'application des 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.

Pour ce projet particulier, l'Ae attire l'attention de la communauté de communes sur les règles du SRADDET arrêté 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.

8 Densité moyenne : densité calculée sur l'ensemble des constructions de tous les secteurs de la commune

9 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Le projet de SRADDET a été arrêté le 14 décembre 2018. Son approbation devrait intervenir fin 2019 / début 2020.

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

11 Schéma régional des infrastructures et des transports

12 Schéma régional de l'intermodalité

13 Plan régional de prévention et de gestion des déchets

14 Carte communale

15 Plan de déplacement urbain

16 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.

17 Parc naturel régional

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.

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

Les principales observations de l'Ae dans son avis en date du 16 octobre 2014 portaient sur :

- une demande de précisions concernant les mesures de réduction telles que « collecte et gestion des eaux pluviales », « respect des bassins versants et de l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et infiltration » ;
- une demande de précisions concernant la thématique du paysage, avec par exemple des esquisses du futur quartier depuis des points de vue alentours au quartier ;
- la reprise dans l'étude d'impact d'éléments de la dérogation « espèces protégées » concernant les espèces d'oiseaux présents sur la ZNIEFF de type 2 ;
- la prise en compte de l'aire des terrains de chasse des chiroptères présents dans les sites Natura 2000 proches mais sans lien physique avec le site de projet ; les chiroptères peuvent en effet atteindre le territoire de la ZAC, d'autant plus que des arbres creux ont été identifiés dans les inventaires de terrain comme potentiellement en capacité d'accueillir ces espèces ;
- La demande d'une analyse plus poussée des effets cumulés du projet, de la ZAC Filinov et de la ZAC Champi.

Le pétitionnaire a répondu partiellement à la demande de l'Ae en détaillant la prise en compte de la biodiversité notamment faunistique, les mesures liées à la demande de dérogation « espèces protégées » et la collecte des eaux pluviales. Par contre, le dossier n'apporte pas de réponse plus complète aux demandes de l'Ae sur la prise en compte des impacts paysagers et l'analyse des effets cumulés des 3 ZAC. Le dossier indique explicitement que cette analyse est « sans objet » pour l'ensemble des domaines.

Le dossier ne prend donc pas en compte les effets cumulés liés à :

- la ressource en eau potable (capacité d'alimentation simultanée des 3 ZAC) ;
- les capacités de traitement des eaux usées ;
- la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols ;
- les flux de véhicules.

De plus, le dossier ne comporte pas le résumé non technique prévu par l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une étude approfondie des effets cumulés des 3 ZAC sur l'environnement, les risques naturels et anthropiques et la santé publique et d'y ajouter le résumé non technique prévu par la réglementation relative au contenu de l'étude d'impact.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont :

- la consommation foncière ;
- le réchauffement climatique ;
- les risques naturels ;
- le paysage ;
- la biodiversité.

2.2.1 La consommation foncière

Le programme de l'opération porte sur la construction de 311 logements dont 124 (environ 40 %) sont des maisons individuelles (y compris les maisons en bandes ou les maisons jumelées), sur une zone de 13,6 ha. Le dossier indique que la densité de construction du projet est de 23 logements/ha.

L'Ae note que les exigences de densité sont diverses :

- le SCoT exige une densité de 25 logements/ha pour les secteurs en extension urbaine ;
- le SCoT exige de plus une densité minimale augmentée de 50 % (donc ici 37,5 logements / ha) « dans un rayon de 800 mètres autour des gares, des haltes et des points d'entrée sur les lignes structurantes du réseau local de transports, telles que définies par l'Autorité Organisatrice des Transports. Le rayon n'est qu'une aire d'étude. La proximité est à définir à l'échelle locale. Cette orientation est obligatoire pour les EPCI du pôle urbain métropolitain et des pôles urbains d'équilibre¹⁸ et pour les villes-centre des agglomérations-relais » ;
- le PLU de Chaligny exige une densité de 25 logements/ha ;
- le PLU de Neuves-Maisons exige une densité moyenne de 40 logements / ha.

L'Ae note que le projet est presque conforme au PLU de Chaligny. La densité de 40 ha du PLU de Neuves-Maisons figure dans le PADD de document de planification et s'applique comme une moyenne sur l'ensemble de la commune. Le dossier n'indiquant pas les autres projets ou réalisations de cette commune, l'Ae ne peut donner un avis sur la densité de 28 logements / ha sur la commune de Chaligny.

Cependant, l'Ae note qu'une petite partie de la ZAC est située dans le rayon de 800 mètres à proximité de la gare de Neuves-Maisons. Ce rayon de 800 mètres étant donné à titre indicatif et la proximité par rapport à la gare s'appréciant à l'échelle locale, il aurait été judicieux, s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'appliquer sur toute la ZAC une densité minimale de 37,5 logements / ha¹⁹ en vertu de la règle énoncée ci-dessus. L'application de cette règle aurait ainsi permis de diminuer la surface de la ZAC mais aussi d'atteindre un autre objectif du SCoT qui prévoit de diminuer de plus de 50 % la consommation d'espaces naturels et agricoles à l'horizon 2038 par rapport à la période 1999-2013.

Or dans le cas de la ZAC des Hauts de Moselle, l'orientation du SCoT vis-à-vis de la densité de logements à proximité des gares n'est pas du tout mentionnée dans le dossier.

L'Ae constate donc que la construction de 311 logements sur 13,6 ha est caractéristique d'un phénomène d'étalement urbain (la surface au sol des bâtiments représente moins de 7 % de la surface totale de la ZAC). De plus, la part importante de maisons individuelles semble incompatible avec les objectifs fonctionnels, affichés par la CCMM dans le cadre de la réalisation de cette ZAC, en réponse au constat rappelé au chapitre « justifications du projet » du présent avis. La ZAC devrait donc être densifiée, par exemple en augmentant la part de logements collectifs, afin d'en diminuer fortement la surface totale.

De plus, l'Ae constate que la répartition des typologies de logements phase par phase (qui n'apparaît que dans le plan de phasage mais pas dans le texte) joue en faveur d'un affaiblissement de la densité au début du projet puisqu'il y a très peu de bâtiments collectifs en phase 1 et que l'aménageur se réserve la possibilité d'inverser la phase 2 (celle qui prévoit le plus de bâtiments collectifs) et la phase 3.

Ces perspectives possibles vont à l'encontre d'une gestion économe de l'espace et inquiètent l'Ae, dès lors qu'elles auraient pour conséquence de réduire considérablement

¹⁸ Chaligny et Neuves-Maisons en font partie

¹⁹ cette densité minimale de 37,5 logements / ha pourrait par ailleurs être prise en compte dans le cadre du prochain PLUi de la Moselle et du Madon prescrit en 2017 et en cours d'élaboration

la densité de l'opération à court terme en cas de report ou inversion des phases 2 et 3, voire d'abandon pur et simple de ces 2 dernières phases.

L'Ae recommande d'observer les règles du SCoT (densifier les cœurs de ville, densité majorée à moins de 800 mètres des gares) et de démontrer l'adéquation du projet avec l'objectif du PLU de Neuves-Maisons d'atteindre une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Elle recommande également de prévoir un phasage de l'opération garantissant le respect des densités fixées par le SCoT et les PLU, quelles que soient les évolutions du projet.

2.2.2. Les émissions de GES et le réchauffement climatique

Le projet sera à l'origine d'émissions de gaz à effet de serre lors de sa construction et durant sa phase d'exploitation, notamment à cause du transport, du chauffage et des procédés industriels. L'étude d'impact présente le bilan des émissions de gaz à effet de serre liées à la construction des bâtiments, mais elle ne contient pas de bilan carbone complet tenant compte des travaux d'aménagement de la ZAC et de la phase d'exploitation. L'étude indique toutefois que l'opportunité de mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable sur le site sera étudiée. ***L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact avec un bilan carbone complet du projet.***

Pour les nouvelles constructions, l'Ae rappelle également que la loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) et plus récemment la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) (article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation) prévoient l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale pour les bâtiments neufs, appelée RE2020. La principale évolution par rapport à la réglementation actuelle (RT2012) consiste à passer d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale plus globale, en prévoyant notamment :

- un niveau d'empreinte carbone à respecter, évalué sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments, et en intégrant la capacité de stockage du carbone dans les matériaux ;
- un niveau d'exigence renforcé sur le volet énergétique avec un recours plus important aux énergies renouvelables.

En outre, l'article 177 de la loi ELAN introduit dans le code de la construction et de l'habitation des notions de :

- performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie ;
- qualité sanitaire du logement ;
- confort d'usage du logement.

D'autre part, l'article 14 de la LTECV invite expressément les pouvoirs publics à encourager l'utilisation des matériaux bio-sourcés lors de la construction ou de la rénovation des bâtiments.

L'Ae recommande de préciser de quelle manière ces informations seront portées à la connaissance des futurs constructeurs au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement.

La mobilité

Le dossier évoque comme intention le développement des mobilités actives au sein et à proximité de la zone. Cependant, cette intention n'est pas assez prise en compte dans le dossier. En effet le plan d'aménagement fait figurer ce qui semble être des cheminements cyclables (ils ne sont cependant pas indiqués comme tels), mais il n'y a aucune étude sur les cheminements :

- entre la ZAC et la gare de Neuve-Maisons située à environ 750 mètres de la zone et desservie par une ligne de TER reliant Nancy (non représentée mais à droite du plan ci-dessous) ;
- entre la ZAC et les arrêts de bus les plus proches ;

- entre la ZAC et les commerces et équipements des quartiers avoisinants.

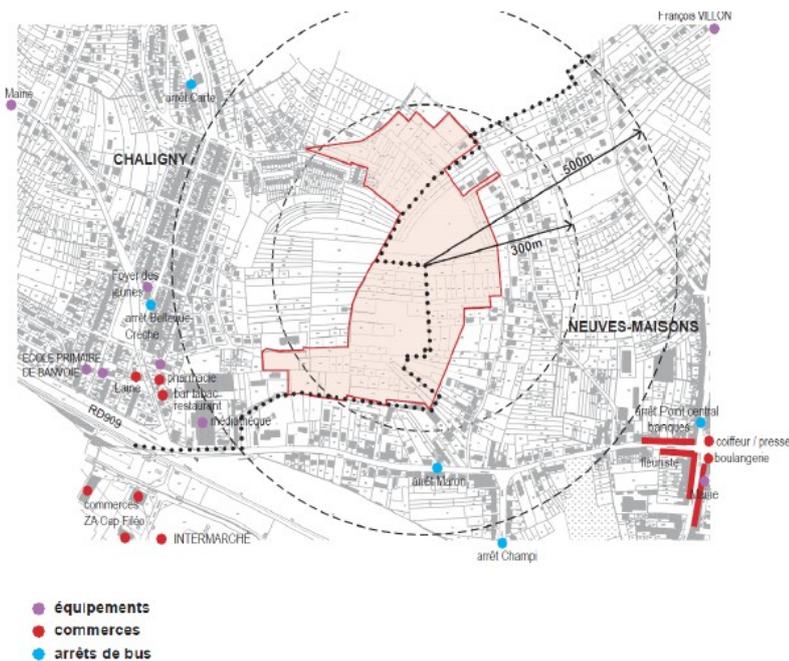


Figure 4 : Localisation du site de projet par rapport aux équipements et commerces

Au contraire le dossier est très détaillé sur les accès routiers à la zone alors que les émissions de GES induites par le transport routier sont une cause importante du changement climatique.

Le principe d'aménagement de la ZAC repose donc d'abord sur le « tout voiture ».

L'Ae recommande de compléter le plan d'aménagement global par une analyse des cheminements dédiés aux mobilités actives entre la ZAC et les quartiers environnants et notamment entre la ZAC et la gare de Neuves-Maisons.

Les sources d'énergies

Le dossier mentionne très succinctement (en 1 phrase) les possibilités d'utilisation d'énergies renouvelables. Il ne comporte pas l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables prévue par l'article R 122-5 du code de l'environnement.²⁰

L'Ae rappelle par ailleurs que la loi de transition énergétique pour la croissance verte a prévu une prise en compte, depuis 2018, du niveau d'émissions de GES dans la définition de la performance énergétique des constructions nouvelles en considérant une méthode de calcul des émissions sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.²¹

L'Ae rappelle au pétitionnaire qu'il doit remettre avec le dossier, l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et lui recommande d'orienter son choix énergétique vers le scénario le moins carboné.

L'Ae rappelle de plus que la CCMM (29 335 habitants) aurait dû disposer depuis le 1^{er} janvier 2019 d'un Plan climat air énergie (PCAET)²². Quel que soit l'avancement de l'élaboration de ce document qui n'est pas cité dans le dossier, le pétitionnaire est invité à anticiper dans le cadre de la ZAC l'application des éventuelles actions relatives à la préservation de la qualité de l'air et la lutte contre le réchauffement climatique qui pourraient s'intégrer dans ce dispositif.

20 Article R112-5 CE (extrait) :VII. – Pour les actions ou opérations d'aménagement devant faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, l'étude d'impact comprend, en outre, les conclusions de cette étude et une description de la façon dont il en est tenu compte.

21 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 « Énergie-Carbone » pour les bâtiments neufs – Méthode d'évaluation pour la performance énergétique des bâtiments neufs).

22 Les plans climat-air-énergie territorial prévus à l'article L229-26 du Code de l'Environnement 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.

2.2.3. Les risques naturels

Le risque de mouvements de terrain

Les 2 communes sont soumises à un risque de mouvements de terrains pris en compte dans le cadre du Plan de prévention des risques (PPR) des Coteaux de Moselle, approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 1999. Le PPR a pour objet :

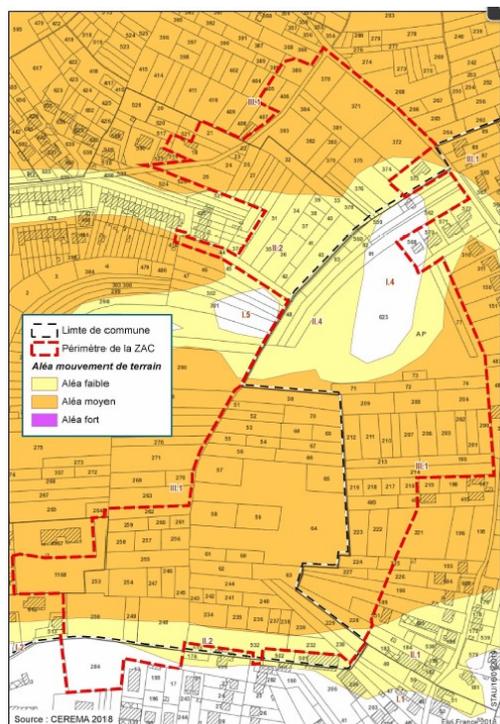
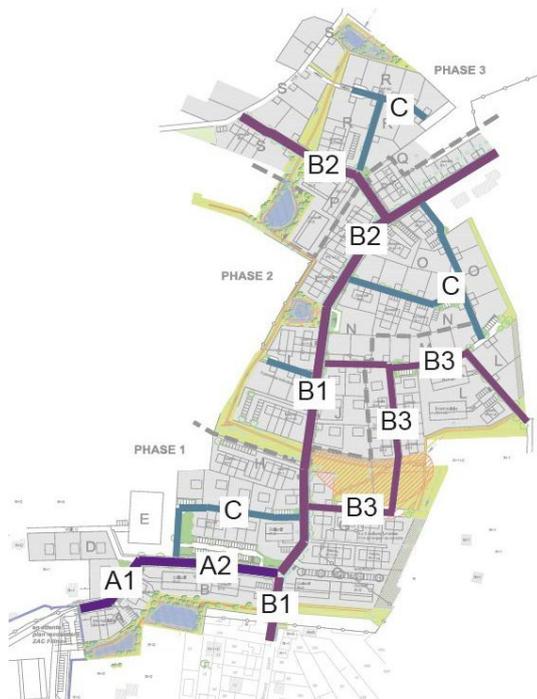
- de délimiter les zones exposées aux risques et celles pouvant les aggraver ou en créer ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par quiconque dans ces zones ;
- d'y définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, ouvrages et espaces.

Les 2 communes ont également fait l'objet plus récemment (2018) d'une étude du CEREMA²³ sur le risque de mouvement de terrains. Le CEREMA a produit une carte d'aléa dans laquelle il apparaît que la majeure partie de la zone est en zone d'aléa moyen. Le dossier indique comme définition de l'aléa moyen : « *Il n'y a pas ou peu de phénomènes avérés, ceux-ci sont ou peuvent être d'ampleur très réduite. Toutefois, en cas de perturbations anthropiques, un phénomène de glissement du même niveau ou de niveau inférieur peut se produire, ou bien un phénomène actif peut se propager au-delà de la zone de travaux. Pour information, de manière générale, lors de la transcription de la cartographie en zone réglementaire, le principe d'autorisation de constructions nouvelles est soumis à prescriptions (études géotechniques, études définissant les mesures à mettre en oeuvre afin de garantir la stabilité, ...)* »

Le dossier indique que cette carte d'aléa du CEREMA devra servir : « *comme base du zonage du plan de prévention des risques mouvements de terrains et faciliter la transcription de celui-ci en matière d'urbanisme* ».

Cependant, le dossier n'indique pas s'il s'agit d'un nouveau plan de prévention prescrit, quelle est la valeur actuelle des préconisations du CEREMA, ni quelle est l'articulation de cette carte avec la carte des zones du plan de prévention de 1999 en vigueur. L'Ae constate notamment que le CEREMA préconise une étude géotechnique dans toute la zone d'aléa moyen (en orange sur la figure de droite ci-dessous) alors que le PPR en vigueur préconise cette étude géotechnique uniquement dans la zone 2 de protection, beaucoup plus réduite (zone en orange clair sur la figure de gauche).

²³ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, établissement public placé sous la double tutelle du ministère de la transition écologique et solidaire et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales



L'Ae recommande de préciser la valeur réglementaire de la carte d'aléa et de faire procéder, quelle que soit cette valeur réglementaire, aux études géotechniques préconisées par le CEREMA en raison de la nature anthropique des perturbations induites par la construction de bâtiments.

L'aggravation du risque de ruissellement

La nouvelle zone urbanisée représente une surface de 13,6 ha qui sera partiellement imperméabilisée par la construction de bâtiments et de voiries. Une estimation des surfaces imperméabilisées est indiquée, celles-ci allant de 5 ha à 10 ha. Par rapport à la surface totale de 13,6 ha, l'imprécision est donc de l'ordre de 37 %, ce qui est très important pour un dossier de réalisation et de plus inapproprié. La surface précise est en effet très certainement connue puisque les calculs de capacité des bassins de rétention ont été réalisés et figurent dans le dossier. De plus, à l'exception du bassin situé le plus en amont du site, tous les autres bassins sont situés dans la moitié ouest de la zone alors que l'autre moitié est aussi soumise à de fortes pentes.

L'Ae recommande de donner dans le dossier une indication précise de la surface imperméabilisée et de justifier dans le dossier le choix des emplacements des bassins de rétention des eaux pluviales dans la moitié ouest de la zone.

2.2.4. Le paysage

Le site est positionné sur un coteau en rive droite de la Moselle. La topographie du site de projet présente des pentes allant jusqu'à 19 %. La dénivelée entre le point bas de la zone et le point haut est de 46 m. Le projet aura donc un impact important sur le paysage et notamment sur la vue offerte depuis le fond de vallée sur ce coteau.

Le site, identifié comme un élément de transition entre la vallée de la Moselle et le plateau de Haye au nord est par ailleurs compris dans le plan de paysage de la Communauté de communes Moselle et Madon, élaboré en 2008.

Le dossier présente un principe d'insertion des bâtiments dans la pente qui ne peut être considéré comme une analyse paysagère. Ce principe d'insertion se limite à représenter 11 croquis (dont les

légendes sont d'ailleurs peu lisibles) sur lesquels on peut seulement visualiser les déblais et les remblais pour chacune des typologies d'habitat.

Le dossier aurait pu présenter sur un même plan d'aménagement, afin de mieux se rendre compte de la maîtrise de l'impact paysager du projet :

- l'emplacement des bâtiments et leur orientation;
- les courbes de niveau ;
- les différents gabarits de bâtiment (RDC, R+1, R+2, etc) en les distinguant par des couleurs différentes afin de visualiser facilement où seront situés les gabarits les plus hauts.

De même le dossier aurait pu présenter une insertion paysagère des bâtiments établie à partir du plan de masse.

L'Ae recommande de compléter l'analyse paysagère par des documents ou plans supplémentaires permettant de se rendre compte de l'impact visuel des gabarits des bâtiments depuis le fond de vallée ou les coteaux en vis-à-vis et par des insertions paysagères depuis des points de vue appropriés.

2.2.5. La biodiversité

Espèces protégées

Le dossier mentionne que le projet induit les impacts suivants sur certaines espèces protégées ;

- destruction involontaire d'individus de Crapaud calamite, de Crapaud commun, de Lézard des murailles (espèces protégées) ;
- destruction d'habitat particulier d'oiseaux protégés (Fauvette grisette, Pouillot fitis, Fauvette à tête noire, Fauvette babillarde, Fauvette des jardins, Grimpereau des jardins, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pic vert, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Rougegorge familier, Rougequeue noir, Rougequeue à front blanc, Sittelle torchepot, Troglodyte mignon) remettant en cause le devenir de ces espèces sur le site ;
- destruction d'habitat particulier du Lézard des murailles remettant en cause le devenir de cette espèce sur le site.

Le projet fera donc l'objet d'une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats d'espèces protégées. Ce dossier de demande de dérogation n'est pas joint à l'étude d'impact mais les principales mesures de la séquence Éviter Réduire Compenser (ERC),²⁴ d'un montant global d'environ 150 000 €, y sont cependant mentionnées notamment :

Mesures d'évitement en faveur de la faune ou de l'habitat de la faune :

- phasage des travaux évitant la période du 15 mars au 1er septembre ;
- rémanents de coupe ôtés de l'emprise des travaux avant le 1er avril ;
- strict respect des emprises (balisage et suivi) lors de la phase de chantier ;
- plan de circulation adapté permettant de réduire fortement l'impact potentiel lié à une éventuelle altération temporaire des haies, des boisements en phase chantier ;
- suivi du chantier par un expert écologue dont l'objet sera de conseiller pour éviter la création d'habitats favorables à la petite faune en phase de chantier ;
- projet réduit à environ 13,6 ha au lieu de 19 ha ; environ 2 ha conservés dédiés au maintien des habitats existants et à la replantation d'arbres / arbustes et prairies ;
- maintien d'un maximum d'arbres remarquables et des arbres à cavités (mesure également favorable aux espèces de Chiroptères).

24 L'article L 122-6 du code de l'environnement précise que le rapport environnemental présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

Mesures d'évitement en faveur du Lézard des murailles :

- choix des périodes d'intervention permettant de limiter, au moins en partie les impacts directs liés à la destruction d'individus, en évitant notamment d'intervenir pendant la période de reproduction des espèces ;
- pas de terrassements dans les habitats favorables au Lézard des murailles pendant la période de léthargie (de novembre à mars) ;
- maintien d'une partie de la friche rudérale (0,25 ha).

Mesures de réduction en faveur du Lézard des murailles : visite de la zone de chantier par un herpétologue habilité à capturer et à déplacer les individus protégés de Lézard des murailles.

Mesures de compensation en faveur de l'habitat de l'avifaune : mise à disposition de parcelles situées à 2 km maximum de l'emprise du projet dans des conditions écologiques similaires (sur une surface de 8,3 ha contre 7,1 ha impactés). Les communes s'engagent sur une durée de 20 ans à :

- préserver ces parcelles ;
- mettre en œuvre un plan de gestion environnemental sur ces parcelles ;
- programmer la restauration / plantation de vergers – haies – prairies et l'entretien de ces espaces selon les préconisations du plan de gestion ;
- prendre en charge les frais d'établissement du plan de gestion et les travaux de gestion et d'entretien.

Mesures de compensation en faveur du lézard des murailles : création d'abris à reptiles et zones de pontes notamment :

- habitats favorables créés en anticipation : des murets de pierres sèches, merlons empierrés intégrés de manière paysagère au sein du projet dès le début des travaux en 2019 ;
- résidus de fauche issus de l'entretien des espaces verts et des prairies pourront être stockés à proximité de zones empierrées recrées afin de constituer des zones de pontes.

Les mesures listées ci-dessus concernent essentiellement la phase travaux du projet. L'Ae regrette que les mesures de maintien sur le site de compensation des populations de ces espèces ne soient pas finalisées dans l'étude d'impact. De plus, si les mesures ERC du dossier de dérogation doivent être appréciées ultérieurement, au stade de son instruction, elles auraient néanmoins dû être intégrées à l'étude d'impact afin d'en informer le public.

L'Ae recommande de joindre au dossier le plan de gestion et de préciser les mesures de conservation des espèces protégées en phase d'exploitation de la ZAC.

Par ailleurs, le projet n'aura pas d'impacts notables sur les autres espèces (non protégées). Notamment le maintien de corridors écologiques nord-sud et est-ouest sous la forme de végétation arbustive conservées ou plantée est de nature à répondre à l'interrogation de l'Ae formulée dans son avis du 16 octobre 2014. L'Ae demandait en effet dans cet avis la prise en compte de l'aire des terrains de chasse des chiroptères présents dans les sites Natura 2000 proches mais sans lien physique avec le site de projet.

L'Ae recommande de joindre au dossier d'enquête publique le dossier de demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et habitats d'espèces protégées.

Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches sont à 2,2 et 3,9 km (directive habitats) et à 24 km (directive oiseaux). Le dossier démontre de manière satisfaisante que le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

Trame verte et bleue

Le site du projet ne se situe ni sur un réservoir de biodiversité, ni sur une continuité écologique d'importance régionale. Il se situe au sein des zones de forte perméabilité identifiées par le SRCE. Ces zones correspondent à des milieux et des paysages de bonne qualité, favorables aux déplacements des espèces et à l'accomplissement d'une partie de leur cycle biologique. Ces déplacements se font sur des corridors nord-sud et est-ouest qui seront maintenus au sein du projet d'aménagement. En effet, le dossier mentionne des mesures de réduction au titre de la séquence ERC comme le maintien d'un corridor écologique traversant la zone d'étude du sud au nord afin d'assurer la connectivité avec la forêt de Haye et la création d'un corridor écologique est-ouest par le maintien des habitats existants.

Cependant, l'Ae constate que des espaces verts sont recréés alors que l'on supprime du site des arbres et vergers existants.

L'Ae recommande de maintenir une partie des arbres et vergers présents sur le site et ensuite de ne compenser que les impacts qui ne peuvent être évités.

Metz, le 28 novembre 2019

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



Alby SCHMITT