



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis commun complémentaire 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°MRAe2021APGE56

Complémentaire à l'avis n°2021APGE34 du 7 mai 2021

n°MRAe2021AGE33

Complémentaire à l'avis n°2021AGE16 du 7 mai 2021

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	15/06/21

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. À la suite de l'avis commun initial de l'Ae du 7 mai 2021 qui concluait à la nécessité d'être ressaisie au vu du caractère incomplet de l'étude d'impact du projet de ZAC, les porteurs des projets ont soumis à l'Ae le 15 juin 2021 des compléments dont l'examen a abouti à cet avis commun complémentaire.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis complémentaire qui suit.

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.

AVIS COMMUN COMPLÉMENTAIRE

1. Rappel du contexte

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. Il a été présenté le 10 mars 2021 sous la forme d'une demande conjointe suivant ainsi la recommandation de l'Ae dans sa décision cas par cas du 02 décembre 2020¹⁶.

L'avis commun initial de l'Ae du 7 mai 2021¹⁷ dans le cadre de la procédure commune contenait différentes recommandations et concluait sur le caractère globalement satisfaisant de l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU **mais sur le caractère incomplet de l'étude d'impact du projet de ZAC pour lequel l'Ae demandait à être à nouveau saisie.**

Les porteurs de projet ont ainsi saisi l'Ae en apportant des compléments reçus le 15 juin 2021. L'Ae a examiné les éléments fournis au titre d'une réactualisation de l'étude d'impact, ce qui aboutit au présent avis commun complémentaire à l'avis initial du 7 mai 2021.

Pour rappel, la modification du PLU porte, au-delà des modifications en lien direct avec le projet de ZAC Rive de la Doller, sur la suppression de la mention du coefficient d'occupation du sol, des modifications réglementaires concernant les clôtures. Ces 2 derniers volets n'appellent pas de complément particulier.

Le projet de ZAC (phase réalisation), d'une surface de 6,3 ha, est localisé à proximité d'infrastructures de transport (A36 et voie ferrée) et est à destination d'habitat, sous forme de logements individuels, intermédiaires et collectifs. Une résidence seniors est également projetée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae restent équivalents à ceux de l'avis initial à savoir 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.

Dans son avis initial l'Ae a relevé :

- *que le dossier de modification du PLU ne comportait pas d'analyse de compatibilité avec les règles et objectifs du SRADDET¹⁸ ;*
- *qu'au regard du SCoT de la Région Mulhousienne, le projet de ZAC paraissait incompatible avec le dossier d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT (consommation de l'espace, densité, préservation des réservoirs de biodiversité) et que certains éléments de la modification du PLU justifiés par la phase réalisation de la ZAC (nombre de niveaux...) ne se retrouvaient pas dans le dossier de la ZAC.*

Les principales recommandations de l'avis initial de l'Ae demandaient 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).*

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

¹⁷ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021age16.pdf> et <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021age34.pdf>

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.

Le présent avis commun complémentaire ne porte que sur les éléments nouveaux apportés, les autres éléments d'analyses demeurant accessibles dans l'avis initial du 7 mai 2021.

2. Analyse des réponses aux recommandations de l'avis

Pour faciliter la compréhension du lecteur, les éléments apportés par les porteurs de projet sont traités dans l'ordre où ils ont été présentés. Chaque paragraphe comprend le rappel de la recommandation de l'Ae, les principaux compléments apportés par les porteurs projets et l'appréciation de l'Ae dans le présent avis commun complémentaire.

L'ensemble des recommandations de l'avis initial a été traité par les porteurs de projet.

2.1. Articulation avec les documents de planification

Modification du PLU

Dans son avis initial, « 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 ».

Le pétitionnaire mentionne que ce n'est pas parce que le SCoT a été approuvé antérieurement au SRADDET, qu'il est forcément incompatible avec ce dernier. En ce qui concerne les règles n°16, n°17 et n°25, le SCoT de la Région Mulhousienne a pour ambition de réduire la consommation foncière de 50 % par rapport au SCoT de 2007 à l'horizon 2033 (Règle n°16). Le SCoT privilégie l'urbanisation des dents creuses aux extensions et a proposé un travail exhaustif de reconversion des friches (Règle n°17). Enfin, il intègre des dispositions visant à réduire l'imperméabilisation des sols (Règle n°25). Ainsi le SCoT étant compatible avec le SRADDET et le PLU de Lutterbach avec le SCoT, il n'y a pas lieu de reconsidérer ou d'adapter le projet.

L'Ae prend note de ces éléments mais recommande aux pétitionnaires, dans un souci de bonne administration et même si ce n'est pas une obligation réglementaire, de préciser davantage leur analyse et de s'assurer de l'effectivité de la compatibilité des règles du SRADDET jusqu'à leurs déclinaisons au niveau du PLU. Cette analyse par anticipation facilitera d'autant l'obligation d'une mise en compatibilité du PLU dans l'année qui suivra celle du SCoT.

L'Ae recommande également que l'analyse de compatibilité du PLU soit déclinée à l'ensemble des règles du SRADDET concernées par les modifications.

Projet de ZAC

Dans son avis initial, « l'Ae recommande d'adapter le projet de ZAC de manière à être compatible avec le SCoT ».

Le pétitionnaire mentionne que le DOO du SCoT se base sur un temps zéro du SCoT qui définit notamment ce qui est considéré comme urbanisé et non urbanisé à la date du 1^{er} juillet 2016. Le pétitionnaire a reporté sur la carte du temps zéro du SCoT l'extension produite par la ZAC Rive de la Doller, et mentionne que l'extension urbaine produite par la ZAC n'est que d'environ 5,14 ha. L'extension serait donc inférieure aux 6 hectares autorisés par le SCoT pour la commune de Lutterbach.

Le pétitionnaire signale par ailleurs une erreur dans la densité prise en compte, le DOO définit une densité nette¹⁹ pour les villes noyaux dont fait partie Lutterbach de 40 logements/ha et non de 50 logements/ha qui est l'objectif cœur d'agglomération à savoir la ville centre de Mulhouse.

La ZAC projette la réalisation de 245 logements et d'une résidence seniors (40 logements minimum) soit environ 285 logements pour une surface cessible de la ZAC de 4,1 ha (2,4 ha sont en effet destinés aux espaces publics et voiries publiques).

Par conséquent la densité nette de la ZAC est donc de $285/4,1 \text{ ha} = 69 \text{ logements/ha}$.

¹⁹ La densité nette est calculée en excluant du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

L'Ae prend note de ces éléments et recommande de compléter le dossier en conséquence. L'Ae recommande néanmoins de veiller à la cohérence des données notamment sur l'emprise du projet pour laquelle 3 superficies différentes apparaissent dans le dossier.

Dans son avis initial, « l'Ae recommande de préciser quel sera le projet final retenu compte-tenu des modifications apportées au PLU ».

Le pétitionnaire considère que dans l'étude d'impact transmise et notamment dans la partie traitant du projet de ZAC, il n'y a pas été identifié de document en incohérence (en termes d'accessibilité et de nombre de niveaux) avec le PLU au regard des modifications initiées. La maîtrise d'ouvrage précise que la ZAC est et sera conforme au PLU modifié. Chaque demande de permis de construire initiée dans l'écoquartier devra donc respecter les règles du PLU de Lutterbach.

L'Ae prend acte de ces obligations de conformité des permis de construire avec le PLU modifié. Pour autant, l'Ae maintient sa recommandation de mieux préciser pour l'ensemble des points de modification, pris un à un, la conformité avec le projet final de ZAC.

2.2. Les milieux naturels et la biodiversité

Les espèces

Dans son avis initial, « 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 ».

Le pétitionnaire signale qu'une erreur existe effectivement dans l'étude naturaliste, indiquant que le Murin à oreilles échancrées a été observé au sein de la zone d'étude (Pu). Cette espèce, ayant mené à la désignation de la ZNIEFF, ne figure pas parmi la liste de chiroptères identifiés lors de l'inventaire sur site. Parmi les espèces de chauves-souris déterminantes de la ZNIEFF, seul le Grand Murin a été identifié sur site.

L'Ae prend acte de cette information et engage le pétitionnaire à apporté les corrections ad hoc dans le dossier.

Dans son avis initial, « l'Ae recommande d'appliquer plus strictement la séquence ERC, et le cas échéant de revoir et d'adapter le projet, d'optimiser la date de démarrage des travaux en dehors de la période de nidification des espèces, de mettre en place un suivi écologique, de s'engager à prendre les mesures nécessaires en cas d'impact négatif constaté pendant la phase travaux ».

La maîtrise d'ouvrage rappelle au préalable que le projet s'implante sur une surface majoritairement agricole (4 ha sur 6,5 ha) classée en « très faible enjeu » d'après l'étude naturaliste. Des enjeux faibles à moyens sont recensés sur le pourtour du site. Ceux-ci ont été en partie évités et ont dessiné le projet urbain de façon à les préserver : ripisylve au Nord-Est, conservation de certains arbres favorables aux chiroptères ...

Le projet urbain (6,5 ha) intègre par ailleurs une végétalisation des espaces publics et privés (coefficient de biotope de 40 % minimum).

Le projet de ZAC intègre également un projet de renaturation sur une surface totale de 3,6 ha en proximité directe, portant sur l'épaississement des corridors boisés et ripisylves de la Doller et de Bannwasser, soit des surfaces conformes à la nécessité de compensation prévue dans le cadre du dossier de dérogation faune-flore en cours d'instruction.

Les mesures concernant le choix de la période des travaux sont précisées et tiendront compte de période de plus forte sensibilité.

Il est rappelé par le pétitionnaire que l'ensemble de ces mesures feront l'objet d'une instruction spécifique dans le cadre du dossier de dérogation faune-flore auprès du service dédié de la DREAL.

L'Ae prend acte de ces précisions tout en s'interrogeant sur l'absence d'incidence si le projet nécessite par ailleurs une instruction spécifique au titre des dérogations aux espèces protégées.

L'Ae recommande d'apporter des précisions sur ce dernier point et d'intégrer également dans l'étude d'impact tous les éléments de connaissance au titre de la dérogation aux espèces protégées, dont la description affinée des mesures de compensation proposées.

La trame verte et bleue

Dans son avis initial, « l'Ae recommande de reconsidérer l'ensemble du projet en tenant compte de la séquence « ERC » 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 ».

Le pétitionnaire mentionne que l'atlas du SRCE ne liste pas le ruisseau du Bannwasser comme réservoir de biodiversité, selon les plans [...] seuls la Doller et son bassin sont considérés comme réservoir de biodiversité (Natura 2000) dans l'Atlas SRCE et le corridor écologique du SRCE concerne uniquement la Doller. Pour autant, le PLU va plus loin en classant en corridors écologiques secondaires locaux le Dollerbaechlein et le Bannwasser.

Si le Bannwasser n'est effectivement pas identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité, il correspond, en revanche, bien à un cours d'eau non classé important pour la biodiversité. À ce titre, l'étude d'impact mentionne bien que « le Bannwasser est indiqué en tant que cours d'eau important pour la biodiversité à préserver. »

L'Ae considère qu'en raison des travaux réalisés à proximité de la ripisylve du Bannwasser (aire de jeux, allée longeant le Bannwasser, ouvrage de franchissement du Bannwasser) toutes les garanties ne sont pas apportées.

En conséquence l'Ae maintient sa recommandation de mettre en œuvre à l'échelle du projet la séquence « Éviter-Réduire-Compenser (ERC) » 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.

2.3. Les ressources naturelles

La protection de la nappe

Dans son avis initial, « 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. »

Le pétitionnaire mentionne que l'hydrogéologue agréé a dans son avis sur la ZAC (rapport de septembre 2019) préconisé « [...] de ne faire qu'un seul niveau de sous-sol des bâtiments, soit une profondeur maximale des fondations de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel afin de ne pas entraver l'écoulement de la nappe phréatique à proximité des captages de Mulhouse ».

La maîtrise d'ouvrage intégrera cette préconisation dans le PLU et dans les documents de vente de la ZAC.

Le secteur de la ZAC est effectivement concerné par des problématiques de nappe phréatique très haute et afin de préserver la ressource en eau de toute pollution, il est imposé par l'hydrogéologue agréé par l'ARS de ne pas réaliser de fondations à une profondeur de plus de 2,50 m du niveau du terrain naturel pour ne pas entraver le libre écoulement de la nappe.

L'Ae considère que ces éléments sont difficilement compatibles avec l'implantation de parking entièrement enterré et entrent en contradiction avec l'article Aud.

L'Ae maintient sa recommandation 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.

Gestion des eaux pluviales

« 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). »

Le pétitionnaire indique que le pourcentage d'espaces verts et plantés dans le secteur AUd sera augmenté passant de 25 à 30 % selon les préconisations du SCoT.

L'Ae prend acte de cette décision.

Proximité des captages d'eau potable

« 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 ». »

Le pétitionnaire rappelle que toutes les mesures seront prises pour éviter tout risque d'incidence sur la ressource en eau potable.

L'Ae prend acte de cette information et maintient cependant sa recommandation en demandant que les dernières prescriptions de l'hydrogéologue agréé soient intégrées dans les documents.

2.4. Les risques naturels et anthropiques

Risque inondation

« 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. »

Le pétitionnaire rappelle que le projet a été défini de façon à s'intégrer dans les contraintes du PPRI de la Doller en vigueur.

Concernant le risque de crue de probabilité très faible (crue extrême) recensé dans le TRI de l'agglomération mulhousienne, l'implantation de la résidence seniors a été choisie dans la zone Nord-Ouest en limite de cette enveloppe. Le pétitionnaire reconnaît qu'une partie Sud de la parcelle figure toutefois dans l'enveloppe de la crue extrême. Le projet de la résidence de service seniors tiendra compte du TRI de l'agglomération mulhousienne et du PPRI de la Doller lors du dépôt de la demande de permis de construire.

L'Ae prend acte de cette information et maintient sa recommandation afin que l'ensemble des documents soient en cohérence et que le dossier ZAC identifie dès le départ que cette partie n'est pas constructible ou tout au moins, nécessitera des restrictions fortes pour éviter toute ambiguïté lors du dépôt du permis de construire.

Exposition sonore

« 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 et de 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 ». »

Le pétitionnaire indique que le projet urbain est conforme à la réglementation acoustique en vigueur, au titre de nouvelles voies créées. Des isollements de façade seront par ailleurs prévus pour les logements situés sans les secteurs affectés par le bruit lié au classement en catégorie 1

de l'A36 et de la voie ferrée. La réalisation du mur anti-bruit (engagement de la collectivité européenne d'Alsace fourni) le long de l'A36 constitue une mesure d'amélioration vis-à-vis d'un bilan acoustique déjà conforme et n'a pour cette raison pas fait l'objet d'une modélisation spécifique.

Il précise par ailleurs que le projet de mur anti-bruit le long de la voie ferrée, n'a à ce jour à leur connaissance pas fait l'objet d'avancement particulier de la SNCF.

L'Ae prend acte de ces informations et recommande au porteur de projet d'enlever toute information liée notamment au mur acoustique le long de la voie ferrée si celui-ci n'a pas de certitude quant à sa réalisation, afin de ne pas induire en erreur les tiers.

Dans la mesure du possible, l'Ae recommande de joindre les mesures de l'étude acoustique qui sera réalisée par la CEA avant et après travaux dans le dossier mis à l'enquête publique.

La desserte

« 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 ».

Le pétitionnaire rappelle que la maîtrise d'ouvrage n'a pas identifié d'incohérence – au niveau des accès – entre le projet de ZAC et les modifications prévues au PLU. L'aménagement de l'accès au-dessus du Bannwasser s'intégrera dans l'ensemble des mesures ERC prévues dans l'étude d'impact au regard du milieu naturel et aquatique (transparence hydraulique).

Il est par ailleurs rappelé que le détail des ouvrages et les mesures feront l'objet d'une déclaration spécifique au titre de la Loi sur l'Eau et seront précisés dans ladite déclaration.

L'Ae maintient sa recommandation, la modification du PLU évoquant bien la modification des accès en lien avec la ZAC qui prévoyait un accès par la rue Poincaré en bouclage avec les voies de la ZAC et le giratoire de la D20.

L'accès à la ZAC par la rue Poincaré n'a pas été retenu dans le développement de la conception du projet. En effet, il a été fait le choix d'un accès uniquement par la nouvelle voie reliant l'entrée de ville au Bannwasser afin de permettre un accès plus direct à la rue du Rail.

Par ailleurs, la modification du PLU prévoit une modification de l'OAP pour ce même motif.

2.5. Les énergies renouvelables et gaz à effet de serre

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

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 possibles locales, de compensation visant à minima la neutralité carbone du projet. »

Le pétitionnaire indique que le volet « énergie et impact carbone » a fait l'objet d'un travail spécifique dans la réalisation du projet de ZAC, de par la réalisation de l'étude réglementaire d'approvisionnement en énergies renouvelables, mais également du bilan carbone du projet selon la méthode de l'ADEME. Les recommandations vis-à-vis des projets privés sont retranscrites dans le cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) à destination des preneurs de lots et feront l'objet de négociation dans le cadre des achats de parcelles. Le pétitionnaire précise que les preneurs de lots, devront, en toute vraisemblance, se conformer à la réglementation environnementale 2020.

L'Ae prend acte de cette information mais recommande toutefois d'inclure ces exigences dès ce stade dans les documents relatifs à la ZAC.

2.6. Le résumé non technique de l'étude d'impact

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

Le pétitionnaire confirme que le résumé non technique sera ajouté au dossier de modification du PLU.

L'Ae prend acte de la décision du pétitionnaire de le joindre au dossier.

3. Analyse des réponses aux points soulevés par l'Ae, hors recommandations

3.1. Synthèse de l'avis

« L'Ae regrette que l'El ne comporte pas un recensement des terrains disponibles sur la commune : dents creuses, des terrains artificialisés et dégradés (friches...) qui auraient pu accueillir le projet. »

Le pétitionnaire a fourni un relevé des terrains disponibles avec cartographies, d'où il ressort que seuls 2 ha (201 ares) sont possibles en densifications disséminées sur la commune.

L'Ae prend acte de cette information et recommande au pétitionnaire d'annexer ces documents à l'étude d'impact.

3.2. Maîtrise du foncier

Le pétitionnaire précise que le foncier de la ZAC Rive de la Doller et des zones de compensation est intégralement maîtrisé soit par la commune de Lutterbach soit par CITIVIA.

L'Ae prend acte de cette information et recommande au pétitionnaire de la faire figurer au dossier d'étude d'impact.

3.3 Nombre d'habitats projetés sur la ZAC

« D'après les calculs de l'Ae, sur la base d'un ratio de 2,1 personnes par logement, 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 surestimé. »

Le pétitionnaire indique que la programmation de la ZAC Rive de la Doller est 245 logements, auxquels s'ajoutent 40 à 60 logements de la résidence seniors, soit 285 à 305 nouveaux logements. En appliquant le ratio de 2,1 habitants par logement, il obtient de 600 à 640 habitants.

Il précise également que la statistique DGCL²⁰ 2020 pour Lutterbach est de 6 412 habitants pour 2 808 logements, soit une moyenne de 2,28 habitants/logement. L'application de ce ratio conduit à estimer le nombre d'habitants projeté du projet entre 650 et 700 habitants.

L'Ae s'interroge sur la pertinence de retenir un ratio de 2,28 personnes par logement dans un contexte de baisse tendancielle de ces valeurs et, qui plus est, de l'appliquer également à la résidence « Seniors ». L'Ae estime que le nombre d'habitants attendus restera plus probablement en dessous de 600 habitants.

²⁰ Direction générale des collectivités locales.

4. Conclusions générales

L'Ae prend acte des compléments apportés aux recommandations qui permettent de clarifier une majorité des recommandations et points soulevés.

L'Ae recommande d'intégrer ces éléments dans l'évaluation environnementale du PLU et dans l'étude d'impact de la ZAC.

Pour autant, il reste un certain nombre de points pour lesquels tout ou partie des recommandations sont maintenues.

L'Ae ne demande pas à être ressaisie au titre de la ZAC en phase réalisation. Il est rappelé que le dossier soumis à consultation publique doit comprendre un mémoire en réponse intégrant cet avis commun complémentaire.

Dans l'hypothèse des prochaines autorisations, notamment au titre de la loi sur l'eau, l'Ae pourra être questionnée sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du code de l'environnement).

Metz, le 15 juillet 2021

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

Jean-Philippe MORETAU