



PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE

Strasbourg, le 12 MAI 2014

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Objet : Reconversion en centre commercial de la friche industrielle JEDELE à Altkirch

Synthèse générale

L'étude d'impact réalisée est complète et présente une analyse exhaustive des enjeux environnementaux et des incidences potentielles du projet. L'état initial de l'environnement est très complet et comporte des informations précises et exhaustives.

Au vu des caractéristiques actuelles du site, en tant que friche industrielle, le projet présente un bilan équilibré en matière environnementale. Les principales incidences notables concernent la réduction des friches industrielles et arbustives dans la partie nord du site ; l'état initial indique pour ce secteur une valeur écologique moyenne notamment par sa fonction de refuge et d'enrichissement du maillage local de trames vertes et bleues.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet présenté par la société « LB Développement » consiste à aménager une friche industrielle en vue de la réalisation d'un ensemble commercial. Le site est localisé dans la commune d'Altkirch, le long de la RD419. Le terrain présente une surface de 5 ha et le projet vise la création de 2 bâtiments d'une superficie totale de 20 000 m² comportant un parking de 22 600 m² correspondant à 468 places. 7000 m² d'espaces verts sont prévus. La desserte sera assurée par une branche d'accès depuis un giratoire qui sera aménagé sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général du Haut-Rhin dans le cadre d'une opération indépendante visant à améliorer le carrefour entre la RD419 et la RD16. Le site est bordé par le cours de l'Ill à l'ouest. A l'est du périmètre du projet se trouve également le cours d'eau du Thalbach.

Le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire en vue de la réalisation du projet. Comme il s'agit d'une opération d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m², le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale afin de décider de la nécessité d'une étude d'impact. Du fait des impacts potentiels sur l'environnement, le Préfet de la Région Alsace par décision du 7 juin 2013 a sollicité la réalisation d'une étude d'impact, suite à la demande d'examen au cas par cas déposée par le pétitionnaire en application du Code de l'Environnement.

2 - Analyse du caractère complet du dossier et de la qualité des informations qu'il contient

Le dossier présenté à l'autorité environnementale est constitué d'une étude d'impact qui contient les chapitres exigés par les dispositions réglementaires. L'ensemble des thématiques attendues est présenté dans l'étude. L'impact du projet, les mesures de réduction et de compensation ainsi que l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets sont successivement décrits.

2.1 - Articulation avec d'autres projets, documents de planification, et procédures

Le dossier a pris en compte l'articulation du projet avec l'ensemble des documents de planification concernés par la zone d'implantation, en particulier :

- le Plan d'Occupation des Sols d'Altkirch , le projet étant situé en zone UE qui permet la réalisation d'équipements commerciaux ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) du district Rhin-Meuse ;
- le Schéma régional climat air énergie d'Alsace ;
- le Plan de prévention des risques du bassin versant de l'III.

Le SCOT du Sundgau est encore en cours d'élaboration.

2.2 - État initial de l'environnement et identification des principaux enjeux

Il faut souligner la qualité de la partie consacrée aux habitats naturels, à la faune et à la flore, bien documentée. La fonctionnalité des milieux ainsi que les déplacements de la faune est également bien décrite, ce qui conduit à révéler l'enjeu de préservation de la ripisylve du cours d'eau de l'III pour sa richesse naturelle et son rôle de continuité écologique.

Une synthèse des enjeux est présentée en conclusion de l'état initial de la zone d'étude. Les enjeux environnementaux forts sont les suivants :

- la préservation des milieux humides et des milieux remarquables ;
- la gestion des sols pollués ;
- la maîtrise du risque inondation.

- Milieux humides

L'III est identifié comme une zone humide remarquable, de même que le cours d'eau du Thalbach, situé hors du périmètre du projet mais à proximité. La cartographie des zones à dominante humide de l'Alsace indique que le site présente une probabilité de présence de zones humides. Des investigations locales ont été conduites et ont mis en évidence le caractère humide d'une partie de la frange nord-est du site. Des zones humides sont ainsi présentes sur le site pour une surface totale de 1,3 ha.

- Biodiversité et continuités écologiques

Aucune zone naturelle protégée n'est présente sur le site du projet. Les sites « Natura 2000 » les plus proches sont éloignés de plus de 4 km. Le secteur du projet comporte des habitats naturels présentant une valeur patrimoniale : l'Aulnaie-Frênaie attachée au cours de l'III représente le milieu le plus notable en qualité et en superficie. La friche présente au nord du site possède également une valeur écologique, notamment par sa fonction de refuge pour la faune et de corridor entre l'III et le cours d'eau du Thalbach.

L'état initial présente un inventaire des espèces patrimoniales mises en évidence sur le site. La plupart est localisée au sein des habitats liés à la ripisylve de l'III. La friche au nord du secteur abrite également des espèces patrimoniales composées principalement d'insectes avec la présence possible d'une espèce protégée au titre de la directive « Habitats » (l'écaille chinée, un papillon nocturne).

– **Pollution des sols**

Des pollutions du sol peuvent subsister étant donné l'activité industrielle passée. Des études de sol conduites en 2012 ont révélé la présence ponctuelle de polluants sur trois secteurs comprenant essentiellement des hydrocarbures. Les bâtiments existants destinés à être démolis comportent des matériaux de construction avec de l'amiante.

– **Inondation**

Le plan de prévention des risques du bassin de l'Ill est applicable. La partie du site le long de l'Ill est située en zone inondable inconstructible. Le reste du périmètre est compris dans un secteur inondable en cas de crue centennale, à aléa modéré et pouvant être ouvert à l'urbanisation sous condition, dès lors que la cote de plancher des bâtiments est supérieure à la cote des eaux en cas de crue.

– **Déplacements et pollution de l'air**

Les projections de trafic montrent que le projet commercial aura pour effet un surcroît de trafic de l'ordre de 5 à 10 % sur les voies routières voisines. L'étude conclut ainsi à un impact modéré du projet avec un effet mesuré de l'accroissement des déplacements sur la pollution de l'air locale et l'ambiance sonore.

2.3 - Analyse des effets potentiels du projet sur l'environnement

Les différents impacts sont décrits d'une manière exhaustive, et l'étude précise les incidences tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation du projet. Les incidences potentielles sont qualifiées suivant leur intensité de faible à forte.

- Le projet aboutira à la destruction de 0,8 ha de zones humides dont une large part sur remblai mince et non sur terrain naturel.
- Le cours d'eau de l'Ill et sa ripisylve sont exposés à des risques de détérioration tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation du projet.
- La friche arbustive qui s'est développée au nord du secteur sera impactée par l'aménagement ; celle-ci présente selon l'état initial un enjeu de protection moindre que la ripisylve de l'Ill, mais cette zone constitue un habitat pour plusieurs espèces et enrichit le maillage écologique local de trames vertes et bleues.
- Le projet conduira à une réduction de la zone d'épandage de l'Ill lors d'un épisode de crue de niveau centennale. Cependant, les dispositions constructives adaptées avec des fondations sur pilotis d'une partie des bâtiments permettront de compenser intégralement le volume soustrait à la zone d'épandage suite à l'aménagement du site.
- Un accroissement des déplacements automobiles de l'ordre de 1000 véhicules/jour est attendu. Néanmoins, il s'agira pour une grande part d'un report de flux de déplacements existants vers les zones commerciales de l'agglomération de Mulhouse.
- La gestion des pollutions préexistantes dans le cadre du projet constituera indéniablement un impact positif.

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

L'étude d'impact consacre un chapitre aux raisons pour lesquelles le projet a été retenu. Un exposé complet décrit les différentes alternatives d'aménagement du site qui ont successivement été étudiées. Les motifs qui ont conduit à retenir l'option proposée visent notamment à préserver les milieux les plus sensibles avec un plan masse qui prévoit d'éloigner les aménagements par rapport au cours d'eau de l'Ill.

2.5 - Mesures correctrices (éviterment, réduction, compensation) et suivi

Les mesures d'évitement consistent notamment à préconiser une variante d'aménagement la plus favorable à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés : l'option finale a été ainsi retenue parce qu'elle limitait les incidences négatives sur les milieux liés au cours d'eau de l'III.

Le dossier présente l'ensemble des mesures de réduction ou de compensation, suivant chaque incidence potentielle identifiée. On peut citer notamment, parmi les principales mesures :

- Des mesures particulières seront préconisées en phase de travaux (délimitation de zones sensibles, mesures de protection particulières des milieux sensibles contre les pollutions accidentelles).
- La création de zones humides sur 3 sites, pour 1,03 ha au total. Certains des sites sont localisés hors du périmètre du projet ; le maître d'ouvrage a conclu des conventions de gestion et les protocoles de vente en préalable à la réalisation de l'aménagement de ces sites.
- Les berges du cours d'eau sont actuellement aménagées en enrochements, et ceux-ci seront supprimés afin de restaurer le caractère naturel du cours d'eau. Le plan-masse du projet permettra en outre d'étendre la ripisylve et d'élargir son cordon, avec la suppression de constructions actuelles proches du cours d'eau.

L'enveloppe financière des mesures compensatoires s'élève à 180 000 €. Un suivi des mesures sera effectué durant une période de 5 ans.

2.6 Résumé non technique et méthode d'évaluation

Le résumé non technique présente une synthèse fidèle de l'étude d'impact. La méthodologie est décrite avec notamment le détail des investigations réalisées et la méthodologie suivie pour le recueil des données. (sondages de sol, caractérisation des zones humides, inventaire faune/flore).

3 - Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

La plupart des impacts résiduels sur l'environnement après la mise en œuvre des mesures de réduction et de compensation sont de faible intensité selon l'étude. Les enjeux forts, tels que la préservation de la ripisylve de l'III sont bien pris en compte par le projet avec le choix de la variante d'aménagement la plus adaptée et des mesures environnementales qui permettront de restaurer le caractère naturel du cours d'eau.

Les différentes mesures de réduction et de compensation contribueront à un bilan écologique équilibré du projet. L'altération de milieux humides suite aux travaux est ainsi compensée par un enrichissement tant en qualité qu'en surface de la ripisylve de l'III. Les secteurs hors de la zone de projet feront l'objet de travaux de restauration de leur caractère humide. Au terme des mesures de réduction et de compensation, la principale incidence notable du projet sur l'environnement sera la réduction des friches industrielles et arbustives dans la partie nord du site. L'état initial indique pour ce secteur une valeur écologique moyenne notamment par sa fonction de refuge et d'enrichissement du maillage local de trames vertes et bleues.

Le projet présentera en outre des impacts positifs, du fait de la gestion et du traitement des pollutions existantes sur la zone et en raison de l'économie de foncier qu'il permet. En outre, ce secteur d'entrée de ville bénéficiera globalement du réaménagement de la friche industrielle, en association avec l'opération concomitante du Conseil général du Haut-Rhin visant à l'aménagement du carrefour entre la RD419 et la RD16.

LE PRÉFET,

 Stéphane BOUILLON