



PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST

STRASBOURG, le 12 DEC. 2016

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Nom du pétitionnaire	Eurométropole de Strasbourg
Communes	REICHSTETT, MUNDOLSHEIM, VENDENHEIM
Département	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Aménagement du Lot Sud de la Zone Commerciale Nord de Strasbourg - Permis de construire n° 67389 16 V0010
Date de réception du dossier	12/10/16

RAPPEL : En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à étude d'impact 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 (dans le dossier soumis à la consultation publique et sur internet).

Il ne porte pas sur l'opportunité du projet et n'est donc ni favorable ni défavorable à son autorisation. Il évalue la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage (les points positifs et les points négatifs) et la prise en compte de l'environnement par le projet (les points faibles et les points forts).

Il permet au maître d'ouvrage d'améliorer, le cas échéant, la qualité de l'étude d'impact du projet et la prise en compte de l'environnement dans son projet.

Il facilite la compréhension du public et sa participation 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 IV du code de l'environnement).

Ce dossier est soumis à étude d'impact au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Il fait donc l'objet d'une évaluation environnementale et par conséquent d'un avis du préfet de région en sa qualité d'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement – dite Autorité Environnementale – (article R. 122-7 du code de l'environnement).

L'agence régionale de santé (ARS) et le préfet du Bas-Rhin ont été consultés par l'autorité environnementale pour l'élaboration du présent avis.

A – Synthèse de l'avis

L'objet de la demande de permis de construire porte sur un projet de création d'un nouvel ensemble commercial dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté de la Zone Commerciale Nord de Strasbourg.

L'analyse de l'état initial est de bonne qualité et permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux du projet qui, selon l'Autorité environnementale, sont les suivants :

- la réduction des émissions polluantes visant à améliorer la qualité de l'air, en agissant sur les modes de déplacements ;
- la préservation des abords du canal de la Marne au Rhin en tant que corridor écologique, des zones humides et des habitats d'espèces protégées ;
- la prise en compte du risque de transport de matières dangereuses (canalisations d'hydrocarbures) ;
- l'insertion paysagère et la qualité architecturale du projet.

L'analyse des impacts est exhaustive et rigoureuse. Néanmoins, les modalités de suivi des mesures ne sont pas précisées pour certaines d'entre elles. La prise en compte de l'environnement dans le projet peut être améliorée sur certains points : réalisation d'une trame paysagère et écologique fonctionnelle, choix des espèces végétales dans les espaces verts et localisation des mesures en faveur du Lézard des murailles. Le projet intègre le développement des modes doux et des transports en commun. Cependant le dimensionnement des parkings est de nature à privilégier le mode routier.

L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact sur l'accessibilité des canalisations d'hydrocarbure par l'exploitant et par les services de contrôle (intervention en cas de maintenance ou d'incident) ainsi que sur les actions d'information/sensibilisation du gestionnaire des voiries (Boulevard des Enseignes, en particulier) et des collectivités locales en domaine public ;
- compléter le tableau des modalités de suivi des mesures par la fréquence ou la durée du suivi de la qualité de l'air, de la biodiversité de l'Agro-Parc récréatif et de l'insertion paysagère ;
- prendre en compte le potentiel allergène des espèces végétales proposées et favoriser en priorité les espèces végétales locales et non allergisantes ;
- localiser les mesures envisagées en faveur du Lézard des murailles sur un plan du dossier de demande de permis de construire ;
- préciser clairement la part dévolue aux parkings, à l'armature paysagère et écologique et à l'activité agricole, et le cas échéant, de revoir la délimitation des parkings de manière à garantir une trame paysagère et écologique fonctionnelle.

B – Présentation détaillée

1. Présentation générale du projet

Le projet se situe à environ 10 km au nord de Strasbourg sur les communes de Reischttet, Mundolsheim et Vendenheim. Il s'inscrit dans le cadre d'un programme d'ensemble : la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Zone Commerciale Nord (ZCN) de Strasbourg. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg) le 20 décembre 2013. Le programme d'ensemble comprend des opérations de restructurations et d'extensions commerciales qui se décomposent en trois lots (Lot Centre, Agro Parc et Lot Sud).

Une étude d'impact avait déjà été réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC et avait fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité environnementale le 12 avril 2013. Ce dossier a ensuite été complété au stade de réalisation de la ZAC et avait fait l'objet d'un deuxième avis de l'Autorité environnementale le 8 avril 2016.

Le Lot Sud (ou lot n°1) fait actuellement l'objet d'une demande de permis de construire dont le dossier est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale au motif qu'il crée une surface de plancher supérieure à 40 000 m² et s'inscrit sur le territoire de communes dotées d'un document d'urbanisme n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier comprend une étude d'impact datée du 30 mai 2016.

Le projet d'aménagement du Lot Sud d'une superficie de 26,67 ha est composé d'un nouvel ensemble de 41 cellules commerciales, 7 unités de restauration, 2 unités de loisirs, une salle de fitness et 2215 places de parking dont 1 772 de plain-pied. S'inscrivant dans le programme de restructuration de la Zone Commerciale Nord, il en constitue une unité fonctionnelle.

Par conséquent, le présent avis porte non seulement sur le projet d'aménagement du lot Sud mais aussi plus largement sur l'ensemble du programme de restructuration de la zone.



Figure 2 : Plan de situation du Lot Sud

Extraits du dossier

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

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

Les documents d'urbanisme avec lesquels le projet doit être compatible sont présentés : il s'agit en particulier du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 1^{er} juin 2006 et des différents documents d'urbanisme des communes concernées (Reichstett, Mundolsheim et Vendenheim). Le projet d'aménagement est conforme aux documents d'urbanisme en vigueur.

L'étude d'impact présente également l'articulation du projet avec les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de L'Eurométropole de Strasbourg arrêté le 27 novembre 2015 et donc non encore opposable.

Par ailleurs, le projet « Lot Sud » a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) du Bas-Rhin, le 6 octobre 2016. Une « notice CDAC » figure dans le dossier de permis de construire.

2.2 Etat initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux

L'aménagement du lot Sud s'inscrivant dans un programme d'ensemble fonctionnel, le périmètre d'étude couvre judicieusement la totalité de ce programme et se voit élargi en fonction des thématiques abordées.

Pour rappel, l'Autorité environnementale avait identifié en avril 2016 les enjeux majeurs suivants : l'amélioration de la qualité de l'air en lien avec l'accessibilité de la zone et les déplacements internes, l'insertion paysagère et l'aménagement des franges urbaines de la zone, la préservation de certains milieux naturels et espèces protégées, la sécurité des personnes liée aux canalisations souterraines.

Le présent avis reprend les enjeux qui ont été identifiés au niveau de l'ensemble du programme, en examinant leur prise en compte à l'échelle du projet « lot Sud ».

L'analyse de l'état initial est de bonne qualité et permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux du projet.

La qualité de l'air liée aux déplacements

L'analyse de la qualité de l'air et des sources de nuisances est particulièrement approfondie. Au niveau du programme d'ensemble, la modélisation de la dispersion des polluants routiers montre un respect des valeurs réglementaires avec toutefois des dépassements ponctuels observés pour le dioxyde d'azote et le benzène.

Du fait de sa proximité avec l'autoroute A4, le périmètre du projet « Lot Sud » est concerné par une zone de vigilance au Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise dont les enjeux sont notamment : réduire les émissions du trafic routier et limiter la construction d'habitations ou d'équipements accueillant des populations sensibles. Le projet doit veiller à ne pas exposer davantage la population aux effets des polluants atmosphériques.

Les aménagements pour les modes doux (pistes cyclables, cheminements piétonniers) sont quasiment absents au sein de l'ensemble de la zone existante. La création d'infrastructures cyclables et de cheminements piétonniers sécurisés constitue par conséquent un enjeu majeur du projet contribuant à améliorer la qualité de l'air.

Les milieux naturels

Les investigations de terrain (haies, bosquets, roselière) sur l'ensemble de la zone ont permis de recenser 24 espèces d'oiseaux nicheurs protégés et 4 espèces communes de chiroptères (canal de la Marne au Rhin). Le canal de la Marne au Rhin présente un enjeu en terme de continuité écologique à l'échelle locale.

Le projet « Lot Sud » est particulièrement concerné par les enjeux de biodiversité. En effet, les enjeux se concentrent au sud de la zone par la présence d'espèces d'oiseaux protégées (Bruant jaune, Fauvette grisette, Bouvreuil pivoine, Hypolaïs icterine) et d'une espèce de reptile protégée, le Lézard des murailles. Par ailleurs, deux zones humides d'une superficie totale de 1,33 ha ont été identifiées à l'est du périmètre d'étude (roselière en bordure du canal de la Marne au Rhin et saulaie marécageuse située au sein du bassin de rétention des eaux pluviales).

La préservation des espèces protégées et de leurs habitats, ainsi que des abords du canal et des milieux humides, doit permettre d'intégrer la biodiversité au sein d'un espace artificialisé.

Les risques anthropiques

Au niveau du périmètre de l'ensemble de la zone, les études ont relevé des risques de danger liés au transport de matières dangereuses (canalisations souterraines), des risques de pollution des sols (26 sites potentiellement pollués et deux anciennes décharges sauvages) et la présence de silos de la société Comptoir Agricole qui imposent un périmètre de risques réglementant l'urbanisation.

Le périmètre du projet « lot Sud » n'est pas concerné par les sites ou sols potentiellement pollués ou par les périmètres de risques des silos. Les principaux risques concernant ce projet sont liés aux canalisations de transport d'hydrocarbures qui traversent la zone. Les zones de danger instituées par la réglementation (distances d'effets) impliquent des restrictions d'occupation et d'utilisation des sols le long des canalisations, voire des mesures particulières de protection des canalisations.

Le paysage

Les perceptions paysagères depuis les entrées de la zone, les différentes vues sur le site ou les ambiances paysagères à l'intérieur de la zone, démontrent bien que la zone commerciale nord de Strasbourg est peu harmonieuse, sans transition avec le bâti limitrophe.

Il est précisé que la frange urbaine en limite Est constitue un secteur dépréciatif depuis la piste cyclable longeant le canal de la Marne au Rhin. Il aurait été utile d'étayer ce constat par des photos prises depuis la piste cyclable, en particulier au niveau du secteur sud, objet de la présente étude d'impact.

Selon l'autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du projet « Lot Sud » sont les suivants :

- la réduction des émissions polluantes visant à améliorer la qualité de l'air, en agissant sur les modes de déplacements ;
- la préservation des abords du canal de la Marne au Rhin en tant que corridor écologique, des zones humides et des habitats d'espèces protégées ;
- la prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses (canalisations d'hydrocarbures) ;
- l'insertion paysagère et la qualité architecturale du projet.

2.3 Analyse des incidences du projet sur l'environnement

L'analyse des impacts est exhaustive et rigoureuse.

La qualité de l'air liée aux déplacements

Les impacts sur la qualité de l'air sont essentiellement analysés à l'échelle de la ZAC. Pour la majeure partie des polluants, des augmentations d'émissions de l'ordre de 40 à 50 % sont à prévoir. Elles sont liées à l'augmentation du trafic (+28 % à l'heure de pointe du samedi correspondant au trafic maximal).

Selon l'étude, le Lot Sud sera exposé aux polluants atmosphériques mais les enjeux sanitaires resteront faibles, compte tenu de l'éloignement des zones d'habitats par rapport aux infrastructures routières considérées comme émetteurs principaux de polluants (autoroute A4 et futur Boulevard des Enseignes) et de la bonne dispersion des polluants (situation en remblai de l'autoroute). Les valeurs limites seront respectées à l'exception de deux zones situées le long de l'autoroute A4.

Les milieux naturels

Une partie des zones humides sera impactée par l'aménagement d'une piste cyclable le long du canal de la Marne au Rhin. La superficie de zone humide détruite est évaluée à 0,22 ha qui sera intégralement compensée par la création d'une prairie humide au nord de l'Agro-Parc récréatif.

Le projet impacte très ponctuellement les habitats du Lézard des murailles (zones de friche en pied de talus), mais les impacts seront compensés.

Le projet entraînera la destruction de quelques bosquets et d'une partie de la roselière le long du canal qui constituent des habitats pour les espèces d'oiseaux protégés.

A l'échelle du Lot Sud, compte tenu des plantations prévues et des aménagements écologiques de l'Agro-Parc récréatif, l'étude conclut en l'absence d'impact résiduel sur les habitats des espèces d'oiseaux.

Les risques anthropiques

Le projet est répertorié en tant qu'équipement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes. Il est situé dans la zone de danger grave de deux pipelines, étant précisé que le projet d'aménagement du Lot Sud a fait l'objet d'études de compatibilité avec les études de danger de ces deux canalisations d'hydrocarbures.

Le paysage

L'étude d'impact présente les effets du programme sur la perception paysagère dans l'analyse de l'état initial et les effets du projet Lot Sud dans l'analyse des incidences.

Concernant plus particulièrement le secteur sud, l'analyse des effets sur la perception paysagère consiste à présenter les « nouvelles ambiances paysagères » souhaitées (traitement des parkings, des limites sud et ouest, traitement architectural et parc à vocation écologique).

Autres enjeux environnementaux

- Qualité des eaux :

Le projet « Lot Sud » est concerné par le périmètre de protection éloigné des forages d'eau potable de Lampertheim, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20/02/1974. Les principes de gestion

de l'eau seront étudiés plus précisément lors du dépôt du dossier Loi sur l'eau mentionné dans l'étude d'impact.

- **Consommation de terres agricoles :**

Les exploitations agricoles présentes sur le site ne pourront pas maintenir leur activité dans leur configuration actuelle. Le projet d'aménagement du Lot Sud aura un impact sur l'ensemble des terres agricoles identifiées au sein de l'emprise.

2.4 Mesures correctrices (éviter, réduire, compenser) et dispositif de suivi

Les effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser (démarche ERC) sont abordés par thématique environnementale.

Pour chaque impact identifié, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont proposées. Un tableau de synthèse récapitule l'ensemble des mesures envisagées, dans le cadre du projet « Lot Sud ».

Il s'agit notamment des mesures suivantes :

- **mesures d'évitement** : travaux de construction de la piste cyclable le long du canal en dehors de la période de reproduction (du 15 mars au 1^{er} septembre), maintien au maximum des éléments boisés (un bosquet au nord), essences arbustives indigènes privilégiées et plantation de prairies avec des espèces locales.

Par ailleurs, des dispositions constructives sont prévues au niveau des bâtiments concernés par les dépassements de normes de qualité de l'air, ainsi que des dispositifs de protection au droit des canalisations d'hydrocarbures (dalle en béton) et une implantation des futurs bâtiments hors de la zone de danger minimale (soit à plus de 50 mètres des pipelines). Toutefois, l'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact sur l'accessibilité des canalisations d'hydrocarbure par l'exploitant et par les services de contrôle (intervention en cas de maintenance ou d'incident) ainsi que sur les actions d'information/sensibilisation du gestionnaire des voiries (Boulevard des Enseignes, en particulier) et des collectivités locales en domaine public ;

- **mesure de réduction** : dispositifs de traitement des eaux pluviales (bassins de rétention) envisagés pour préserver la qualité des eaux superficielles.

Le dossier présente l'Agro-Parc agricole (située en continuité de l'Agro-Parc récréatif) comme mesure compensatoire à la perte des exploitations. Or, cet espace agricole n'occupera qu'une surface de 5,4 ha avec 3 exploitants agricoles ;

- **mesures compensatoires** : mise en place des murets en pierre sèche et abris à reptiles en faveur du lézard des Murailles avec un suivi de leur efficacité, création d'une prairie humide de 0,22 ha au nord de l'Agro-Parc récréatif permettant de compenser intégralement la superficie de zone humide détruite.

Le coût des mesures environnementales est présenté, notamment celles dédiées à la compensation de la destruction des zones humides, à la préservation du lézard des murailles et aux aménagements paysagers du Lot Sud.

Les modalités de suivi de ces mesures sont détaillées par thématique. Pour certaines mesures, la fréquence ou la durée du suivi est précisée. Il convient d'en faire de même pour l'ensemble des mesures (mesures de la qualité de l'air, suivi de la biodiversité de l'Agro-Parc récréatif et suivi de l'insertion paysagère notamment).

2.5 Solutions alternatives

Les grands principes du programme global ont été définis dans le dossier de création de la ZAC. Des évolutions ont été apportées au stade de réalisation de la ZAC, notamment le déplacement de l'extension commerciale nouvelle vers le sud. Au stade de la demande de permis de construire, aucune solution alternative à la conception du projet « Lot Sud » n'est présentée dans le présent dossier.

2.6 Méthodes d'évaluation et résumé non technique

Les méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement sont argumentées et très bien documentées.

Le résumé non technique est complet, et il présente les différentes thématiques abordées dans l'étude ainsi qu'une carte de synthèse des enjeux ou contraintes.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du projet

Le projet prend en compte de manière satisfaisante le développement des modes de déplacement doux et les aspects liés à la pollution atmosphérique issue de l'autoroute A4 et des routes départementales RD63 et RD263. Il tient compte de la zone de vigilance figurant dans le Plan de Protection de l'Atmosphère de Strasbourg.

L'avis de l'Autorité Environnementale du 8 avril 2016 relevait des incertitudes quant à de possibles remontées de file sur l'autoroute A4, principal accès à la zone, sources potentielles d'accidents et de pollution. Aussi, les mesures à prendre pour la sécurisation des accès et leur calendrier devront être précisés en lien avec la Direction interdépartementale des routes de l'Est¹.

Le dossier devra préciser clairement la part dévolue aux parkings, à l'activité agricole et à l'armature paysagère et écologique.

Le réseau de pistes cyclables et de cheminements piétonniers prévu dans le projet « Lot-Sud » figure au plan n° PC4-G3 « plan accès circulations douces » du dossier de permis de construire. Ces cheminements sont séparés des flux routiers. Des mesures sont également prévues pour développer l'accessibilité et la desserte du site en transport en commun et le programme intègre la réalisation à long terme d'un transport collectif en site propre (TCSP). Néanmoins, l'Autorité environnementale estime que le nombre conséquent de places de stationnement (2 215 dans le projet « Lot Sud ») est de nature à favoriser le recours au mode routier. Le calcul de la surface de stationnement autorisé figurant dans le rapport présenté à la CDAC du 6 octobre 2016 montre un manque de clarté dans les surfaces de stationnement annoncées. En effet, les différents chiffres mentionnés dans la notice CDAC du dossier de demande de permis de construire ne permettent pas d'en déduire la surface de stationnement autorisé par la réglementation en vigueur².

Par ailleurs, « l'armature paysagère » localisée page 158 de l'étude d'impact se voit fractionnée par un parking de 378 places, selon les plans du dossier de demande de permis de construire (plan de masse, plan de situation, plan paysager). Il convient de préciser ce point et, le cas échéant, de revoir la délimitation de ces parkings de manière à garantir une trame paysagère et écologique fonctionnelle. Les alternatives aux parkings de plain-pied, tels que les silos, ne sont pas suffisamment étudiées.

Les aménagements paysagers et écologiques, ainsi que les prescriptions architecturales, sont présentés dans la notice descriptive architecturale et paysagère du dossier de demande de permis de construire. Concernant les espèces végétales proposées, il convient de prendre en compte le potentiel allergène de ces dernières et de favoriser en priorité les espèces végétales locales et non allergisantes (CF liste sur www.rnsa.asso.fr).

Le Lot Sud comprend un parc à vocation écologique (« Agro-Parc récréatif ») d'environ 3,3 ha ouvert au public. Il sera notamment le support de la compensation à la destruction des zones humides et du Lézard des Murailles. La prairie humide de 2 200 m² est clairement reportée dans la notice descriptive et au plan paysager « trame végétale strate basse » du dossier de permis de construire.

En revanche, les mesures en faveur du Lézard des murailles localisées page 151 de l'étude d'impact ne figurent sur aucun plan du dossier de demande de permis de construire. L'Autorité Environnementale recommande de les faire figurer. La bonne mise en place des mesures en faveur des espèces protégées est de nature à permettre d'éviter le dépôt d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.

¹ L'Etat a conservé la gestion des routes nationales et des autoroutes non concédées (gratuites) du réseau dit « structurant » (les autres ont été incorporées dans la voirie départementale), en la confiant aux 11 directions interdépartementales des routes (DIR). Pour gérer le réseau du Nord-Est de la France, la DIR Est a été créée par arrêté interministériel du 26 mai 2006.

² Article L111-19 du code de l'urbanisme : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale (...), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

L'Autorité environnementale considère que seul un suivi environnemental sur au moins 10 ans permettra d'évaluer l'efficacité des mesures en faveur des espaces naturels et paysagers. Ce suivi, pour être pleinement efficace, devra être piloté par une entité ad hoc, capable si nécessaire de prendre des mesures correctrices.

Selon le dossier, la création de l'Agro-parc récréatif, le développement des corridors écologiques à travers l'accompagnement paysager et la mise en valeur écologique des bassins de rétention des eaux pluviales représentent 30 % de la surface du Lot Sud. Sur l'ensemble du programme, la création de l'Agro-Parc agricole en continuité de l'Agro-Parc récréatif ne permettra qu'une faible compensation des activités agricoles impactées (en surface : 5,4 ha pour 44 ha urbanisés et en nombre d'exploitations présentes : 3 à terme pour 13 présentes initialement).

Le Préfet,



Stéphane FRATACCI