



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de lotissement Les portes du Muhlbach –
phase 2 à Huttenheim (67),
porté par la société SCI SEROC**

N° réception portail :013632/A P

Nom du pétitionnaire	Société SCI SEROC
Commune	Huttenheim
Département	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Permis d'aménager le lotissement Les portes du Muhlbach – phase 2
Date de saisine de l'Autorité environnementale	17/02/2026

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 en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet de lotissement Les portes du Muhlbach- phase 2 à Huttenheim (67) porté par la société SCI SEROC, la Mission Régionale d'Autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Elle a été saisie pour avis par la commune de Huttenheim le 17 février 2026.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet du Bas-Rhin (DDT 67) ont été consultés.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. 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, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

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

AVIS

1. Présentation générale du projet et de son environnement

La société SCI SEROC a déposé une demande de permis pour l'aménagement de la phase 2 du lotissement « Les portes du Muhlbach » à Huttenheim (67), commune de 2 694 habitants en 2022 selon l'INSEE.

La première phase d'aménagement du lotissement est en cours de construction sur une emprise de 3,2 ha pour 98 logements répartis sur 49 lots. Elle avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (Ae) en date du 14 août 2020² (joint à l'étude d'impact) qui recommandait de mettre à jour l'étude d'impact pour les phases ultérieures du projet. Le dossier comporte une étude d'impact actualisée au 3 février 2026 (l'étude d'impact de la phase 1 a été actualisée avec la phase 2), ce que souligne l'Ae.

Le site du projet est localisé à l'est de la commune d'Huttenheim, dans le prolongement du tissu urbain, sur un ancien site industriel d'environ 10 ha et dénommée « friche ERGE 2000/SEROC » qui était occupé par une manufacture de tabac, une filature, puis une activité de constructions modulaires. Il est enclavé dans une zone naturelle en bordure de l'III.

La phase 2 porte sur une superficie de 2,96 ha et a pour objectif d'accueillir 98 logements répartis sur 38 lots dont 36 destinés à l'habitat individuel, 1 lot de 16 logements intermédiaires ou collectifs et 1 lot de 46 studios. Le projet prévoit également 2 accès en prolongement de la rue Albert Schweitzer et de la rue du Travail, ainsi qu'une voirie au nord-ouest en double-sens et en impasse qui desservira les lots individuels avec une aire de retournement. Le site sera accessible depuis la rue du Travail uniquement à pied ou à vélo. Par ailleurs, 29 places de stationnement visiteurs sont aménagées le long des voies créées ou dans des « poches » de stationnement.

Au total, environ 210 logements sont prévus sur une emprise globale de 9,23 ha, répartis en 3 phases de construction sur 15 à 20 ans. A ce stade, la phase 3 n'a pas encore été programmée.

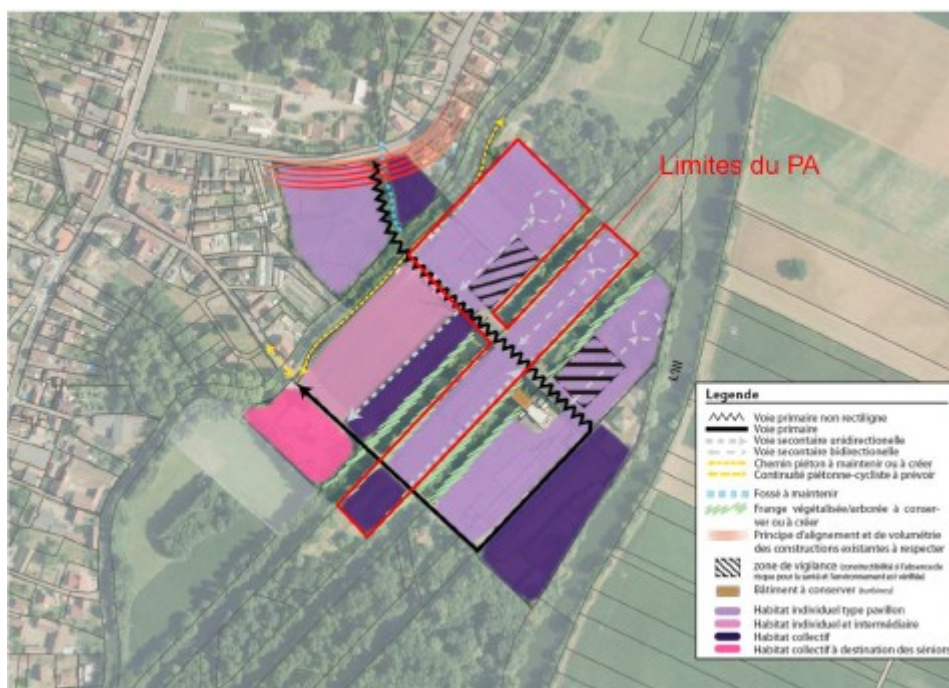


Figure 1: plan de l'ensemble du lotissement Les portes du Muhlbach (trait rouge : phase 2 du projet)

² <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020apge46.pdf>

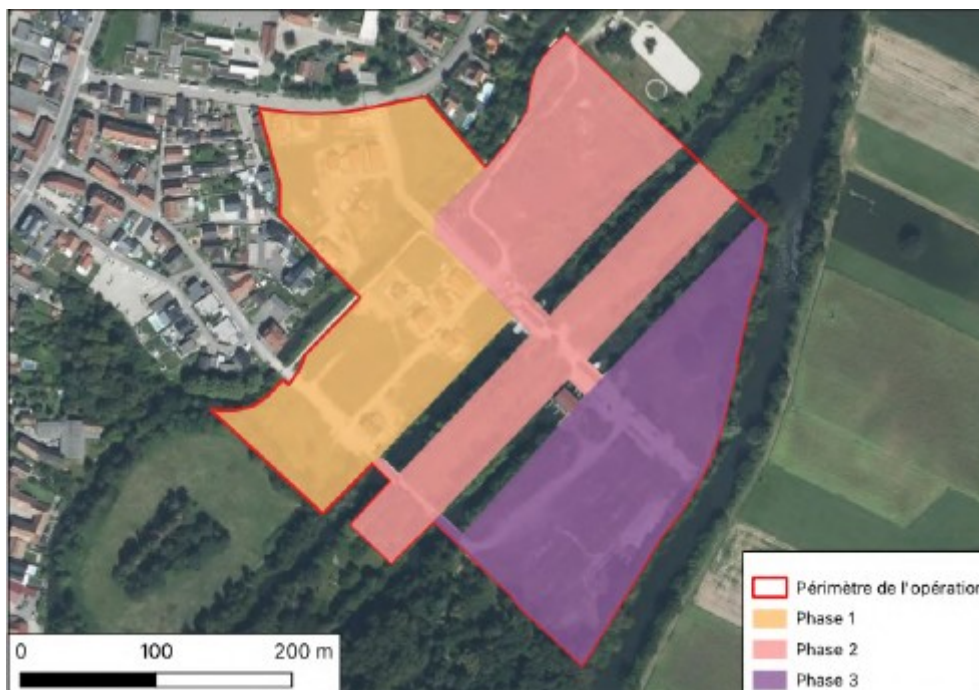


Figure 2: phasage des travaux

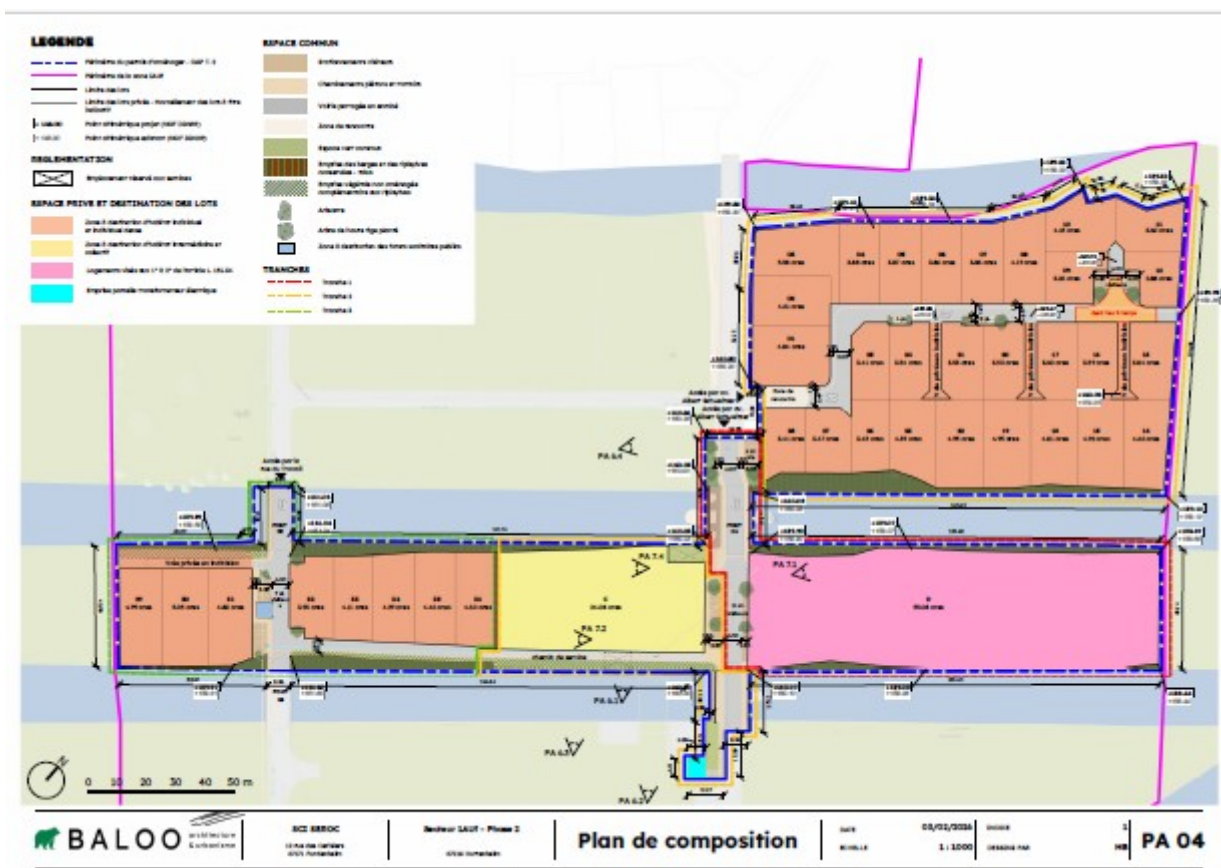


Figure 3: plan de composition du lotissement -phase 2

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae identifiait comme enjeux environnementaux majeurs la pollution des sols, les zones humides, la ressource en eau et la biodiversité. Le présent avis reprend l'analyse de ces enjeux.

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

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le plan local d'urbanisme de Huttenheim et le Schéma de Cohérence Territorial de la région de Strasbourg (SCoTERS)

Le projet est classé en secteur 1AUf au PLU de la commune de Huttenheim. Ce secteur est destiné à accueillir un projet de reconversion à dominante résidentielle. Il ne peut être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant une cohérence globale du projet et sa compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) qui lui est applicable. Cette OAP fait état d'un échéancier prévisionnel de l'urbanisation de la zone en 3 phases. Le projet présenté concerne les phases 1 et 2 de cet échéancier et respecte le périmètre défini dans l'OAP. Le projet respecte également les objectifs du SCoTERS qui sont :

- une densité d'au moins 25 logements/ha pour les communes en « bassin de proximité » dont fait partie Huttenheim : le projet prévoit 35 logements/ha en moyenne ;
- au moins 25% d'habitat intermédiaire : le projet prévoit 60 % de logements intermédiaires ou collectifs.

Concernant les prescriptions paysagères demandées dans le PLU et le SCOTERS, le projet respecte notamment les principes d'aménagement suivants :

- assurer le maintien des ripisylves le long des cours d'eau et canaux par la conservation des arbres existants si leur état sanitaire le permet, ou la plantation de nouveaux arbres, ainsi qu'un aménagement paysager soigné ;
- planter des arbres de hautes tiges et arbustes de part et d'autre des poches et places de stationnements visiteurs créés.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Le Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la communauté de communes du canton d'Erstein

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae recommandait de préciser les objectifs chiffrés de construction de logements attribués à la commune par le PLHi et d'analyser la cohérence de ce document avec l'ensemble du projet global de reconversion de la friche ERGE 2000/SEROC.

L'étude d'impact se contente de présenter les enjeux du PLHi daté du 22 juin 2018 pour conclure que le projet est compatible avec le PLHi, alors qu'il existe un programme d'actions et un document d'orientations datés de janvier 2022³. Dans le document d'orientations, la commune de Huttenheim est identifiée dans les « autres polarités » avec un objectif de production d'environ 50 logements/an, soit 300 logements sur 6 ans.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'analyser la cohérence du projet avec les objectifs actualisés du Programme Local de l'habitat intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du canton d'Erstein.

³ <https://www.cc-erstein.fr/amenagement-du-territoire/le-programme-local-de-l-habitat/649-le-programme-local-de-l-habitat>

2.2. Solutions alternatives et justification du projet

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae recommandait de présenter une véritable étude de solutions alternatives de choix de site en vue de démontrer que le site retenu est celui de moindre impact environnemental, en mettant en œuvre la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

L'étude d'impact justifie le projet par la valorisation d'une friche située à proximité immédiate du tissu urbain de la commune, précisant que les autres zones d'urbanisation de la commune (zones IAU) ne sont pas mobilisables à court terme et sont consommatrices d'espaces agricoles. Elle indique que d'autres scénarios d'aménagement n'ont pas été retenus car ils ne remplissaient pas certains critères notamment réglementaires (densité trop faible, manque de stationnements, zones inconstructibles) ou qualitatifs (monotonie typologique, qualité urbaine, pérennité des aménagements, orientations).

L'Ae n'a plus de remarque sur ce point.

2.3. Analyse par thématiques environnementales

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae rappelait que l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (ENR) doit être réalisée. Elle constatait par ailleurs l'absence de bilan des émissions de Gaz à effet de serre (GES).

Une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables, réalisée en novembre 2020, figure dans le dossier. L'étude d'impact comporte une conclusion de cette étude qui indique que les solutions d'approvisionnement individuel en gaz sont ici pressenties (pour les collectifs), avec le recours au photovoltaïque pour satisfaire la réglementation en termes d'approvisionnement en énergies renouvelables sur les logements individuels. Il est aussi possible de s'orienter vers une valorisation du biogaz comme source d'ENR.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Concernant la méthode d'évaluation des émissions de GES du lotissement « Les portes du Muhlbach », l'étude d'impact se contente d'indiquer que « *le bilan carbone pourra être produit au stade des permis de construire* ». L'Ae signale l'existence d'un outil de calcul (logiciel UrbanPrint⁴), labellisé par l'État (ADEME) et construit par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et l'Institut de recherche et de développement « Efficacy » spécialisé sur la ville durable, permettant la production d'un bilan carbone fondée sur une analyse de cycle de vie (ACV à 50 ans) du projet dans sa globalité (bâtiments, voiries et réseaux, mobilités/déplacements, espaces public et espaces verts, énergie...). Cet outil permet également la comparaison du résultat obtenu pour le projet à celui obtenu pour ce même projet soumis au strict respect des obligations réglementaires et à ceux d'une bibliothèque de projets déjà traités, puis de faire des propositions d'amélioration des aménagements et/ou procédés constructifs en vue d'une amélioration des résultats obtenus.

L'Ae relève par ailleurs la nécessité de prendre en compte les données relatives au changement climatique pour la conception des aménagements et des constructions. Concernant les éléments de dimensionnement du changement climatique à prendre en compte, l'Ae signale les outils suivants :

- l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>;

⁴ <https://efficacy.com/urbanprint/>

- les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>

L'Ae renvoie également le pétitionnaire au point de vue sur « Les gaz à effet de serre⁵ » et le guide ministériel sur la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact⁶. Ce guide permet d'accompagner les porteurs de projet sur la façon de construire un bilan des émissions GES qui comprenne toutes les dimensions du projet.

L'Ae recommande au pétitionnaire de réaliser un bilan précis et complet des émissions de gaz à effet de serre liées à son projet en se basant sur une analyse du cycle de vie de ses différentes composantes et de préciser les mesures prises pour éviter, réduire et compenser ces impacts si possible au niveau local, visant à minima la neutralité carbone. La méthodologie pour calculer les émissions de GES liées au projet devra être précisée et justifiée.

2.3.1. La pollution des sols

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae recommandait de :

- prendre en compte dans l'étude d'impact et plus tard dans la réalisation des travaux des phases 2 et 3 les recommandations du bureau d'études Archimed Environnement relatives aux mesures de gestion de la pollution des sols en cas de création de jardins potagers et de plantations d'arbres fruitiers ;
- préciser pour ces 2 phases que les modalités d'aménagement devront être explicitement retranscrites dans les demandes d'autorisation d'urbanisme en cours et à venir et être compatibles avec les rapports de récolement des travaux de dépollution et d'analyses résiduelles des risques.

L'étude d'impact reprend l'ensemble des recommandations du bureau d'études Archimed Environnement relatives aux mesures de gestion de la pollution des sols.

Une attestation ATTES ALUR, établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués est jointe au dossier, garantissant ainsi la prise en compte des mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines dans la conception du projet.

Par ailleurs, des servitudes d'usage seront mises en place afin de conserver la mémoire des pollutions résiduelles et d'encadrer les usages futurs.

L'Ae estime qu'une vigilance particulière devra notamment être apportée concernant les mesures de gestion visant à écarter le risque sanitaire lié à l'ingestion de fruits et légumes produits sur le site, et concernant l'interdiction d'usage de la nappe au droit du site. Le bureau d'étude Archimed Environnement fait référence à la réalisation d'une mission de rédaction d'un dossier de servitudes d'usages.

En complément de la retranscription des mesures de gestions et des restrictions d'usage dans le règlement de lotissement, dans les actes notariés et dans le PLU, **il appartient à l'autorité délivrant le permis d'aménager de saisir le préfet afin d'instituer une servitude d'utilité publique conforme aux articles R 515-31 à R515-31-7 du code de l'Environnement.**

Concernant l'excavation des terres contaminées et les travaux réalisés en phase de terrassement, les bords et fonds de fouilles devront faire l'objet d'analyses de contrôle de la qualité des sols et si nécessaire de gaz des sols, afin de s'assurer que l'ensemble des terres contaminées a été purgé et de conserver la mémoire de la qualité des sols restant en place.

⁵ Point de vue consultable à l'adresse : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-r456.html>

⁶ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Prise%20en%20compte%20des%20%C3%A9missions%20de%20gaz%20%C3%A0%20effet%20de%20serre%20dans%20les%20%C3%A9tudes%20d'E2%80%99impact_0.pdf

Les critères d'interprétation des résultats des analyses effectuées sur les terres excavées ainsi que sur les bords et fonds de fouilles devront permettre :

- d'une part, de s'assurer d'une gestion adéquate des terres contaminées et de garantir la mise en compatibilité sanitaire des terrains avec les usages prévus sur le site ;
- d'autre part, dans le cadre de la gestion des terres hors-site, de déterminer la filière d'évacuation ou de réutilisation adéquate.

Si les pollutions mesurées lors du suivi de chantier l'exigent, ou si de nouvelles pollutions sont mises à jour dans le cadre des travaux réalisés, les mesures de gestion de la pollution devront être mises à jour et une analyse des risques sanitaires résiduels devra être réalisée.

La qualité des terres végétales et éventuels remblais d'apport extérieur devra être contrôlée (origine, qualité).

Tout changement d'usage des différentes zones du site ou tout changement de configuration du projet devra faire l'objet d'une mise à jour des études visant à garantir la compatibilité des concentrations résiduelles en polluants présentes sur le site avec la nouvelle configuration.

Le pétitionnaire devra fournir un constat de bonne exécution des mesures d'aménagement définies dans le plan de gestion, ainsi qu'un rapport de synthèse des opérations et contrôles effectués sur le site. Ce constat devra être effectué par un organisme tiers, indépendant des prestataires effectuant les opérations de terrassement. Ces documents devront démontrer :

- la conformité des aménagements, mesures constructives, modalité de recouvrement avec les mesures de gestion décrites dans le plan de gestion ;
- la compatibilité des risques résiduels restant sur le site avec l'occupation qui y est prévue.

Ils devront être remis à l'autorité délivrant le permis et tenus à disposition de l'Inspection des installations classées.

2.3.2. Les zones humides

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae constatait que la friche industrielle est entièrement classée en Zone à dominante humide (ZDH) et rappelait que le remblaiement ou l'imperméabilisation de zones humides est soumis à déclaration ou autorisation environnementale et que le pétitionnaire devra mener, avant la 1ère demande d'autorisation d'urbanisme, une étude de terrain « zone humide » sur l'ensemble de la friche industrielle afin de vérifier si le projet est soumis ou non à la loi sur l'eau.

Selon l'étude d'impact, la quasi-totalité de la friche est imperméabilisée, soit par des enrobés, soit par des remblais issus des nombreux remaniements du site depuis plus de 100 ans. Cette imperméabilisation rend impossible la formation de zones humides sur toute la partie du site classée en territoire artificialisé. Toutefois, une étude de zone humide a été réalisée en 2016 et en 2017, aux endroits où il était pertinent de réaliser l'étude, c'est à dire sur les secteurs où la végétation était spontanée et/ou sur les secteurs non imperméabilisés. Cette dernière a confirmé l'absence de zone humide sur ces secteurs. Il n'y a donc pas lieu de réaliser une étude de zone humide à l'échelle de toute la friche. L'Ae partage cette analyse.

2.3.3. La ressource en eau

Eaux souterraines et superficielles

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae recommandait de préciser dans le dossier les enjeux liés à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Concernant les eaux souterraines, l'étude d'impact décrit la masse d'eau du « Pliocène de Haguenau et nappe d'Alsace » présente au droit du site. Au droit du projet, la nappe est localisée à environ 3 m de profondeur. Plusieurs ouvrages de suivi de la qualité de la nappe sont implantés sur l'ancienne friche industrielle. Le site d'étude n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Concernant les eaux superficielles, l'étude d'impact décrit le réseau hydrographique au droit du site. Le Muhlbach traverse le site au nord, l'Ill s'écoule à l'ouest de la friche et forme sa limite, et plusieurs canaux de dérivations longent le site au sud. L'ensemble de ces canaux, reliés les uns aux autres, forment un réseau au sein du boisement, apportant une réelle dynamique de forêt humide propice au développement de nombreuses d'espèces.

Par ailleurs, l'étude d'impact présente l'ensemble des mesures visant à prévenir toute pollution sur les eaux souterraines et les eaux superficielles que ce soit en phase chantier ou en phase d'exploitation. Par exemple, les matières polluantes (hydrocarbures, huiles de vidange,...) seront stockées dans un local fermé à clef, sur rétention étanche, et l'utilisation de produit phytosanitaires sera proscrite pour l'entretien des espaces verts.

L'Ae n'a plus de remarque sur ce point.

Gestion des eaux pluviales

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae recommandait de prévoir des solutions de collecte des eaux pluviales ne faisant jamais appel au réseau unitaire de la commune.

Selon le dossier, la gestion des eaux pluviales a été repensée pour correspondre à la doctrine de gestion des eaux pluviales dans la région Grand Est de février 2020. Les eaux pluviales de voiries seront collectées à l'aide de siphons de rue. Le réseau sera constitué de canalisations en béton armé (ou autre matériau adapté) de diamètre adapté. Les eaux pluviales seront traitées par un séparateur/déboureur/décanteur. Les eaux pluviales de toiture seront collectées sur chaque parcelle puis raccordées après rétention au réseau public projeté. Le débit de fuite autorisé pour chaque lot sera défini dans le dossier Loi sur l'eau.

L'Ae n'a plus de remarque sur ce point.

Assainissement

La station de traitement des eaux usées de Benfeld a une capacité nominale de 28 290 EH pour une charge maximale en entrée de 23 072 EH. Elle est conforme en équipement et en collecte, mais pas en performance, selon le portail sur l'assainissement collectif (données 2024)⁷.

Dans son avis du 14 août 2020, l'Ae recommandait de prendre l'attache du gestionnaire de réseau afin d'engager les travaux nécessaires à la mise à niveau de la capacité de traitement de la station de Benfeld avant toute ouverture à l'urbanisation.

L'Ae recommande au pétitionnaire de s'assurer que la station d'épuration de Benfeld est en mesure de traiter les eaux usées du site.

2.3.4. La biodiversité

Dans son avis du 10 août 2020, l'Ae recommandait de :

- mieux définir les impacts sur l'environnement en phase d'exploitation du projet ;
- favoriser la création de corridors écologiques fonctionnels le long des ripisylves des cours d'eau ;
- chiffrer les mesures de réduction et de compensation ;

⁷ <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-026719203635>

- prévoir un suivi sur plusieurs années des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre.

L'étude d'impact analyse les impacts en phase travaux et en phase d'exploitation et présente les mesures ERC.

Les mesures d'évitement consistent à préserver la ripisylve et le boisement en délimitant ces espaces pendant les travaux (préservation de 10 m de ripisylve le long de cours d'eau de l'III et 6 m de ripisylve le long des canaux). Les travaux auront lieu en dehors des périodes sensibles pour la faune.

Les mesures de réduction consistent notamment à protéger les arbres contenant des gîtes à chauves-souris, à prévoir des éclairages non permanents, et à mettre en place des hibernaculums (structures favorables à l'accueil des reptiles). Il est également prévu des mesures de gestion visant à limiter la propagation des espèces exotiques envahissantes. Il n'est pas prévu de mesure compensatoire. Le coût de chaque mesure est évalué.

Un suivi des mesures est prévu pendant la phase travaux et pendant la phase d'exploitation. Pendant la phase d'exploitation, il est prévu que les hibernaculums soient contrôlés tous les 2 ans les 5 premières années puis tous les 5 ans (n+1, n+3, n+5, n+10 et n+15). Ces contrôles serviront également à observer l'évolution des espèces exotiques envahissantes du site. Durant cette période de suivi, des mesures correctives pourront être apportées en fonction des résultats des investigations. Ces mesures seront notifiées dans les comptes-rendus de suivi. Le suivi fait l'objet d'un rapport annuel à transmettre à l'administration.

L'Ae n'a plus de remarque sur ce point.

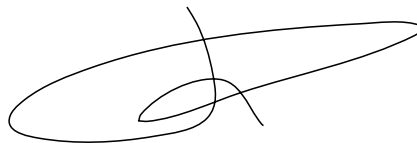
2.4. Résumé non technique

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. L'Ae n'a pas de remarque sur le résumé non technique.

METZ, le 14 avril 2026

Le président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,

par délégation,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a cross-like shape.

Jérôme GIURICI