RÉFÉRENCE : D2026-127-RREG01
RAPPORT v0
DATE : 02/07/2026

SCGP

HABSHEIM (68) – CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE BUREAUX ET LOCAUX TERTIAIRES

Rapport d'accompagnement au CERFA de demande d'examen au cas par cas



* 5, rue du Talus
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

* Téléphone : +33 (0) 3 68 33 97 46
contact@archimed-env.com

* RCS STRASBOURG 802 657 437
SIRET 802 657 437 000 25 – NAF : 7112B
TVA : FR91 802 657 437

* Responsable légale : Amandine KUBLER

Sommaire

1. Contexte du projet 9
2. Données d'entrée 10
3. Description du site 12
   - 3.1 Localisation 12
   - 3.2 Description des abords immédiats 13
   - 3.3 Historique 14
   - 3.4 Occupation actuelle des terrains 15
4. Description du projet 21
   - 4.1 Présentation du projet 21
   - 4.2 Gestion des eaux pluviales 24
5. Analyse de l'état initial du site 26
   - 5.1 Contexte météorologique 26
   - 5.2 Topographie 27
   - 5.3 Géologie 28
   - 5.4 Eaux souterraines 30
   - 5.5 Eaux superficielles 32
   - 5.6 Risques naturels et technologiques 34
   - 5.7 Milieu naturel 36
   - 5.8 Milieu humain 49
   - 5.9 Risques technologiques liées aux activités industrielles 51
   - 5.10 Pollution des sols (CASIAS/ex-BASOL/SIS/ICPE) 51
   - 5.11 Paysage et patrimoine 52
   - 5.12 Trafic et mobilités 54
   - 5.13 Nuisances sonores 55
   - 5.14 Qualité de l'air 58
   - 5.15 Réseaux divers 61
6. Synthèse des enjeux associés à la zone d'étude 62
7. Impacts du projet et prise en compte de l'environnement 64
   - 7.1 Impacts du projet sur l'environnement et prises en compte dans le projet : Milieux physiques et humains 64

7.2 Impacts du projet sur l'environnement et prises en compte dans le projet : Milieu naturel 66
7.3 Conclusion 68

Annexes

Annexe 1 Plan Masse du projet –arpen – 02/06/2026 69
Annexe 2 Étude géotechnique – B3G2 70

Illustrations

Illustration 1 : Plan de situation du projet – Source Géoportail 9
Illustration 2 : Plan de la localisation des parcelles cadastrées – Source PLU d'Habsheim 12
Illustration 3 : Plan des abords immédiat du projet – Source Géoportail 13
Illustration 4 : Photographie aérienne historique de 1972 du site d'étude – Source IGN Remonter le temps 14
Illustration 5 : Photographie aérienne historique de 2002 du site d'étude – Source IGN Remonter le temps 15
Illustration 6 : Plan de localisation des vues du site – Source ARCHIMED Environnement 16
Illustration 7 : Vue depuis le nord du terrain sur la parcelle – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 1 17
Illustration 8 : Vue depuis la partie nord-ouest du terrain sur la rue du Château en direction du boisement – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 2 17
Illustration 9 : Vue sur le terrain depuis l'ouest – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 3 18
Illustration 10 : Vue depuis le centre du terrain vers la partie ouest de la parcelle et sur le boisement – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 4 18
Illustration 11 : Vue depuis le centre du terrain vers la partie est de la parcelle et sur les habitations – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 5 19
Illustration 12 : Vue depuis le sud de la parcelle vers les lots n°3 et 5 de la tranche 1 du futur lotissement – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 6 19
Illustration 13 : Vue depuis le nord du lotissement vers le cheminement doux dédiés aux piétons et cyclistes – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 7 20
Illustration 14 : Coupe des façades sud, nord, est et ouest du bâtiment projeté – Source Arpen, 2026 22

Illustration 15 : Coupe des façades est et ouest du bâtiment annexe projeté – Source Arpen, 2026.....22
Illustration 16 : Plan des aménagements paysagers projetés dans le cadre du projet – Source Arpen, 2026 24
Illustration 17 : Plan masse – Source Arpen, 2026 25
Illustration 18 : Rose des vents de la station météorologique de Mulhouse - Source Meteoblue 26
Illustration 19 : Topographie du terrain – Source Géoportail.....27
Illustration 20 : Cartographie de la géologie du site – Source INFOTERRE.....28
Illustration 22 : Courbe des moyennes eaux - Source APRONA 30
Illustration 23 : Localisation des aires de protection des captages d'eau potable à proximité du site – Source ARS Grand Est 31
Illustration 24 : Localisation des autres captages à proximité du site – Source Infoterre.....32
Illustration 25 : Cours d'eau situé à proximité du site d'étude – Source Géoportail et photographie aérienne de 2025.....33
Illustration 26 : Photographie de l'ancien ruisseau du Muhlbach transformé en fossé d'évacuation des eaux avec bouche d'égout – Source ARCHIMED Environnement, 2026 33
Illustration 27 : Cartographie de l'aléa inondation par remontée de nappe sur le site – Source GÉORISQUES 34
Illustration 28 : Cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur le site – Source PAC Habsheim.....35
Illustration 29 : Localisation des ZNIEFF de type 2 à proximité du site – Source INPN.....38
Illustration 30 : Éléments de la trame verte et bleue du SRCE – Source SRCE d'Alsace.....39
Illustration 31 : Cartographie des zones potentiellement humides – Source CIGAL.....41
Illustration 32 : Cartographie des milieux potentiellement humides – Source AgroCampus.....41
Illustration 33 : Cartographie des zones humides probables – Source PatriNat.....41
Illustration 34 : Cartographie des milieux humides probables – Source PatriNat 41
Illustration 35 : Cartographie des habitats – ARCHIMED Environnement 45
Illustration 36 : Cartographie des enjeux écologiques – ARCHIMED Environnement 48
Illustration 37 : Localisation des sites CASIAS à proximité du site d'étude – Source Infoterre 52
Illustration 38 : Zone de présomption de prescriptions archéologiques et périmètre de protection des monuments historiques à proximité du site d'étude – Source ministère de la Culture 53
Illustration 39 : Hiérarchisation du réseau routier et accessibilité au site d'étude – Source BDTopo_202454
Illustration 40 : Réseaux de mobilités douces aux abords du site d'étude – Source BDTopo_2025.....55
Illustration 41 : CBS infrastructure de transport routier – Source DDT 68 56
Illustration 42 : CBS infrastructure de transport ferroviaire – Source DDT 68.....57

Illustration 43 : Plan d'exposition de bruit de l'aéroport Bâle-Mulhouse – Source PEB Aéroport Bâle-Mulhouse 58
Illustration 44 : : Moyenne annuelle de NO_2 en 2024 – Source ATMO Grand Est 60
Illustration 45 : Moyenne annuelle de PM_{10} en 2024 – Source ATMO Grand Est 60
Illustration 46 : Moyenne annuelle de $PM_{2,5}$ en 2024 – Source ATMO Grand Est 61
Illustration 47 : Cartographie des aménagements paysagers et écologiques prévus au sein des espaces publics du lotissement – Source SCGP Dossier Examen au Cas par Cas, 2023 67

Tableaux

Tableau 1 : Les documents consultés 10
Tableau 2 : Bases données et sites internet consultés 10
Tableau 3 : Résultats des essais de perméabilité des sols – Source B3G2, 2024 29
Tableau 4 : Liste des ZNIEFF à proximité du site – Source INPN 37
Tableau 5 : Liste des éléments de la trame verte et bleue à proximité du site 39
Tableau 6 : Synthèse des enjeux écologiques concernant les habitants, la flore et la faune 46
Tableau 7 : Contexte démographique de la zone d'étude au 01/01/2025 – Source INSEE 49
Tableau 8 : Contexte socio-économique de la zone d'étude au 01/01/2025 – Source INSEE 49
Tableau 9 : Emplois selon le secteur d'activité de la zone d'étude au 01/01/2025 – Source INSEE 50
Tableau 10 : Valeurs limites et objectifs (directive européenne) 59
Tableau 11 : Lignes directrices de l'OMS (mises à jour fin 2021) 59
Tableau 12 : Synthèse des enjeux associés à la zone d'étude 62
Tableau 13 : Tableau récapitulatif des mesures pour les milieux physiques et humains 64

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	
MAÎTRE D'OUVRAGE	SCGP
SITE	CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE BUREAUX ET LOCAUX
ADRESSE	Lotissement rue des Noyers – 68440 HABSHEIM
MISSION	Rapport d'accompagnement au CERFA de demande d'examen au cas
RÉFÉRENCE	D2026-127-RREG01

VERSIONS		
VERSION	DATE	OBSERVATIONS/MODIFICATIONS
V0	02/07/2026	

CHEF DE PROJET	Amandine KUBLER

SIGNATAIRES		
RÔLE	NOM	SIGNATURE
RÉDACTION	Manon HOFFER	
VÉRIFICATION TECHNIQUE	Amandine KUBLER	

Glossaire - Acronymes

ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

AEI : Alimentation en Eau Industrielle

AEP : Alimentation en Eau Potable

APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

ARR : Analyse des Risques Résiduels

ARS : Agence Régionale de Santé

ASPITET : Apports d'une Stratification Pédologique pour l'Interprétation des Teneurs en Eléments Traces

BASIAS : Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service

BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

CARMEN : CARtographie du Ministère de l'ENvironnement

CNTP : Conditions Normales de Température et de Pression

CPHE : Cote des Plus Hautes Eaux

CSRPN : Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel

DDT : Direction Départementale des Territoires

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DSP : Délégation de service public

ECS : Eau chaude sanitaire

EPT : Établissement public territorial

EQRS : Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

INERIS : Institut national de l'environnement industriel et des risques

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

INRS : Institut national de recherche et de sécurité

ISDI : Installations de stockage de déchets inertes (ex classe 3)

ISDND : Installations de stockage de déchets non dangereux (ex classe 2)

ISDD : Installations de stockage de déchets dangereux (ex classe 1)

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OMS : Organisation Mondiale de la Santé

PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations

PCAET : Plan Climat Air Énergie du Territoire

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PGCSPS : Plan Général de Coordination en matière de Sécurité et de Protection de la Santé

PLD : Plan Local de Déplacements

PLM : Plan Local des Mobilités

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNA : Plan National d'Action

PNR : Parc Naturel Régional

PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère

PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologique

RNN : Réserve Naturelle Nationale

RNR : Réserve Naturelle Régionale

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SIC : Site d'Intérêt Communautaire

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

SRT : Surface thermique au sens de la réglementation thermique

TEF : Facteur d'équivalence toxique

VTR : Valeur Toxicologique de Référence

ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

ZPS : Zone de Protection Spéciale

ZSC : Zone Spéciale de Conservation

1. Contexte du projet

La société SCGP exerce une activité de location de terrains et d'autres biens immobiliers depuis 1998. Depuis 2012, son siège est implanté à Kingersheim. Dans le cadre de son développement, la société a déposé en 2024 une demande de permis d'aménager (PA), n°PA 068118 22 D0001 M02, en vue de la création d'un lotissement. Ce nouveau secteur est localisé au nord du centre-ville d'Habsheim (68), à proximité de la rue des Noyers et de la ligne ferroviaire Mulhouse-Saint-Louis-Bâle, en limite communale avec Rixheim (cf. illustration ci-dessous). Le PA a été délivré par le service d'urbanisme de la commune le 8 février 2024.

Entre 2024 et 2025, les travaux d'aménagement des voiries et des réseaux publics ont été réalisés. Ils ont permis la création de la rue du Château sur la partie ouest du lotissement, ainsi qu'un cheminement doux destiné aux piétons et cyclistes sur la partie est. Ces infrastructures permettent d'assurer la connexion entre le futur lotissement, les quartiers pavillonnaires existants au sud et la rue des Noyers située au nord.

À partir de 2025, la tranche 1 du lotissement est entrée en phase opérationnelle avec l'aménagement des lots n°3 et 5, attribués au promoteur immobilier NEOLIA pour la réalisation d'immeubles de logements collectifs. Les bâtiments prévus sur le lot n°5, situé dans la partie au sud du lotissement, sont en cours de construction. L'aménagement du lot n°3, localisé au nord-ouest sur une prairie occupée par un bunker, est quant à lui programmé prochainement. En parallèle de ces opérations, l'urbanisation des parcelles situées entre la rue du Château et le boisement ouest est en cours avec la construction de maisons individuelles.

Le projet porté par la société SCGP concerne le lot n°4. Celui-ci est implanté sur une parcelle de 3 820 m^2, située au nord du lot n°5 et au sud de la rue des Noyers. L'entreprise prévoit la construction d'un immeuble tertiaire/bureau relevant de la catégorie ERP et développant une surface de plancher d'environ 1 187 m^2. Les espaces non bâtis et non affectés aux voies de circulation et aux aires de stationnement seront aménagés en espaces verts. À l'extérieur, le projet comprendra 69 places de parking, dont 3 places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR).

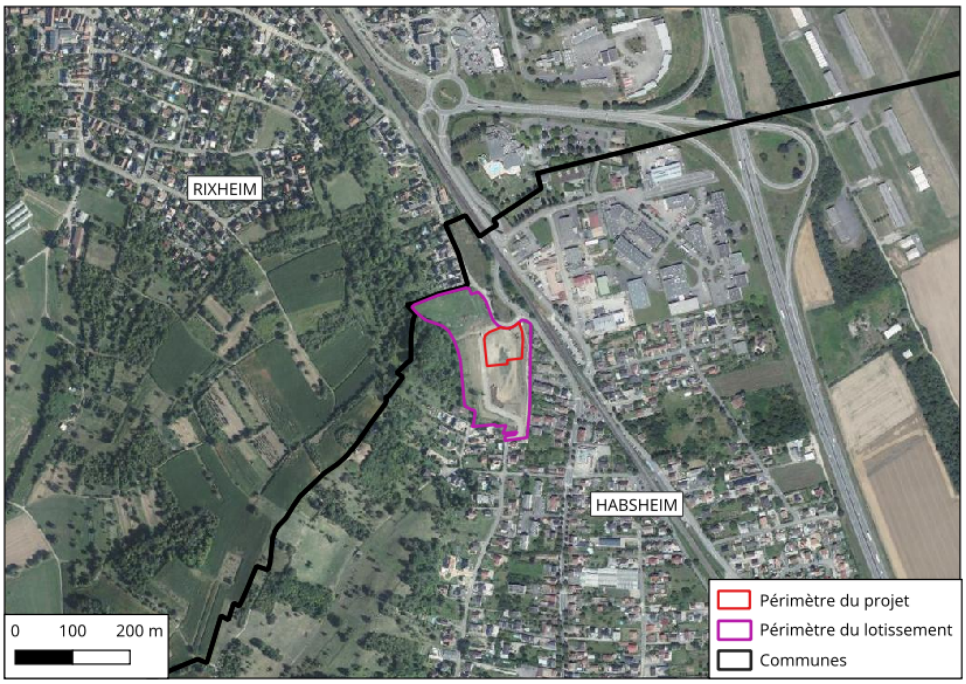


Illustration 1 : Plan de situation du projet – Source Géoportail

Le projet est concerné par l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement, qui le soumet à un examen au cas par cas préalable à une éventuelle d'étude d'impact :

- Rubrique 41.a) : « Aires de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus ».

Lorsqu'un projet relève du champ de l'examen au cas par cas, l'Autorité environnementale (Ae) apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement et la santé humaine. Elle procède à cette analyse en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation, les enjeux de territoire et les caractéristiques des incidences potentielles. Le présent rapport accompagne la demande d'examen au cas par cas afin de :

- présenter le projet ;
- détailler les enjeux de l'état initial de l'environnement du site ;
- présenter les études spécifiques conduites pour appréhender au mieux les enjeux et concevoir un projet le moins impactant possible ;
- lister les incidences du projet sur l'environnement et la santé s'il y a lieu ;
- viser la prise en compte des sensibilités des milieux dans le projet.

2. Données d'entrée

Le présent rapport a été établi d'après la consultation et l'intégration des documents suivants :

Tableau 1 : Les documents consultés

ÉTUDE / DOCUMENT / TITRE	DATE	BUREAU D'ÉTUDES / CABINET
PLU de Habsheim	2022	Commune de Habsheim
Dossier Examen au Cas par Cas – Projet de lotissement	2023	SCGP
Dossier permis d'aménager	2023	SCGP
Permis d'aménager accordé	2024	SCGP
Étude géotechnique préalable	2024	B3G2
Dossier permis de construire	2026	SCGP / Arpen

Une visite de site a été réalisée par Lisa Trillaud, technicienne écologue chez ARCHIMED Environnement le 10/06/2026 dans le cadre de la réalisation d'un diagnostic écologique flash. Les résultats des prospections réalisées sont disponibles au paragraphe 5.7.

Des bases de données et sites internet ont également été consultés :

Tableau 2 : Bases données et sites internet consultés

SITE	DATE	REMARQUES	LIEN
GÉOPORTAIL	15/05/2026	Consultation des données Natura 2000, ZNIEFF, Réserves naturelles et Hydrographie	https://www.geoportail.gouv.fr
CARMEN Alsace	15/05/2026	Consultation des données zones humides, les PNA du crapaud vert et du sonneur à ventre jaune	https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/5/Carte_Alsace_SRCE.map
SRCE Alsace	15/05/2026	Consultation des données trames vertes et bleues en Lorraine	http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-regional-de-coherence-ecologique-d-a71.html
INFOTERRE	15/05/2026	Consultation des données géologiques, ouvrages BSS, sites BASIAS, sites BASOL et secteurs d'information sur les sols	http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do
Atlas des patrimoines	15/05/2026	Consultation des données sur les périmètres de protection de monuments historiques, sites classés, sites inscrits et zone de présomption de prescriptions archéologiques	http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/
Préfecture du Haut-Rhin	15/05/2026	Consultation des cartes stratégiques de bruits si disponibles, des pistes cyclables, et des zonages du PPRi Liste des PPRT et portés à connaissances pour le département	https://www.haut-rhin.gouv.fr
INSEE	15/05/2026	Consultation des données démographiques du département, de l'intercommunalité et de la commune	https://www.insee.fr/fr/accueil
Météo France	15/05/2026	Consultation des données sur les précipitations, les durées d'ensoleillement et les vents dominants de la commune et du territoire	http://www.meteofrance.com/accueil
Site de la commune	15/05/2026	Consultation du PLU et autres enjeux de gestion sur la commune	https://www.mairie-habsheim.fr/demarches/urbanisme/plan-local-urbanisme/
ATMO Grand est	15/05/2026	Consultation des moyennes annuelles en NO2, PM2,5 et PM10 sur le territoire	https://data-atmograndest.opendata.arcgis.com

Par convention, et sauf précision contraire, les plans/images/cartographies présentés dans ce document sont systématiquement positionnés avec le nord pointant vers le bord supérieur de la page.

3. Description du site

3.1 Localisation

Le terrain d'assiette du projet est localisé au nord du centre-ville d'Habsheim, à proximité de la rue des Noyers, d'une ligne ferroviaire et d'une zone d'activités située au nord-est de la parcelle. D'après le registre cadastral de la commune, le site correspond à la parcelle n°547 de la section 14. L'emprise foncière totale du projet est de 3 820 m^2 (cf. illustration ci-dessous).

D'après le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Habsheim, approuvé le 31/01/2022, le terrain est classé en zone AU. Ce secteur actuellement à caractère naturel, est destiné à être urbanisé à moyen ou long terme. Les constructions à usage de bureaux et de locaux tertiaires y sont autorisées. Par ailleurs, aucune prescription réglementaire particulière en matière d'architecture et d'aménagement paysager n'est appliquée à la zone.

Le règlement du lotissement, en vigueur depuis novembre 2024 sur le lot n°4, ne prévoit aucune contrainte architecturale particulière. Il est toutefois recommandé que les nouvelles constructions respectent les standards des bâtiments basse consommation (BBC), voire à énergie positive. Les aires de circulation devront privilégier l'utilisation de revêtements perméables.

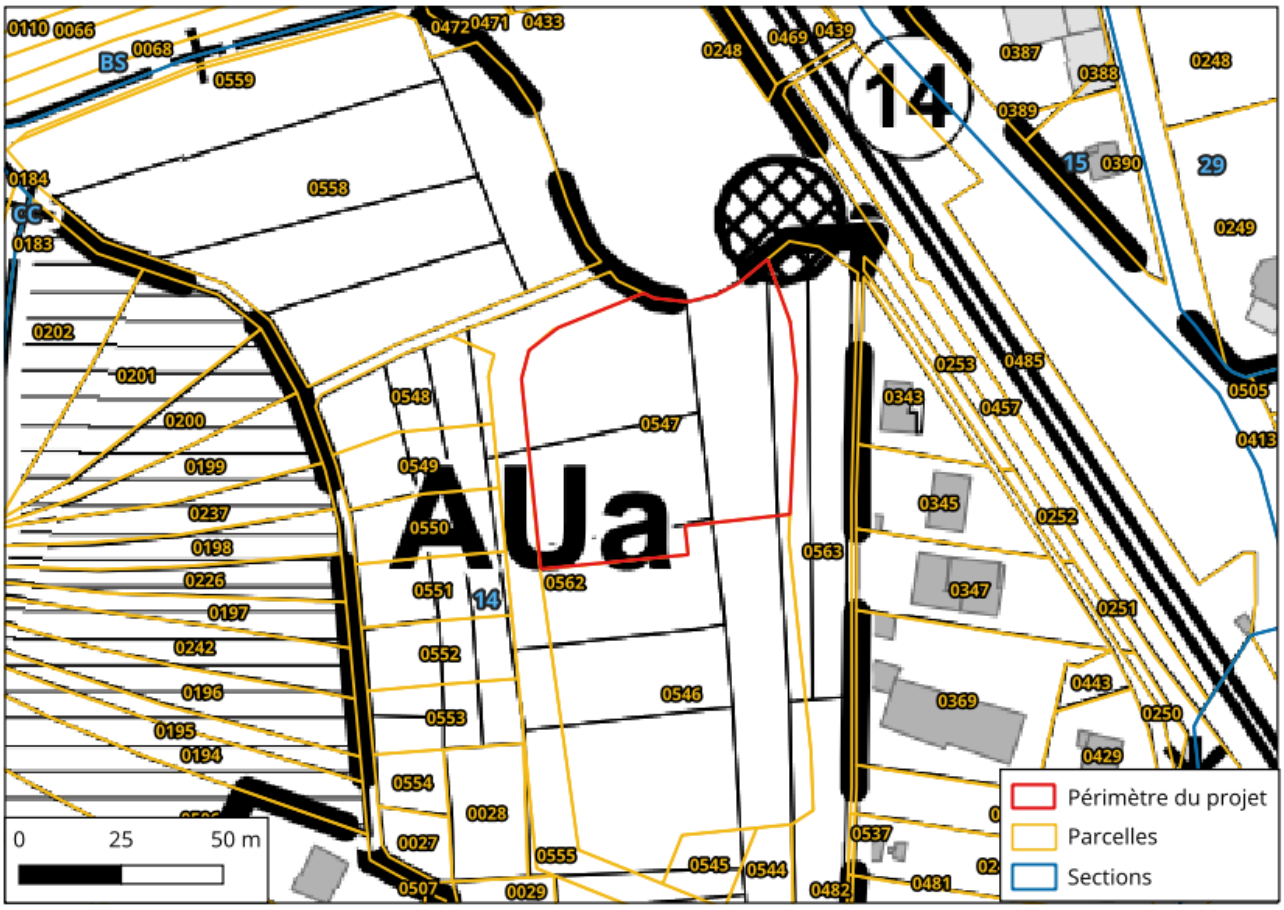


Illustration 2 : Plan de la localisation des parcelles cadastrées – Source PLU d'Habsheim

3.2 Description des abords immédiats

D'après la carte ci-dessous, l'environnement immédiat du site se caractérise comme suit :

- au nord : la rue des Noyers, une prairie ponctuée d'arbres et occupé par un bunker sur laquelle des travaux sont en cours, la ligne ferroviaire Mulhouse à Saint-Louis/Bâle, la zone industrielle d'Habsheim à environ 70 m et un carrefour à sens-giratoire situé à environ 380 m, à proximité du centre nautique Île Napoléon sur le territoire de la commune de Rixheim. Cet axe permet d'accéder à l'autoroute A35 ;
- à l'est : un cheminement doux dédié aux piétons et cyclistes, des maisons individuelles, la rue des Noyers, la gare d'Habsheim à environ 150 m, la ligne ferroviaire, la route de Rixheim, la zone industrielle, un quartier résidentiel et enfin l'A35 située à environ 450 m ;
- au sud : les lots n°3 et 5 de la tranche 1 en phase travaux, le secteur de la tranche 2 occupé par des prairies et des quartiers résidentiels ;
- à l'ouest : la rue du Château, des prairies sur lesquelles des travaux ont démarrés, un espace boisé à environ 45 m, puis de vastes espaces agricoles bordés de haies, situés sur la commune de Rixheim.

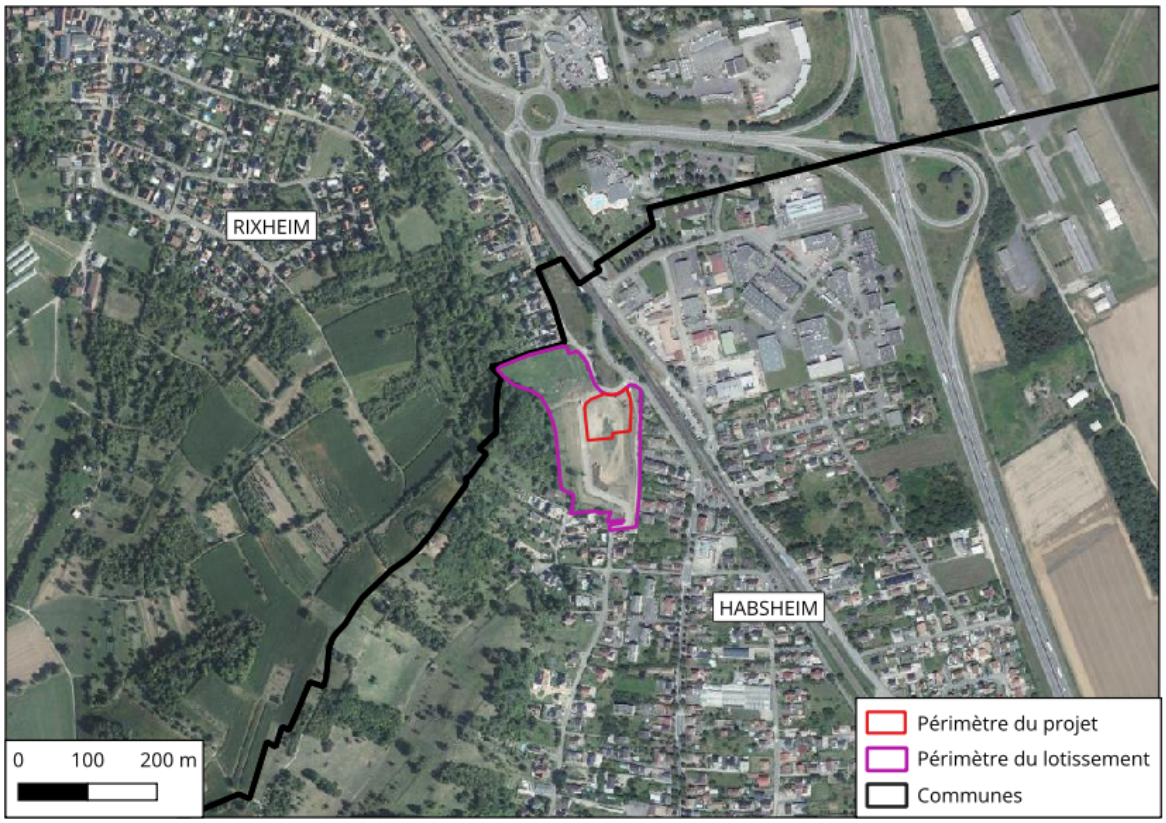


Illustration 3 : Plan des abords immédiat du projet – Source Géoportail

Le projet s'inscrit dans un environnement en cours d'aménagement sur le plan urbanistique et qui est marqué par une forte dynamique économique. En effet, le secteur bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire, tout en étant situé à proximité de quartiers résidentiels, d'espaces naturels et de parcelles agricoles. Il est implanté au nord du centre-ville d'Habsheim, à proximité de la commune de Rixheim. La rue des Noyers ainsi que la ligne ferroviaire Mulhouse-Saint-Louis-Bâle assure une liaison avec l'agglomération mulhousienne et notamment le centre de Mulhouse, situé à environ 6 km au nord-ouest du projet.

La localisation d'un carrefour à sens-giratoire à environ 380 m au nord du site permet un accès via la rue des Noyers, passant sous la ligne ferroviaire reliant Mulhouse à Saint-Louis/Bâle, à l'A35. Cet axe structurant relie la ville de Bâle en Suisse, localisée à plus de 20 km au sud-est, ainsi que les villes de Mulhouse, Colmar et Strasbourg vers le nord de l'Alsace. L'autoroute constitue également un accès privilégié à plusieurs pôles économiques majeurs du territoire, dont l'usine Stellantis de Mulhouse, localisée à environ 3 km au nord du projet.

3.3 Historique

D'après les photographies aériennes historiques de 1972 (cf. Illustration 4) et de 2002 (cf. Illustration 5), le terrain accueillant le projet est occupé par des terres prairies depuis les années 1950. Pendant plusieurs décennies, il a accueilli probablement plusieurs arbres fruitiers.

Le bunker présent à nord-ouest du site d'étude date de la seconde guerre mondiale. Le boisement localisé à l'ouest du site s'est progressivement développé au fil du temps pour former l'espace boisé dense observé aujourd'hui. Les parcelles agricoles environnantes, la zone industrielle implantée au nord-est ainsi que les quartiers pavillonnaires situés au sud et à l'est se sont développées à partir du milieu des années 1980, accompagnant l'extension progressive de l'urbanisation du secteur.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone industrielle, la rue des Noyers a été créée afin d'assurer une liaison directe entre le nord du tissu urbain d'Habsheim et la zone industrielle. Cette desserte a notamment nécessité la réalisation d'un passage souterrain sous la ligne ferroviaire. Avant la mise en service de cet accès, le site était connecté au centre-ville via un chemin agricole raccordé à la route de Rixheim.



Illustration 4 : Photographie aérienne historique de 1972 du site d'étude – Source IGN Remonter le temps



Illustration 5 : Photographie aérienne historique de 2002 du site d'étude – Source IGN Remonter le temps

3.4 Occupation actuelle des terrains

La visite de site réalisée par ARCHIMED Environnement le 10/06/2026 a permis d'identifier les éléments suivants :

- le terrain a été remanié suite aux travaux de voiries ainsi que par les aménagements en cours au sud de la parcelle avec la présence de matériaux graveleux, de sols nus et de zones terrassées sur la majorité de la parcelle. Une végétation herbacée rudérale et clairsemée est relevée sur les secteurs non remaniés, essentiellement en bordure de parcelle.
- une clôture temporaire délimite la parcelle ;
- une zone de stockage de matériaux et d'équipement de chantier est présente à l'ouest du terrain ;
- présence de déblais et remblais sous forme de tas de terre et de gravats sur la partie nord-est près de la rue des Noyers ;

L'Illustration 6 localise les vues du site, présentées à partir de la page 17, et permet d'illustrer les occupations actuelles du terrain décrites précédemment.

BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT	MAITRE D'OUVRAGE	OPERATION	Date :	Dossier n° :
archimed environnement 5, RUE DU TALUS 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN contact@archimed-env.com	SCGP 169 rue de Richwiller 68260 KINGERSHEIM	Construction de bureaux et locaux tertiaires Lotissement rue des Noyers 68440 HABSHEIM	15/06/2026	D2026-127
			Version : 1-MHO	Echelle : 1/800 - A4

PLAN DE LOCALISATION DES VUES DU SITE





Illustration 7 : Vue depuis le nord du terrain sur la parcelle – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 1



Illustration 8 : Vue depuis la partie nord-ouest du terrain sur la rue du Château en direction du boisement – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 2



Illustration 9 : Vue sur le terrain depuis l'ouest – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 3



Illustration 10 : Vue depuis le centre du terrain vers la partie ouest de la parcelle et sur le boisement – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 4



Illustration 11 : Vue depuis le centre du terrain vers la partie est de la parcelle et sur les habitations – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 5



Illustration 12 : Vue depuis le sud de la parcelle vers les lots n°3 et 5 de la tranche 1 du futur lotissement – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 6



Illustration 13 : Vue depuis le nord du lotissement vers le cheminement doux dédiés aux piétons et cyclistes – Source ARCHIMED Environnement – 15/06/2026 - Fig. 7

4. Description du projet

4.1 Présentation du projet

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de bureaux et de locaux tertiaires créant une surface de plancher de 1 186,97 m^2 sur le lot n°4 du lotissement des Noyers sur une superficie de 3 820 m^2.

L'aménagement du bâtiment s'accompagne d'une zone de stationnement de 67 places de parking dont 3 places destinées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Sur le plan des aménagements paysagers, la plantation de 39 arbres ainsi que la création de haies en limite de l'emprise foncière sont prévus.

Les paragraphes suivants décrivent les aménagements prévus dans le cadre du projet. Le plan masse est à retrouver en p. 25 et en annexe du rapport.

4.1.1 Bâtiment de bureaux et locaux tertiaires

Le bâtiment projeté est localisé à l'est de la parcelle et il sera développé en R+1 à l'exception d'un volume dédié au sas d'accès à l'entrée principale du bâtiment. La structure occupera une emprise au sol de 702,57 m^2, soit 19,38 % de la superficie du terrain, et elle aura une hauteur de 7,43 m. Les accès au bâtiment seront réalisés sur la façade Ouest, en lien avec les stationnements.

Le bâtiment projeté sera de forme parallélépipédique en I. Un volume contenant l'entrée et son sas complètera le volume principal avec une hauteur réduite. Les niveaux du rez-de-chaussée et du 1er étage seront en grande partie vitrée et revêtu d'un bardage métallique plan. Le bâtiment sera traité avec des couleurs sobres, avec un contraste de texture et de reflet donnant un aspect contemporain à l'ensemble du projet. La façade ouest du bâtiment sera partiellement soulignée par un auvent au nord du volume « sas ». Enfin, les menuiseries extérieures ainsi que la porte d'entrée seront réalisées en aluminium de couleur bronze, assurant une homogénéité architecturale de l'ensemble du projet.

La toiture sera composée soit d'une toiture végétalisée sur complexe et dalle béton, soit d'une protection gravillonnée de teinte gris clair, favorisant une intégration paysagère harmonieuse. Au total, ces aménagements occuperont environ 520 m^2 de la surface totale de la toiture. Le centre de la toiture est destiné à accueillir le système de chauffage assuré par 12 pompes à chaleur (PAC) individuelles par lot.

Le bâtiment sera pourvu de dispositifs destinés à économiser l'eau.



Illustration 14 : Coupe des façades sud, nord, est et ouest du bâtiment projeté – Source Arpen, 2026

Un bâtiment annexe situé au sud-ouest de la parcelle accueillera un local vélos et un local poubelles. Il occupera une emprise au sol de 48,33 m^2 et mesura 3 m de hauteur. L'annexe sera traitée en crépi minéral en opposition au bâtiment principal. Il sera accessible sur la façade Est depuis la zone de stationnement.

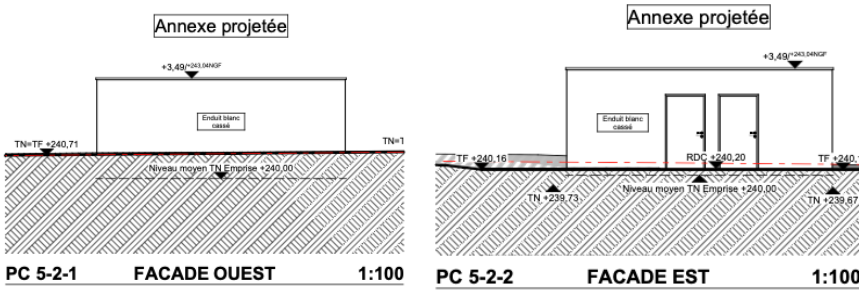


Illustration 15 : Coupe des façades est et ouest du bâtiment annexe projeté – Source Arpen, 2026

4.1.2 Accès

Les accès automobiles et piétons à la parcelle seront aménagés depuis la rue du Château, située à l'ouest du projet. Cette nouvelle voie est connectée à la rue des Noyers, qui longe le côté Nord du projet. La voie de desserte principale sera implantée à l'ouest du terrain et présentera une pente d'environ 4%. Elle permettra d'accéder aux espaces de circulation interne, dont les pentes seront comprises entre 2 et 2,7%, ainsi qu'aux aires de stationnement. Des cheminements piétons seront réalisés le long des façades Nord et Sud du bâtiment afin d'assurer les déplacements des usagers en toute sécurité.

La voie de desserte du parking, ainsi que les zones de circulation des véhicules et des piétons au sein du parking seront en enrobé.

Les accès au bâtiment seront implantés sur la façade ouest, en lien avec le cheminement et les stationnements. Des accès de service complémentaires seront réalisés à l'est du bâtiment. Une servitude de passage sera conservée le long de la façade Est.

4.1.3 Stationnements

La zone de stationnement sera localisée à l'ouest de la parcelle et elle occupera une emprise au sol d'environ 1 640 m^2. Le projet prévoit la création de 69 places de de stationnement, avec 67 places en pavé drainant de 25 m^2 (place + circulation) et 3 places PMR de 16,5 m^2 en enrobé. Au total, les places de parking occuperont 1 environ 441 m^2.

Les espaces libres de l'aire de stationnement occuperont 200 m^2 de la surface totale du parking, et ils seront occupés par des arbres, soit 1 arbre pour 3 places de stationnement. Au total, 23 arbres seront plantés.

Le projet prévoit également 12 places de stationnement pour les 2 roues. Ces emplacements seront situés au sein du bâtiment annexe dans lequel un local vélos de 22,88 m^2 sera aménagé ainsi que le long de la façade Ouest du bâtiment, où 6 stationnements vélos seront créés.

4.1.4 Aménagements extérieurs et paysagers

Des zones en pleine terre seront aménagées le long des limites de la parcelle. Ils seront engazonnés ou recouverts de plantes tapissantes et recevront des arbres à moyennes tiges de type érables, cornouillers, cerisiers. Au total, 16 arbres seront plantés au niveau de ces espaces libres dans le cadre du projet. L'intégralité du site sera occupée par 39 arbres (23+16). Ces zones en pleine terre avec les espaces libres de l'aire de stationnement occuperont 1 428 m^2, soit 37,38% de la surface totale du terrain.

Une haie vive d'1 m de hauteur sera créée le long de la limite Nord de la parcelle. Celle-ci mesurera environ 65,4 ml et sera composée d'essences locales.

L'intégralité du terrain sera sécurisée grâce à l'installation d'une clôture en limite de propriété. Un portail motorisé sera aménagé au niveau de l'accès principal.



Illustration 16 : Plan des aménagements paysagers projetés dans le cadre du projet – Source Arpen, 2026

4.1.5 Réseaux divers

Le bâtiment sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité qui seront raccordés aux réseaux publics. Ces derniers sont localisés le long de la rue du Château.

Les différents réseaux seront enterrés et passeront par la voie centrale de la zone de stationnement.

4.2 Gestion des eaux pluviales

Le projet n'est pas soumis au dépôt d'un Dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la rubrique 2.1.5.0, la surface du projet étant de 3 820 m^2, soit inférieur à 1 ha.

Les eaux de pluie seront collectées et dirigées vers une zone d'infiltration aménagée en limite Est de la parcelle. En effet, les eaux de pluie ruissèleront naturellement en direction de l'est au regard de la topographie du site.

Cet ouvrage, d'une superficie totale d'environ 143 m^2, fera l'objet d'un traitement paysager intégrant une couverture herbacée, 8 arbres ainsi qu'une haie vive.

Commune d'Habsheim Lotissement Rue des Noyers - Lot N°04
(Zone AUa du PLU)

Prefixe 000 - Section 14 Parcelle 547
Superficie totale du lot : **3820m²**

Emprise au sol :
Règlementaire maximum 60%
Emprise au sol projet : 740,28 m² soit 19,38% de la surface du lot

Hauteur maximale des constructions :
Pour le calcul de la hauteur du RDC :
niveau moyen du TN sous l'emprise du bâtiment : +239.02
Niveau minimum sous emprise: +238,88
Niv Rdc du bâtiment : +239.55
Différence par rapport au TN moyen : +0.53m soit < 1.20m
Pour le calcul dessus dalle du R+1 :
Niveau minimum sous emprise: +238,88
Niv dalle R+1 du bâtiment 1 : +246.31
Différence : +7.43m soit < 7.50m

Stationnements :
Règlementaire : Bureaux surface parkings : 60% de la SP
Projet: 1 190 m² de surface de plancher soit 714 m² de stationnements ou 29 places (25m² par place)
67 places réalisées en extérieur
Stationnements 2 roues : 12 places pour 80 emplois soit 15%

Espaces libres :
3 069,10 m² 1 arbre pour 200m² d'espace libre soit 16 arbres
Aire de stationnement:
1 arbre pour 3 places
67 places non couvertes par ombrière PHEV soit 23 arbres à large canopée
Total d'arbres à plantés 16+23 = 39 arbres
total plantés 39 arbres

Espaces verts pleine terre :
Règlementaire minimum 30%
Espaces verts en pleine terre 1428,14 m² soit 37,38% de la surface du lot

Légende

- +200,60 — Altimétries NGF projet
- +253.96 — Altimétries NGF TN
- Espaces verts
- Toiture végétalisée
- Haies vives
- Eaux Usées / Adduction d'Eau Potable / Électricité / Télécommunications / Eaux Pluviales
- Arbres conservés
- Arbres abattus
- Arbustes et buissons plantés

0 2 5 10 20

Echelle graphique

Annexe projetée
Emprise totale : 48.33 m²
Local poubelles 18,55m²
Local vélos 22,88m²
Niveau +/-0,00 = 240,20NGF
Niveau terrain existant 240,00 NGF
Niveau Acrotère 243,04 NGF

arpen ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT
Parc des Collines 40 rue Jean Monnet - Melpark - Bât 3 - 68200 MULHOUSE
Tél : 03 89 33 16 80 - Fax : 03 89 32 14 24
info@arpen.fr

MAITRE D'OUVRAGE

SCGP

169 RUE DE RICHWILLER
68260 KINGERSHEIM

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE BUREAUX ET LOCAUX TERTIAIRES

Lotissement rue des Noyers
68440 HABSHEIM

PC2 Plan de Masse

PROJET	DOSSIER	PLAN N° / index	ECHELLE
22-214	PC	02 /	1:150

MODIFICATIONS

DATE:	02/06/2026	date	index	objet	des.
PC:	VT				
PCM:					
DCE-EXE:					
VERIFIE:					

5. Analyse de l'état initial du site

Le périmètre d'étude retenu dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site et de son environnement correspond à l'emprise foncière du projet.

5.1 Contexte météorologique

D'après la carte de Köppen et Geiger, le climat observé en Alsace est dit océanique dégradé (classification Cfb). Cela correspond à des hivers froids et humides accompagnés d'étés chauds avec apparition fréquente d'épisodes de canicule. Les saisons sont contrastées, liées aux écarts importants de températures.

D'après les informations fournies par la fiche climatologique produite pour la période 1991-2020 par Météo France pour la station de Mulhouse (68), située à environ 10 km au nord-ouest du terrain d'étude à vol d'oiseau :

- la température moyenne annuelle atteint 12,2°C, avec une moyenne de 6,5°C en hiver et 17,9°C en été. Cet écart marqué témoigne du climat tempéré chaud caractéristique de la région ;
- les précipitations annuelles moyennes s'élèvent à 735,8 mm/an, avec une saison hivernale plus humide que la saison estivale ;
- l'ensoleillement annuel moyen est 68,8 jours de bon ensoleillement. La période estivale bénéficie d'un nombre de jours ensoleillés supérieur à celui de la période hivernale.

La rose des vents ci-dessous illustre une nette prédominance des flux provenant du secteur sud-ouest (SW). Ils enregistrent les fréquences de vent les plus élevées. Les vitesses, mesurées à une hauteur de 10 mètres, sont globalement modérées à soutenues, majoritairement comprises entre 10 et 30 km/h.

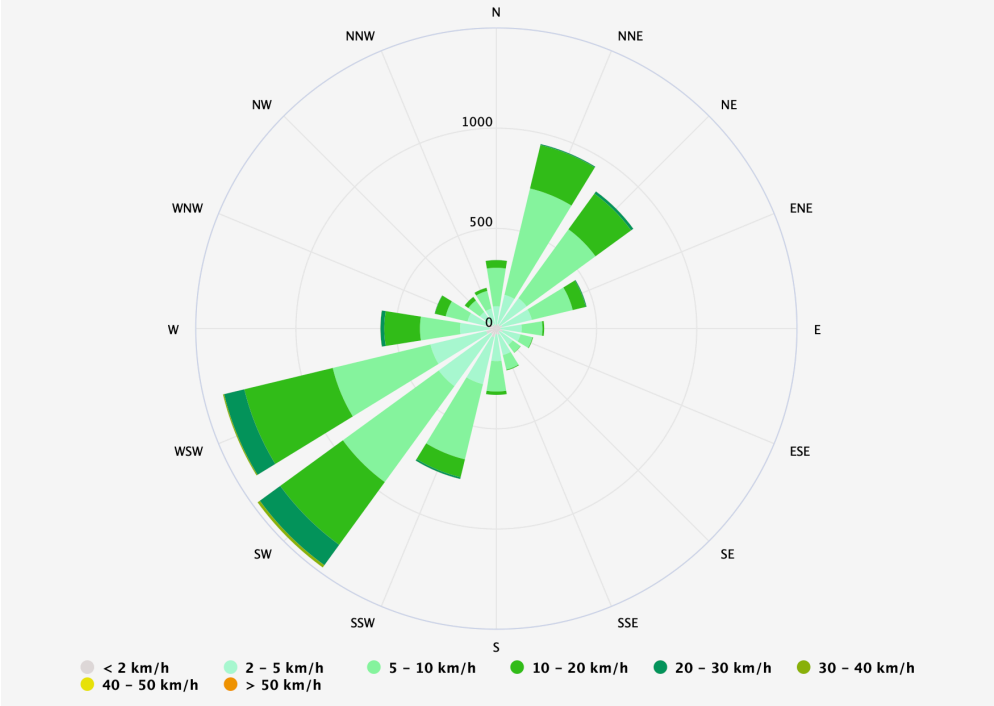


Illustration 18 : Rose des vents de la station météorologique de Mulhouse - Source Meteoblue

5.2 Topographie

D'après le plan topographique présenté ci-dessous, l'altitude du site varie faiblement. Du nord au sud, les cotes altimétriques sont comprises entre 238,7 m NGF IGN69 à proximité de la rue des Noyers et 239 m NGF IGN69 dans la partie sud de la zone d'étude. Selon un axe ouest-est, le terrain présente une légère pente, avec une altitude comprise entre 240,5 m NGF IGN69 et 238,5 m NGF IGN69. Le terrain de l'opération est relativement plat. Toutefois, le relief naturel a été localement modifié à la suite des travaux récents d'aménagement de la voirie ainsi que des opérations de construction en cours sur les parcelles situées au sud du site. Ces interventions ont entraîné des remaniements et des nivellements ponctuels du terrain. La pente moyenne est comprise entre 1 et 2%.

Dans le secteur nord-est de la parcelle, plusieurs dépôts temporaires de terres et de matériaux de chantier (gravats et remblais) sont observés..

Enfin, le massif boisé situé à l'ouest du projet occupe un terrain sensiblement plus élevé, avec une altitude d'environ 255 m NGF-IGN69, marquant une rupture topographique nette avec la zone d'étude.

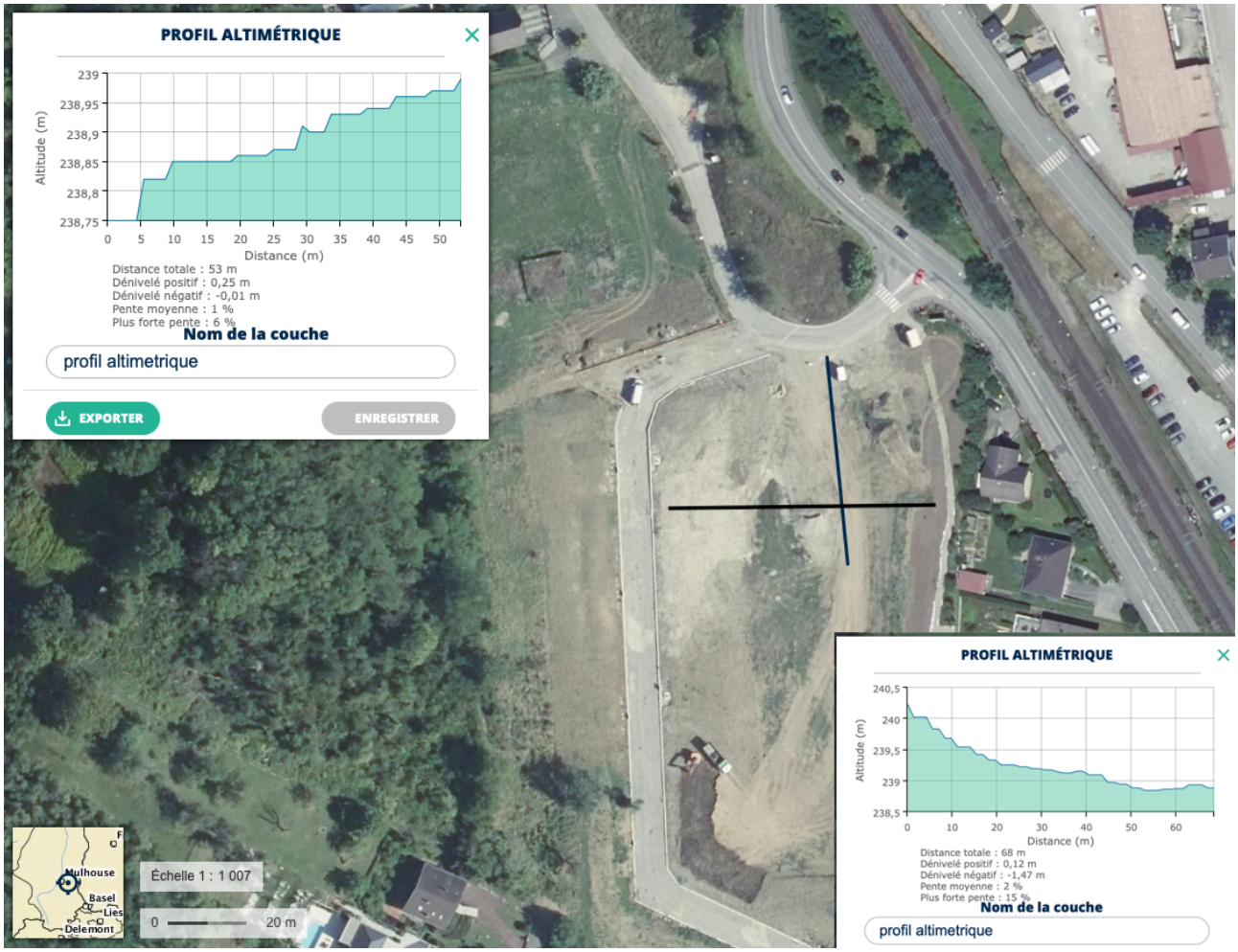


Illustration 19 : Topographie du terrain – Source Géoportail

Au regard de ces éléments, l'enjeu topographique peut être qualifié de faible.

5.3 Géologie

5.3.1 Données bibliographiques

D'après la carte géologique de Mulhouse, le site d'étude repose sur deux formations quaternaires. La partie Est du terrain est implantée sur les alluvions anciennes de la basse terrasse rhénane d'âge würmien, notées FyR. La partie Ouest du site est localisée au droit des formations correspondant à des cônes de déjection würmiens au débouché des vallées latérales, associés à des lœss sableux, des colluvions de versant et des limons de ruissellement accumulés au pied des collines lœssiques, notées CJ.

Le point de sondage BSS001DCRV, localisé à environ 1,8 km à l'est du site, indique une lithologie attribuée aux formations quaternaires reposant sur les terrains du Rupélien et du Priabonien. La coupe met en évidence la présence de graviers en surface jusqu'à 6 m de profondeur, puis d'argiles dures et de graviers.

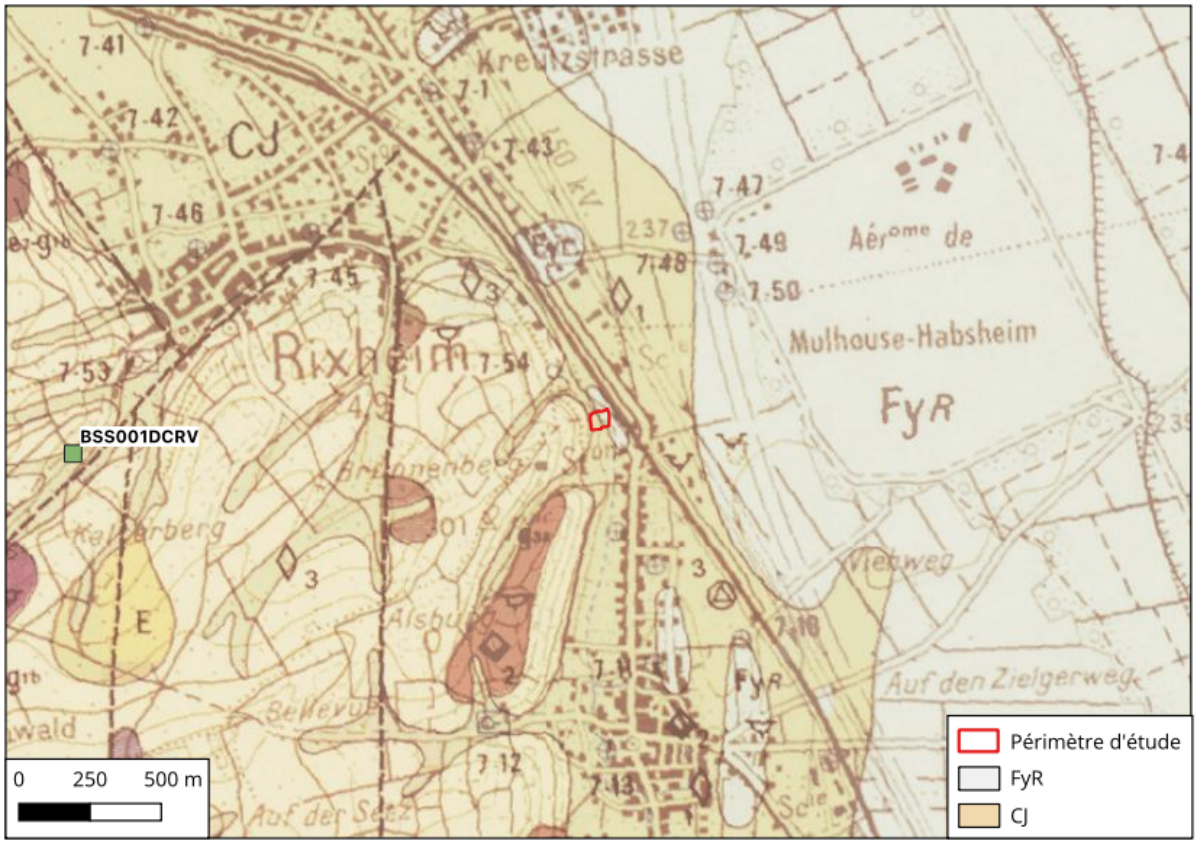


Illustration 20 : Cartographie de la géologie du site – Source INFOTERRE

5.3.2 Étude géotechnique

Le bureau d'études B3G2 spécialisé dans les études de géologie, géophysique et géotechnique a été mandaté par le porteur du projet en 2024 pour réaliser une étude géotechnique. L'intégralité de l'étude est disponible en annexe du rapport. Au total, 23 sondages géotechniques au pénétromètre dynamique et 11 sondages géologiques comprenant 9 essais d'infiltration ont été effectués sur les terrains du futur lotissement.

La cartographie est fournie en annexe.

L'analyse des sondages et des essais a permis de définir la lithologie suivante au droit des terrains du futur lotissement :

- en surface, sur environ 0,20 m, une couche superficielle de terre végétale ;
- ensuite, jusqu'à des profondeurs d'environ 0,40 à plus de 6,00 m, des argiles parfois légèrement limoneuses, brunes à brun clair, à parfois quelques graviers présentant des caractéristiques mécaniques généralement faibles (Résistance dynamique Rd = 20-30 à 50-60 bars avec quelques passées plus indurées en présence de graviers) ;
- au-delà, localement, des graviers à ± de matrice argilo-sableuse voire des sables et graviers brun clair, présentant de bonnes à très bonnes caractéristiques mécaniques (Résistances dynamiques Rd généralement >80- 100 bars qui croissent rapidement avec la profondeur jusqu'à provoquer le refus progressif ou net à la pénétration) ;

La lithologie au droit du terrain d'étude est marquée par **des terres végétales entre 0 et 0,2 m de profondeur**, la présence de formations **limono-argileuses à dominante lœssique, localement sableuses et graveleuses jusqu'à 6 m de profondeur avec des caractéristiques mécaniques faibles.** Ces formations reposent localement sur des niveaux **de sables et de graviers à matrice argilo-sableuse, caractérisés par de bonnes à très bonnes propriétés mécaniques.**

5.3.3 Perméabilité des sols

Le bureau d'études B3G2 a procédé à l'intérieur de 9 sondages géologiques, à des tests d'infiltration des eaux. Les résultats de ces essais sont synthétisés dans le tableau suivant qui donne pour chaque sondage la valeur du coefficient de perméabilité k, en m/s :

Tableau 3 : Résultats des essais de perméabilité des sols – Source B3G2, 2024

N°	Valeur du coefficient de perméabilité k (m/s)	Nature
V1	6.10^{-5} m/s	Sable et graviers (partie aval)
V2	2.10^{-6} m/s	Sable et graviers (partie aval)
V3	5.10^{-7} m/s	Argile (partie aval)
V4	9.10^{-5} m/s	Sable et graviers (partie aval)
V5	2.10^{-6} m/s	Sable et graviers (partie aval)
S4	7.10^{-6} m/s	Sable et graviers (partie aval)
S2	9.10^{-7} m/s	Argile (partie amont)
S3	2.10^{-6} m/s	Argile (partie amont)
S5	1.10^{-6} m/s	Argile (partie amont)

D'après la classification suivante, dans les sondages géologiques, **les valeurs de perméabilité sont faibles à très faibles de l'ordre de 10-6 à 10-7 m/s dans les argiles**, mais à contrario les valeurs **de perméabilité deviennent moyennes à faibles de l'ordre de 10-5 à 10-6 m/s dans les sables et graviers**. Cela témoigne d'un sous-sol peu perméable superficiels dès lors que les terrains sont argileux.

Au regard de ces éléments l'enjeu associé à la géologie et la perméabilité des sols est moyen.

5.4 Eaux souterraines

5.4.1 Géométrie de l'aquifère

La nappe concernée correspond à la masse d'eau notée FRCG001 du Pliocène de Haguenau et nappe d'Alsace. Cette nappe est une nappe libre alluviale alimentée par les précipitations, les infiltrations des rivières de la plaine et les apports issus du ruissellement des collines vosgiennes. Du fait de son caractère alluviale et de la pression agricole et urbaine, cette nappe est très sensible à la pollution.

La carte ci-après permet de déterminer le sens d'écoulement de la nappe à partir du relevé des isopièzes lors de la campagne de prélèvement pour les moyennes eaux de 2009 effectuée par l'APRONA. La nappe s'écoule en direction du nord-est et elle se situe entre 230 m et 229 m NGF IGN69 d'altitude.

Au droit du site d'étude, aucun niveau d'eau n'a été relevé lors des sondages réalisés en 2024 par B3G2. Ces derniers ont atteint une profondeur de 6,0 m de profondeur, soit environ 233,5 m NGF IGN69.

Au regard de ces données, le toit de nappe au droit du site peut être estimé à environ 229,5 m, soit une profondeur comprise entre 11 et 9 m de profondeur.

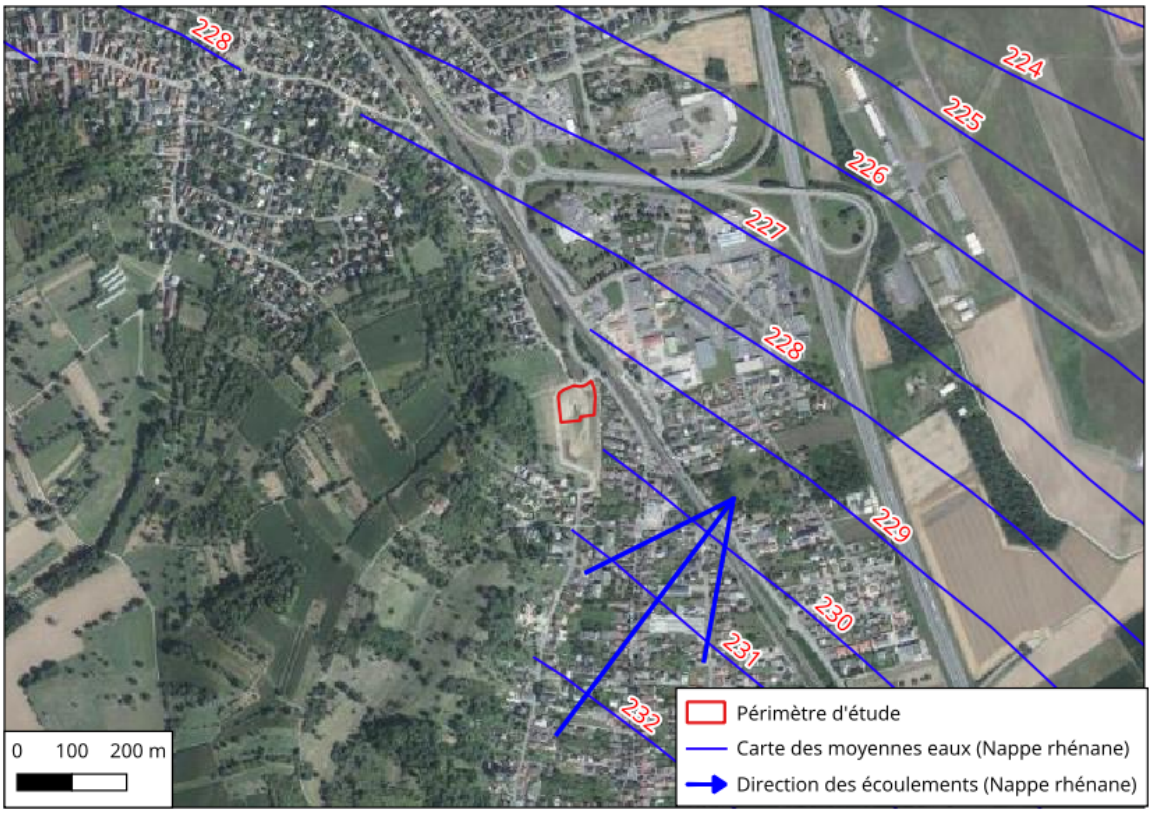


Illustration 21 : Courbe des moyennes eaux - Source APRONA

5.4.2 Utilisation des eaux souterraines

D'après les données transmises par l'ARS, le site d'étude est situé au sein du périmètre de protection éloignée (PPE) du captage AEP référencé BSS001DCLF. Le terrain est positionné en latéral hydraulique.

Ce captage appartient au champ captant de la Hardt exploité par la Ville de Mulhouse, dont les périmètres de protection ont été instaurés par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 23 décembre

1975 (AP n°44.832), modifié notamment les 8 juin 1978 (AP N°55.432) et 10 juillet 2017 (AP N°60.2017/ARS/SRE). Les prescriptions associées visent à préserver la qualité de la ressource en eau souterraine destinée à l'alimentation en eau potable.

Par ailleurs, le projet de lotissement est localisé au sein du périmètre de protection éloignée (PPE). Cet enjeu a été prise en compte dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager N° PA 068118 22 D001 M01, délivré le 8 février 2024. Les mesures appliquées au lotissement et donc au site d'étude sont à retrouver dans le Tableau 13.

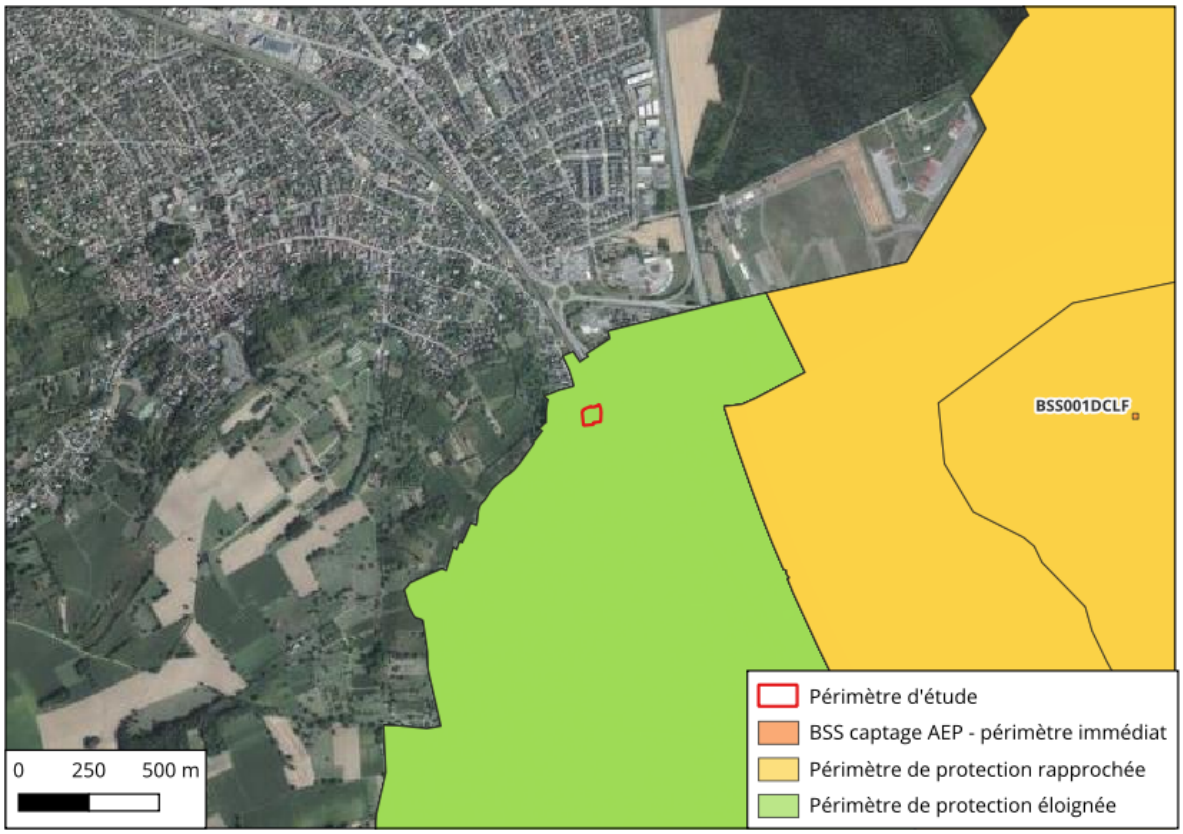


Illustration 22 : Localisation des aires de protection des captages d'eau potable à proximité du site – Source ARS Grand Est

D'après la carte ci-dessous représentant les ouvrages répertoriés dans la base de données du sous-sol, dans un rayon de 500 m autour du site, aucun points BSS n'est situé en amont hydraulique.

Le point BSS001DCUC ne peut pas être considéré comme sensible par rapport au terrain d'étude, étant localisé en position en latéral. De même pour le point BSS001DCNE situé en aval hydraulique. Aucune information sur leur état d'usage actuel n'est disponible.



Illustration 23 : Localisation des autres captages à proximité du site – Source Infoterre

La localisation du site d'étude au sein d'un périmètre de protection éloigné de capte AEP et la nappe phréatique étant située entre 9 et 11 m de profondeur au niveau du terrain, les enjeux relatifs aux eaux souterraines peuvent être considérés comme moyens.

5.5 Eaux superficielles

5.5.1 Écoulement des eaux de pluie

D'après l'Illustration 19, les eaux pluviales ruissellent naturellement d'ouest en est, le site étant situé en contrebas de l'espace boisé. Les travaux de viabilisation, de préparation de la parcelle ainsi que les aménagements en cours au sud du terrain ont toutefois légèrement modifié la topographie initiale. En conséquence, une partie des écoulements superficiels semble également être orientée vers le nord, en direction du réseau de collecte des eaux de pluie.

Compte tenu de la perméabilité faible à moyenne des sols, les eaux de pluie peuvent s'infiltrer au droit du site. Elles sont susceptibles d'alimenter les eaux souterraines, bien que la nappe soit située à une profondeur d'environ 10 m.

5.5.2 Réseau hydrographique

D'après la carte présentée ci-dessous, le site d'étude est localisé à moins de 15 m à l'est du ruisseau du Muhlbach. Toutefois, la photographie aérienne récente met en évidence la réalisation de travaux à proximité immédiate du tronçon hydraulique, dans le cadre de l'aménagement d'un cheminement doux dédiés aux piétons et aux cyclistes.



Illustration 24 : Cours d'eau situé à proximité du site d'étude – Source Géoportail et photographie aérienne de 2025

La sortie de terrain réalisée le 10/06/2026 par un technicien écologue d'ARCHIMED Environnement a permis de confirmer cette observation. Les travaux récents d'assainissement et de voierie ont transformé le ruisseau en un fossé collectif végétalisé de récolte des eaux de pluie avec bouches d'égout.



Illustration 25 : Photographie de l'ancien ruisseau du Muhlbach transformé en fossé d'évacuation des eaux avec bouche d'égout – Source ARCHIMED Environnement, 2026

Le site d'étude ne présentant aucune connexion écologique et hydraulique avec le cours d'eau situé à proximité, les enjeux relatifs aux eaux superficielles peuvent être considérés comme faibles.

5.6 Risques naturels et technologiques

5.6.1 Risques d'inondation

La commune d'Habsheim n'est concernée par le PPRi de l'Ill, approuvé le 27/12/2006.

D'après les données de GÉORSIQUES, le site est concerné par un risque d'inondation de cave lié à la remontée de nappe, avec un indice de fiabilité moyen (cf. illustration ci-dessous). Ce risque pourrait résulter potentiellement de la saturation en eau des sols lors d'épisodes pluvieux intenses, au regard d'une perméabilité faible à moyenne des sols en surface (cf. rubrique 5.3.3). Par ailleurs, les eaux de pluie proviennent de l'ouest et potentiellement du sud et pourraient donc s'accumuler au niveau de la parcelle.

Cet aléa ne peut pas découler de la saturation en eau de la nappe phréatique d'Alsace, celle-ci étant localisée à environ 10 m de profondeur.

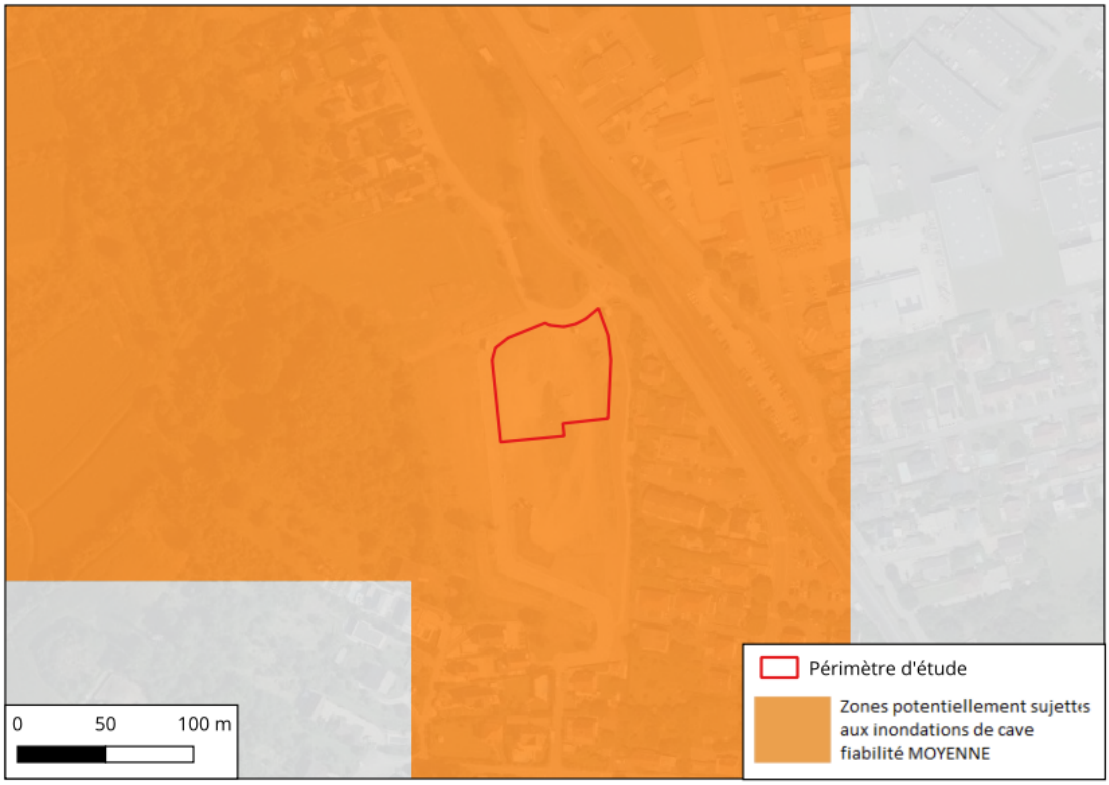


Illustration 26 : Cartographie de l'aléa inondation par remontée de nappe sur le site – Source GÉORISQUES

5.6.2 Mouvement de terrain

La commune d'Habsheim est concernée par un porter à connaissance (PAC) relatif aux aléas de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Le PAC a été approuvé le 24 février 2020. D'après l'illustration ci-dessous le site d'étude est concerné par un aléa moyen sur près de l'intégralité du terrain hors l'extrémité nord-est classée en secteur faible.

Cet aléa pourrait être influencé par la présence du boisement situé entre 250 m et 270 m d'altitude et des parcelles agricoles situées aux environs de 280 m d'altitude, tous deux localisés à l'ouest du terrain d'étude. Ces espaces naturels sont classés en aléa moyen.

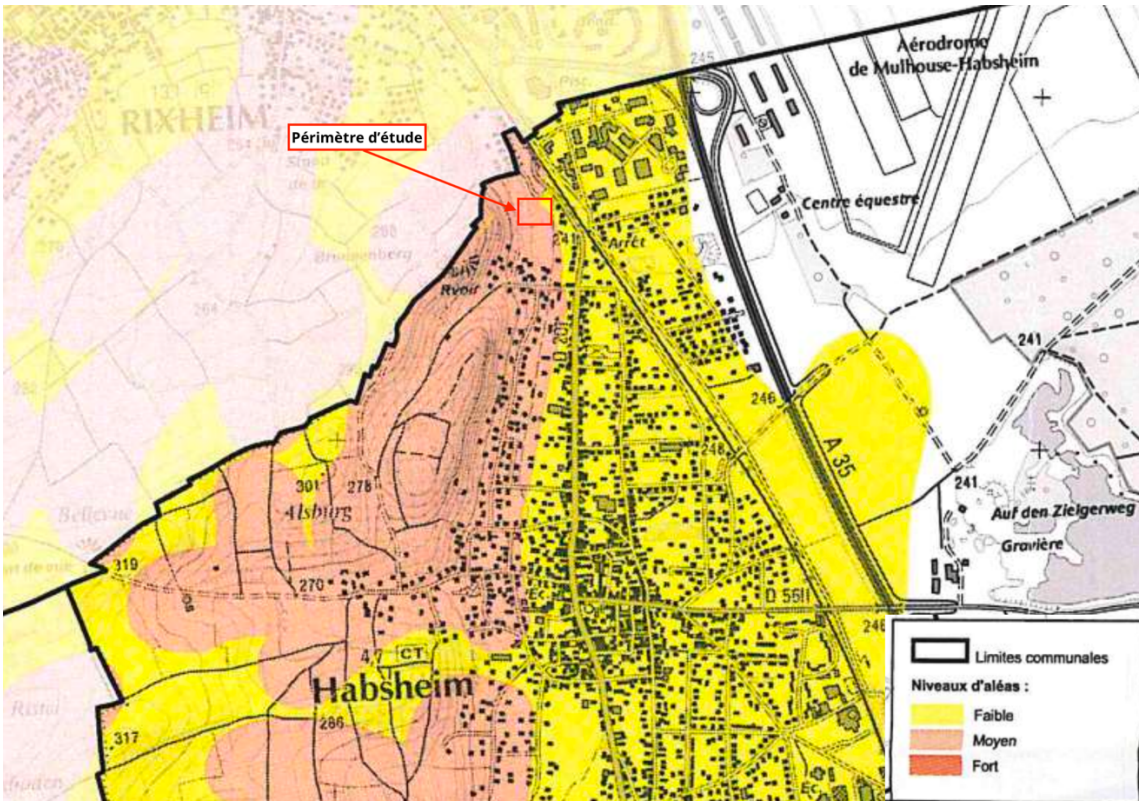


Illustration 27 : Cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur le site – Source PAC Habsheim

5.6.3 Autres risques naturels et/ou technologiques

Au regard des données collectées sur GÉORISQUES, le site d'étude est localisé :

- en zone à risque faible à modéré de retrait/gonflement des argiles ;
- en zone potentielle faible pour le risque de radon ;
- en secteur « risque modéré (3) » pour les risques sismiques.

Au regard des données disponibles, les enjeux associés aux risques naturels et technologiques peuvent être qualifiés de modérés. Cela repose sur l'exposition du site à un risque de remontée de nappe phréatique, à un aléa de mouvement de terrain ainsi qu'au risque sismique applicable à l'ensemble du secteur.

5.7 Milieu naturel

5.7.1 Natura 2000

Natura 2000 est un réseau d'espaces naturels qui s'étend à travers toute l'Europe, et qui vise la préservation de la diversité biologique et la protection des milieux sensibles, des plantes et des animaux les plus menacés. Il est issu de deux directives européennes :

- la directive « Habitats » n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- la directive « Oiseaux » n° 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Le réseau Natura 2000 comprend ainsi deux types de zones, désignées sous l'appellation commune de « sites Natura 2000 » :

- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) classées pour la conservation des habitats des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la directive Oiseaux, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue sur le territoire est régulière ;
- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées pour la conservation des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces figurant respectivement aux annexes I et II de la directive Habitats.

Ce réseau contribue à l'objectif général d'un développement durable. Son but est de favoriser le maintien de la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles à l'échelle locale ou régionale.

La France a choisi d'élaborer, pour chaque site Natura 2000, un document d'objectifs (DOCOB). Le DOCOB a pour objet de faire des propositions sur la définition des objectifs et des orientations de gestion et des moyens à utiliser pour le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces dans un état de conservation favorable.

Le projet ne se situe dans aucune zone Natura 2000. La plus proche se situe à environ 1,7 km à l'est de la parcelle d'étude. Compte tenu de la présence d'infrastructures de transports telles que la ligne ferroviaire Mulhouse-Saint-Louis-Bâle, l'A35 et l'aérodrome de Mulhouse, le terrain ne présente pas de continuité écologique directe avec la zone Natura 2000. Toutefois, certaines espèces mobiles, notamment l'avifaune et les chiroptères, pourraient fréquenter ponctuellement le site lors de leurs déplacements compte tenu d'une distance entre le site et la zone Natura 2000 inférieure à 2 km.

5.7.2 Zones Naturelles d'Intérêts Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique a été lancé en 1982. Il a pour objectif de définir les zones présentant un intérêt écologique majeur. Il s'agit de secteurs au sein desquels des éléments remarquables du patrimoine naturel ont été identifiés. À savoir des espèces floristiques, faunistiques et des habitats naturels. Ces éléments, dits « déterminants ZNIEFF », présentent une patrimonialité particulière. A noter que l'inventaire ZNIEFF n'a pas de valeur réglementaire.

Deux types de ZNIEFF sont distinguées :

- les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des ZNIEFF de type I.

D'après l'illustration ci-dessous, **le site est localisé au cœur de la ZNIEFF de type 1 « Collines du horst mulhousien à Rixheim, Riedisheim et Habsheim »** et à environ 500 m à l'ouest de la ZNIEFF de type 1 « Landes sèches de l'aérodrome de Rixheim-Habsheim ». Les travaux d'aménagement en cours sur les terrains situés au sud de la parcelle d'étude, associés à l'usage ponctuel du terrain comme une zone de stockage de matériaux et de déchets, génèrent des perturbations pour la faune, en particulier pour les espèces de petite taille et à faible mobilité. La continuité écologique avec les milieux naturels présents à l'ouest sont limitées par l'effet combiné de la rue du Château et de l'urbanisation en cours via la construction de maisons individuelles entre le site d'étude et le boisement adjacent. Il en est de même pour la prairie présente au nord-ouest de la zone d'étude ou des travaux seront prévus prochainement.

Par ailleurs, le site ne présente pas de continuité écologique directe avec la ZNIEFF des Landes sèches de l'aérodrome de Rixheim-Habsheim, au regard de la présence de plusieurs infrastructures de transport majeures constituant des éléments de fragmentation du territoire. Toutefois, certaines espèces à forte capacité de déplacement, notamment l'avifaune et les chiroptères, pourraient fréquenter ponctuellement le site lors de leurs déplacements.

Les ZNIEFF suivantes ont été localisées au sein de l'aire d'étude bibliographique :

Tableau 4 : Liste des ZNIEFF à proximité du site – Source INPN

N°ZNIEFF ET DENOMINATION		SUPERFICIE	DISTANCE PAR RAPPORT AU SITE	HABITATS / ESPECES DETERMINANTS ZNIEFF
ZNIEFF de type I 420030335	Collines du horst mulhousien à Rixheim, Riedisheim et Habsheim	662,36 ha	Site localisé au sein de la ZNIEFF	Espèces : Lépidoptères (1), Mammifères (1), Oiseaux (8), Orthoptères (1), Phanérogames (19), Reptiles (1)
ZNIEFF de type I 420012995	Landes sèches de l'aérodrome de Rixheim-Habsheim	162,38 ha	500 m à l'est	Habitats : 4 habitats (EUNIS : E1.7, FA.2, E5.21 et E1.28) Espèces : Amphibiens (1), Lépidoptères (6), Oiseaux (11), Orthoptères (10), Phanérogames (37), Reptiles (2)

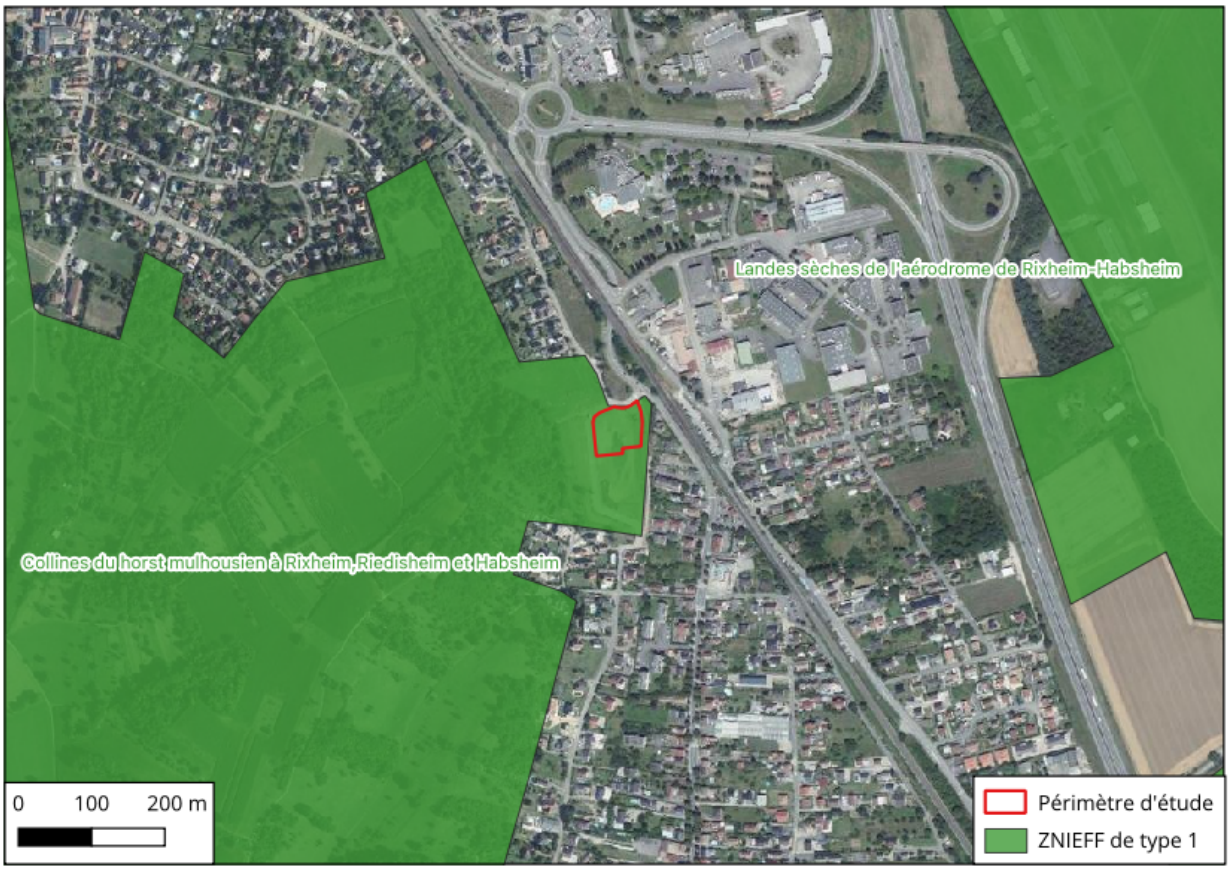


Illustration 28 : Localisation des ZNIEFF de type 2 à proximité du site – Source INPN

5.7.3 Trames vertes et bleues

Le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace a été adopté suite à la délibération du Conseil Régional du 21 novembre 2014 et par arrêté préfectoral n°2014/92 du 22 décembre 2014.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue (TVB) régionale. Cette politique a pour ambition de concilier la préservation de la nature et le développement des activités humaines, en améliorant le fonctionnement écologique des territoires. Elle identifie les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à préserver ou remettre en bon état, qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue). Les TVB ont pour objectif de :

- favoriser le déplacement des espèces et réduire la fragmentation des habitats ;
- préserver les services rendus par la biodiversité et préparer l'adaptation au changement climatique.

Le SRCE d'Alsace a été remplacé par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est en 2019. Néanmoins, le SRCE d'Alsace contenait des cartographies des trames vertes et bleues grâce auxquelles il est possible de déterminer si le site est concerné par ces continuités écologiques. Ce sont ces cartographies qui sont utilisées dans le paragraphe ci-dessous.

Au sein de l'aire d'étude bibliographique, les éléments de la TVB suivants sont recensés :

Tableau 5 : Liste des éléments de la trame verte et bleue à proximité du site

NOM	IDENTIFIANT	DISTANCE PAR RAPPORT AU SITE
Réservoir de biodiversité	C7352	Site inclus dans le réservoir
Réservoir de biodiversité	C7312	Environ 600 m à l'est

D'après la cartographie du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Grand Est, le site d'étude est inclus au sein du réservoir de biodiversité n°7352. Toutefois, le terrain d'étude présente actuellement un caractère fortement anthropisé au regard des travaux d'aménagement en cours sur les parcelles voisines et de l'utilisation récente du site pour le stockage de matériaux. Ces perturbations limitent fortement son intérêt écologique fonctionnel.

Le réservoir de biodiversité n°7312 est localisé à environ 500 m à l'est du site. Les infrastructures de transport majeures présentes entre ces deux secteurs, notamment l'autoroute A35, la ligne ferroviaire Mulhouse–Saint-Louis-Bâle et les emprises de l'aérodrome de Mulhouse-Habsheim, constituent des éléments de fragmentation réduisant les connexions écologiques directes. Néanmoins, certaines espèces mobiles, notamment l'avifaune et les chiroptères, demeurent susceptibles de fréquenter ponctuellement le site lors de leurs déplacements ou de leurs activités de chasse.

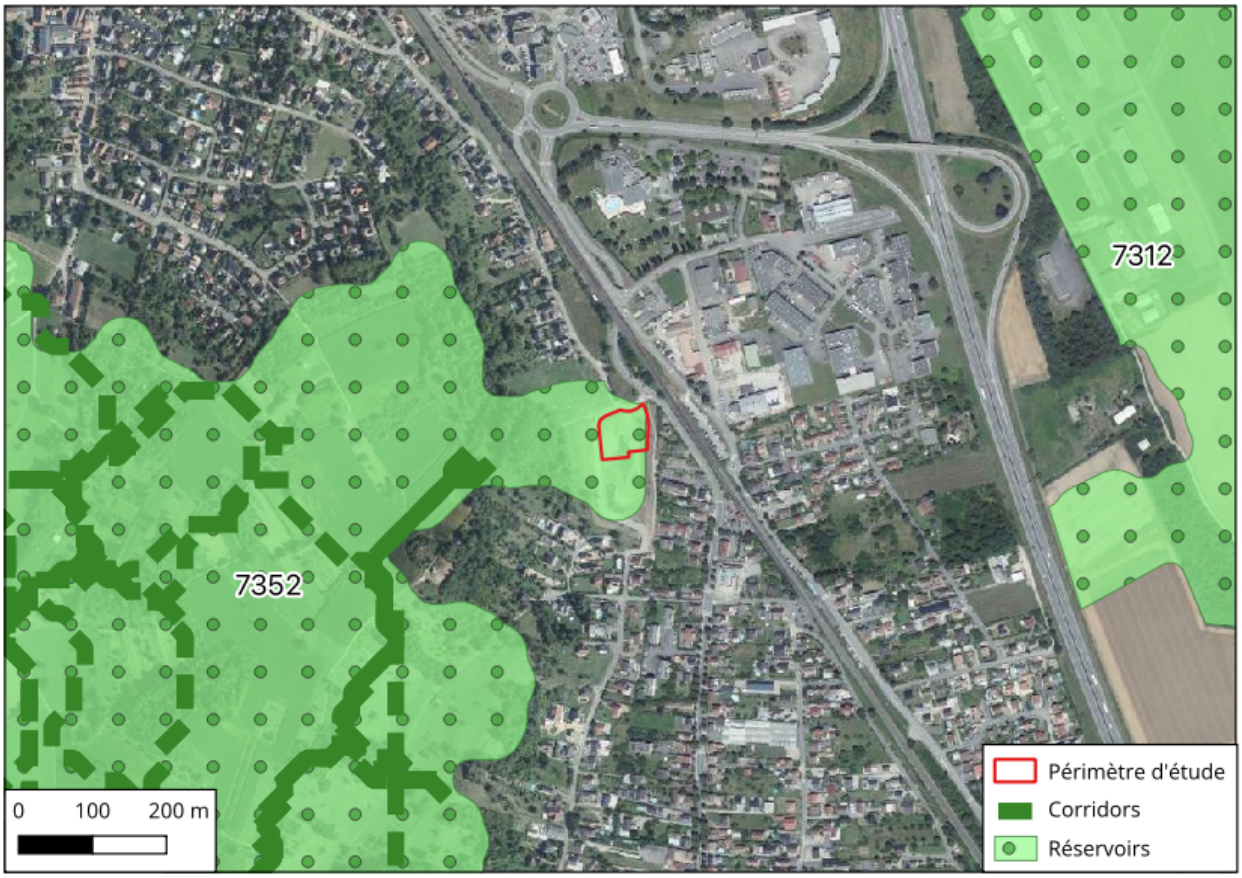


Illustration 29 : Éléments de la trame verte et bleue du SRCE – Source SRCE d'Alsace

Zones humides

5.7.3.1 Présentation des bases de données utilisées

La base de données réalisée par la Coopération pour l'Information Géographique en Alsace (CIGAL) localise les zones potentiellement humides en Alsace sur la base de photo-interprétation (sans étude de terrain systématique avec relevé pédologique à la tarière et relevé floristique). Cette cartographie n'est pas une délimitation réglementaire des zones humides, elle est fournie à titre indicatif.

Les modèles utilisés par AgroCampus et par l'APRONA pour désigner la potentialité d'un milieu à être une zone humide n'utilisent pas les mêmes outils. L'APRONA est réalisé à partir d'une photo-interprétation par un expert avec consultation de la BD Ortho et du rendu SPOT (Indice NDVI) pour les territoires artificialisés. La topographie n'est pas prise en compte. Le modèle d'AgroCampus intègre la topographie du site.

Depuis 2021, PatriNat conduit un programme national visant à modéliser les milieux et zones humides de France métropolitaine et d'outre-mer, ainsi qu'à cartographier leurs habitats et leurs fonctionnalités écologiques. Ce projet mobilise des compétences en sciences humaines et sociales, en partenariat avec des Agences de l'eau et les collectivités locales afin de favoriser l'appropriation des résultats par les acteurs locaux. En 2023, PatriNat a mis à disposition des bases de données relatives aux milieux humides probables et zones humides probables. Ces outils ont pour objectifs de prélocaliser les milieux et zones humides à l'échelle nationale, d'évaluer leur état de conservation à travers la cartographie des habitats par télédétection et d'évaluer leurs fonctionnalités avec des données satellitaires.

5.7.3.2 Résultats de l'analyse des données

D'après les données CIGAL (Illustration 30), le site n'est pas inclus dans une zone potentiellement humide. Toutefois, cette tendance n'est pas partagée par la carte produite par AgroCampus (Illustration 31), où le secteur nord-est du site est identifié comme milieu potentiellement humide présentant une probabilité assez forte. Des résultats similaires sont observés avec les données produites par PatriNat, où un milieu humide probable à forte probabilité est cartographié dans le secteur sud-ouest du site (Illustration 32). Les données ont également identifié une zone humide probable à forte probabilité sur la partie est de la parcelle (Illustration 33).

Le paragraphe 5.5.2 a mis en évidence que le ruisseau et la ripisylve anciennement présents à l'est du projet ont été remblayés. Par ailleurs, les données hydrogéologiques de la rubrique 5.4.1 indiquent que le toit de la nappe se situe à une altitude d'environ 229,5 m, soit à une profondeur comprise entre 11 et 9 m sous la surface du terrain. Ces éléments permettent d'écarter l'influence directe des composants hydrographiques et hydrogéologiques sur la présence de zones ou milieux humides au droit du site.

Le paragraphe 5.2 précise que le site d'étude est localisé au pied de la colline boisée située à l'ouest. Le profil topographique général présente une pente orientée d'ouest en est, tandis que les travaux récents de terrassement ont généré localement une pente secondaire orientée du sud vers le nord. Dans ces conditions, les eaux de pluie ruissellent majoritairement vers le secteur nord-est du site. La pente moyenne, comprise entre 1 et 2%, favorise localement la stagnation des eaux de pluie lors d'épisodes pluvieux importants. Néanmoins, la faible à moyenne perméabilité des sols mise en évidence par l'étude géotechnique (rubrique 5.3.3) permet une infiltration progressive des eaux et limite les phénomènes de stagnation durable.



Illustration 30 : Cartographie des zones potentiellement humides – Source CIGAL

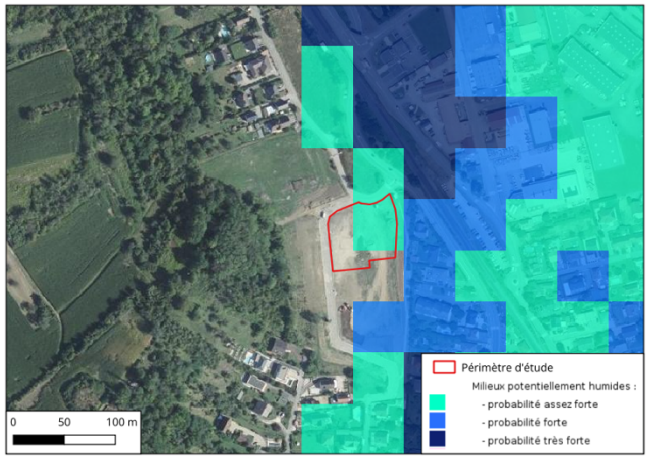


Illustration 31 : Cartographie des milieux potentiellement humides – Source AgroCampus

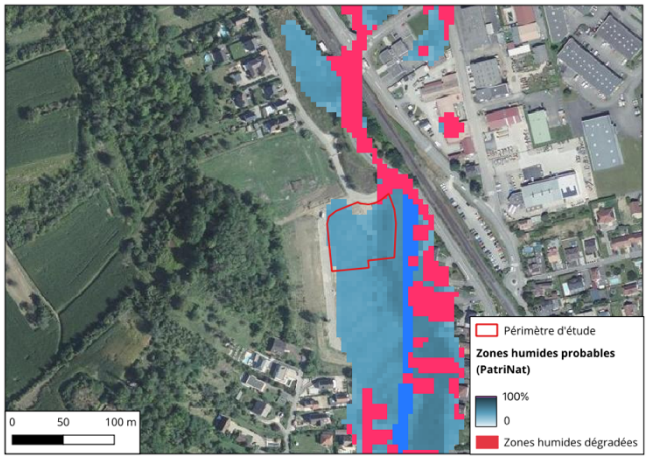


Illustration 32 : Cartographie des zones humides probables – Source PatriNat

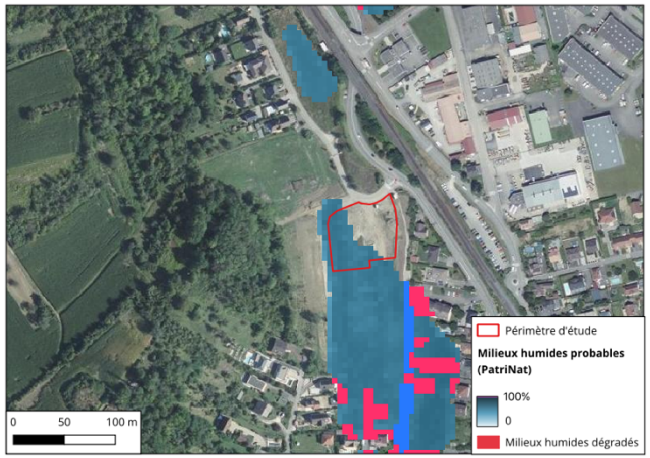


Illustration 33 : Cartographie des milieux humides probables – Source PatriNat

Au regard de l'ensemble des paramètres analysés, notamment la topographie du site et les conditions de ruissellement, les résultats issus des modèles AgroCampus et PatriNat apparaissent cohérents. Les principaux enjeux liés à la présence potentielle de zones humides se concentrent particulièrement dans le secteur nord-est de l'emprise étudiée. L'étude géotechnique de B3G2 a mis en évidence la présence de sols majoritairement argileux à légèrement limoneux, de teinte brune à brun clair entre 0,4 et 6 m de profondeur. Ces formations reposent localement sur des graviers à ± de matrice argilo-sableuse, voire sur des horizons sableux et graveleux brun clair. Bien que ces caractéristiques pédologiques puissent favoriser une rétention temporaire de l'eau et des phénomènes de stagnation, **aucune trace d'oxydoréduction n'a été identifié sur les coupes de sols**.

Par ailleurs, malgré les probabilités élevées de milieux humides identifiées par les modèles PatriNat sur une partie du site, **les prospections écologiques de terrain n'ont révélé aucune espèce végétale caractéristique des zones humides**. Il convient toutefois de noter que les travaux de terrassement et d'aménagement déjà engagés sur le secteur ont fortement modifié les conditions initiales du milieu et ont pu conduire à la disparition d'éventuels habitats ou cortèges floristiques hygrophiles préexistants.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral N° PA 068118 22 D001 M01 en date du 8 février 2024 accordant le permis d'aménager du lotissement ne mentionne aucun enjeu concernant les zones potentiellement humides.

Dans ce contexte, les critères pédologiques et floristiques permettant de caractériser réglementairement une zone humide ne sont pas réunis. Bien qu'un risque localisé de stagnation temporaire des eaux de pluie puisse exister, notamment dans le secteur nord-est du site, la présence effective d'une zone humide apparaît peu probable.

L'enjeu associé aux zones humides est faible, compte tenu des incertitudes liées aux remaniements récents du terrain et des résultats des modélisations prédictives.

5.7.4 Étude Faune Flore Habitats

Un passage de diagnostic faune-flore-habitat flash a été réalisé par ARCHIMED Environnement au printemps 2026 en période diurne. Aucun inventaire nocturne n'a été réalisé pour les rapaces nocturnes, les amphibiens ou les chiroptères. Seule une évaluation des capacités d'accueil du site pour ces espèces a été réalisée.

La présence d'engins de chantier ainsi que d'ouvriers sur les parcelles au sud et à l'ouest lors de la prospection a possiblement diminué le nombre d'espèces observées. Les travaux sont actuellement en cours et ont été lancés fin 2025 début 2026, mais cela n'a pas perturbé la réalisation de l'inventaire (les travaux n'ont pas dérangé l'écoute des oiseaux).

Les principaux résultats sont synthétisés dans les paragraphes suivants.

5.7.4.1 Synthèse des observations sur la faune au sein de l'aire d'étude

<u>Oiseaux :</u>

Les prospections ont permis d'inventorier 2 espèces d'oiseaux présentes sur le site d'étude :

- le Moineau domestique *(Passer domesticus)* utilise la friche comme zone d'alimentation ;

- le Rouge-queue noir *(Phoenicurus ochruros)* a été observé sur une grue de chantier en train de chanter ainsi que dans un arbre puis sur un échafaudage. Il est possible qu'il niche à l'intérieur des bâtiments, comme il n'y a pas de fenêtres étant en cours de construction. Il est également susceptible de nicher sur d'autres maisons et d'utiliser le site pour s'alimenter et se percher.

En dehors du site il a été observé :

- au niveau du boisement localisé à l'ouest du terrain, 4 espèces protégées dont une espèce quasi menacée ont été entendu /observé :
  - Pic épeiche (*Dendrocopos major*) ;
  - Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) ;
  - Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*) ;
  - Mésange charbonnière (*Parus major*).
- au niveau du bunker, 2 espèces protégées :
  - Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*) ;
  - Moineau domestique (*Passer domesticus).*

<u>Mammifères :</u>

Des habitats destinés aux micromammifères ont été observés sur le terrain d'étude. Toutefois aucune espèce n'a été aperçue lors du passage.

Le site pourrait potentiellement être utilisé comme une zone d'alimentation par le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), compte tenu de la présence d'escargots et d'insectes. Ces invertébrés constituent des ressources favorables pour l'alimentation du hérisson. Par ailleurs, le boisement localisé à environ 45 m à l'ouest du site d'étude pourrait offrir des habitats potentiels à l'espèce. Bien que les continuités écologiques entre le terrain et ce boisement soient limitées par l'effet combiné de la rue du Château et de l'urbanisation en cours via la construction de maisons individuelles, les déplacements du hérisson demeurent possibles au regard de la faible distance qui séparent ces milieux et de l'absence de barrières perméables.

<u>Chiroptères :</u>

Aucune espèce n'a été observée sur le terrain d'étude, ni d'habitat potentiel. En dehors du périmètre d'étude, l'arbre fissuré situé à environ 40 m au sud, et le bunker pourraient potentiellement être favorables à l'accueil de chiroptères.

<u>Reptiles :</u>

Une espèce protégée a été observée sur le terrain d'étude : le Lézard des murailles *(Podarcis muralis).*

<u>Amphibiens :</u>

Le site d'étude n'est pas favorable au regard de l'absence de mare ou plan d'eau sur le terrain ou à proximité.

<u>Insectes :</u>

Le périmètre du projet est favorable pour les papillons et les orthoptères. Le site n'est pas favorable pour les odonates.

5.7.4.2 Synthèse des observations des habitats et de la flore au sein de l'aire d'étude

La carte en page suivante indique l'observation de 2 types d'habitats EUNIS :

- zone de construction avec recolonisation de plantes rudérales (J1.6*E5.1) ;
- zone de construction (J1.6).

En termes d'habitats avérés et présents sur le site d'études, des terriers de micromammifères ont été observés au niveau du tas de remblais localisé au nord-est de la parcelle.

Aucun habitat déterminant ZNIEFF ou d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le site au regard de la perturbation engendrée par les travaux.

Lors des investigations, 5 espèces végétales exotiques envahissantes ont été observées sur le terrain d'étude sur des surfaces significatives. :

- Érigéron annuel (*Erigeron annuus*) ;
- Érigéron canada (*Erigeron canadensis*) ;
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ;
- Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*) ;
- Solidage géant (*Solidago gigantea Aiton*).

Aucune espèce d'intérêt communautaire ou protégée ou menacée n'a été retrouvée dans l'aire d'étude. Le milieu anthropique fortement géré et contrôlé n'est pas propice au développement d'une flore non-compétitrice, rare ou protégée.

Aucune espèce végétale caractéristique des zones humides a été identifiés.

BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT	MAITRE D'OUVRAGE	OPERATION	Date :	Dossier n° :
archimed environnement 5, RUE DU TALUS 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN contact@archimed-env.com	SCGP 169 rue de Richwiller 68260 KINGERSHEIM	Construction de bureaux et locaux tertiaires Lotissement rue des Noyers 68440 HABSHEIM	10/06/2026	D2026-127
			Version : 1-LTR	Echelle : 1/800 - A4

CARTOGRAPHIE DES HABITATS



5.7.4.3 Analyse des fonctionnalités du site

La fonctionnalité écologique est la capacité d'un écosystème à assurer ses cycles biologiques (reproduction, repos, nourriture, déplacement, ...) et à fournir les services écologiques indispensables aux populations humaines (pollinisation, épuration naturelle des eaux, source de nourriture, ...).

Le site d'étude est composé d'habitats ouverts fortement gérés et de milieux anthropiques (routes, bâtiments et chemins bétonnés). L'influence anthropique s'exerce sur l'ensemble des habitats. Par ailleurs, le terrain est propice au développement d'espèces végétales exotiques envahissantes.

Les milieux ouverts anthropiques sont favorables pour les insectes et les reptiles. En effet, le site comprend des zones en cours de recolonisation par une végétation rudérale ainsi que des espaces exposés et thermophiles.

5.7.5 Évaluation des enjeux écologiques à partir de l'usage du site pour la biodiversité

L'analyse de l'enjeu écologique à partir de l'usage du site par la biodiversité permet d'obtenir les enjeux réels du site.

Tableau 6 : Synthèse des enjeux écologiques concernant les habitants, la flore et la faune

CATEGORIE	SYNTHESE ET JUSTIFICATION DES ENJEUX	HIERARCHISATION DES ENJEUX
ZONAGES REGLEMENTAIRES ET PATRIMONIAUX	Le site est situé au cœur de la ZNIEFF n°420030335 et au sein d'un réservoir de biodiversité. Toutefois, la rue du Château et les travaux en cours impact la connexion écologique du site avec les espaces naturels. Le site n'est pas écologiquement connecté aux zones Natura 2000.	Moyen
HABITATS	Absence d'habitat protégée domination d'habitat d'origine anthropique.	Faible
ZONES HUMIDES	Absence de zone humide au regard des données collectées et les observations réalisées sur site	Faible
ESPECES VEGETALES	Absence d'espèces protégées. Présence d'EEVE	Faible
INSECTES	Absence d'espèces protégées. Présence d'habitat favorable pour les papillons et les orthoptères	Faible
MAMMIFERES	Aucune espèce observée. Milieu favorable pour le transit et l'alimentation des hérissons	Faible

CATEGORIE	SYNTHESE ET JUSTIFICATION DES ENJEUX	HIERARCHISATION DES ENJEUX
CHIROPTERES	Aucune prospection nocturne n'a été réalisée. Milieu supposé favorable pour le transit et l'alimentation au regard de la présence d'un arbre mort et d'un bunker à proximité du site.	Faible
OISEAUX	2 espèces protégées (Moineau domestique et Rouge-queue noir). Aucune espèce en nidification certaine mais en nidification probable au sein du boisement anthropique caducifolié Milieu favorable pour le transit, la reproduction et l'alimentation de l'avifaune	Moyen
REPTILES	Une espèce protégée observée sur le tas de remblais (Lézard des murailles)	Moyen
AMPHIBIENS	Aucune prospection nocturne n'a été réalisée. Aucun individu observé en journée. Aucun habitat favorable pour la reproduction, le transit ou l'alimentation.	Nul
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	4 espèces végétales exotiques envahissantes ont été observées dans l'aire d'étude	Faible

BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT	MAITRE D'OUVRAGE	OPERATION	Date :	Dossier n° :
archimed environnement 5, RUE DU TALUS 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN contact@archimed-env.com	SCGP 169 rue de Richwiller 68260 KINGERSHEIM	Construction de bureaux et locaux tertiaires Lotissement rue des Noyers 68440 HABSHEIM	25/06/2026	D2026-127
			Version : 1-LTR	Echelle : 1/800 - A4

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES



5.8 Milieu humain

L'étude du milieu humain a été réalisée à l'échelle du département, de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse – Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et de la commune d'Habsheim.

5.8.1 Démographie

Tableau 7 : Contexte démographique de la zone d'étude au 01/01/2025 – Source INSEE

POPULATION	HAUT-RHIN	M2A	HABSHEIM
Population en 2022	767 800	257 950	5 061
Densité moyenne (hab/km2) en 2022	217,8	621,5	323,8
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2016 et 2022 en %	+0,1	0	+0,8
Nombre de ménages en 2022	343 427	122 106	2 351
Naissances domiciliées en 2024	6 633	2 796	54
Décès domiciliés en 2024	7 400	2 684	40

Avec une population de 767 800 habitants, le Haut-Rhin présente une croissance très modérée (+0,1% par an entre 2016 et 2022), tandis que la m2A, qui compte 257 950 habitants, affiche une stabilité démographique sur la même période. À l'échelle locale, Habsheim, avec 5 061 habitants, se distingue par une croissance plus soutenue (+0,8% par an), traduisant un gain moyen d'environ 33 habitants par an depuis 2016.

Les données de 2024 sur les naissances et les décès montrent un solde naturel négatif pour le Haut-Rhin et Habsheim (davantage de décès que de naissances), tandis que la m2A présente un léger excédent naturel. Cette situation confirme une tendance au vieillissement de la population, particulièrement marquée à l'échelle communale.

5.8.2 Population active et emploi

Tableau 8 : Contexte socio-économique de la zone d'étude au 01/01/2025 – Source INSEE

POPULATION	HAUT-RHIN	M2A	HABSHEIM
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2022	283 930	109 878	1 290
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2016 et 2022 en %	+0,2	+0,3	-1,6
CHOMAGE			
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2016	58,8	56,6	61,2

POPULATION	HAUT-RHIN	M2A	HABSHEIM
CHOMAGE			
Taux d'activités des 15 à 64 ans en 2022	58,1	56	61,3
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2016	14	18,4	9,6
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2022	11,6	15,5	8,9

Le Haut-Rhin comptabilise 283 930 postes, contre 109 878 emplois à l'échelle de m2A et 1 290 emplois pour la commune d'Habsheim. Sur la période 2016-2022, la croissance de l'emploi reste modérée au niveau départemental (+0,2 % par an) et intercommunal (+0,3 %), mais baisse à l'échelle communale avec un taux de -1,6% par an, traduisant une perte d'attractivité locale renforcée.

Concernant la population active, le taux d'activité des 15 à 64 ans demeure globalement stable entre 2016 et 2022. Il diminue légèrement dans le Haut-Rhin (de 58,8% à 58,1%) et à l'échelle de m2A (de 56,6% à 56 %), tandis qu'il augmente marginalement à Habsheim, passant de 61,2% à 61,3%. Ce niveau demeure supérieur à ceux observés à l'échelle départementale et intercommunale. Le taux de chômage des 15 à 64 ans recule sur l'ensemble des territoires étudiés entre 2016 et 2022. À Habsheim, il passe de 9,6% à 8,9%, soit un niveau inférieur à celui du Haut-Rhin (11,6 %) et nettement inférieur à celui de m2A (15,5 %). La commune présente ainsi une situation relativement favorable au regard du marché de l'emploi local.

Dans l'ensemble, les indicateurs socio-économiques mettent en évidence une situation contrastée. Si la commune connaît une diminution du nombre d'emplois localisés sur son territoire, elle conserve un taux d'activité élevé et un taux de chômage relativement faible comparativement aux échelles départementale et intercommunale. Ces résultats traduisent un tissu socio-économique globalement favorable, malgré une baisse récente de l'emploi local.

5.8.3 Secteurs d'activité

Tableau 9 : Emplois selon le secteur d'activité de la zone d'étude au 01/01/2025 – Source INSEE

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE (%)		HAUT-RHIN		M2A		HABSHEIM	
		2016	2022	2016	2022	2016	2022
Primaire	Agricultures, pêches et mines	2,2	1,9	0,4	0,4	1,3	1,2
Secondaires	Industrie et construction	25,2	24,3	22,7	21,4	26	28,9
Tertiaire	Commerce, transports, services divers	41,4	42,7	45,7	46,6	52,6	51,9
	Administration publique, enseignement, santé, action sociale	31,3	31,1	31,2	31,6	20,2	18,0

La répartition des emplois par secteur d'activité met en évidence la prédominance du secteur tertiaire sur l'ensemble des territoires étudiés. En 2022, les activités de commerce, transports et services divers concentrent ainsi 42,7 % des emplois dans le Haut-Rhin, 46,6% au sein de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et 51,9% à Habsheim. Malgré une légère baisse sur la commune entre 2016 et 2022 (de 52,6% à 51,9%), ce secteur demeure largement majoritaire dans l'économie locale. Le secteur secondaire, regroupant l'industrie et la construction, occupe également une place importante, en particulier à Habsheim où sa part progresse de manière significative entre 2016 et 2022, passant de 26,0 % à 28,9 % des emplois. Enfin, le secteur primaire demeure marginal sur les trois territoires.

Dans l'ensemble, Habsheim se distingue par une structure économique davantage tournée vers les activités industrielles, de construction et les services marchands, tandis que les emplois liés à la sphère publique et aux services collectifs y sont moins représentés que dans le reste du département et de l'agglomération mulhousienne.

Dans ce contexte, la commune de Habsheim bénéficie d'un environnement économique favorable, porté par sa proximité avec l'agglomération mulhousienne et par un tissu économique local diversifié. Malgré une légère diminution du nombre d'emplois entre 2016 et 2022, la commune conserve un taux d'activité élevé et un taux de chômage inférieur aux moyennes départementale et intercommunale. La structure de l'emploi, marquée par une forte représentation des secteurs de l'industrie, de la construction et des services marchands, témoigne d'une économie locale dynamique et relativement spécialisée. Le projet envisagé s'inscrit dans ce contexte territorial et ne devrait pas remettre en cause les équilibres socio-économiques existants. Au contraire, il pourrait participer au maintien de l'activité économique locale et contribuer, de manière indirecte, à l'attractivité du territoire.

Au regard de ces éléments, l'enjeu socio-économique associé au projet est considéré comme faible.

5.9 Risques technologiques liées aux activités industrielles

D'après les informations disponibles sur le site de la préfecture du Haut-Rhin ainsi que les données de Géorisques, aucun établissement SEVESO de seuil haut n'est localisé à proximité du site d'étude. L'établissement le plus proche est localisé à environ 2 km au nord du site sur la commune de Rixheim.

Au regard de ces informations, l'enjeu associé aux risques technologiques liés aux activités industrielles est nul.

5.10 Pollution des sols (CASIAS/ex-BASOL/SIS/ICPE)

Les bases de données CASIAS (carte des anciens sites industriels et activités de service) et BASOL (recensement des sites potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics), permettent de recenser les sites pouvant ou ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes, sur site et dans les environs. Dans un périmètre de 1 km autour du projet, 2 sites CASIAS ont été identifiés. Aucun Secteurs d'Information des Sols n'a été recensé aux alentours du site.

Les sites ALS6801618 et ALS6801627 ne présentent aucun enjeu pour le site d'étude car ils sont localisés en aval hydraulique, à plus de 500 m au nord /nord-est du terrain.



Illustration 36 : Localisation des sites CASIAS à proximité du site d'étude – Source Infoterre

Le site d'étude se localise en amont hydraulique de deux établissements. Par conséquent les enjeux sont considérés comme nuls.

5.11 Paysage et patrimoine

5.11.1 Contexte paysager

Le site du projet s'inscrit dans un contexte périurbain en mutation, à l'interface entre des secteurs résidentiels, des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une zone d'activités économiques. Implanté au sein d'un secteur actuellement en cours d'aménagement, il bénéficie d'une situation de transition entre le tissu urbanisé d'Habsheim et de Rixheim et les espaces ouverts situés à l'ouest.

À l'ouest et au nord-ouest, le projet est bordé par des prairies en partie concernées par des travaux d'aménagement, ponctuées de quelques arbres et d'un ancien bunker. Ces espaces s'ouvrent ensuite sur un boisement proche, localisé à une quarantaine de mètres à l'ouest, puis sur de vastes terres agricoles structurées par un réseau de haies. Plus au nord-ouest, au-delà de la rue du Château, apparaissent les premiers quartiers pavillonnaires de Rixheim, situés à environ 380 m du site. Au nord, nord-est, est et au sud-est, l'environnement est davantage urbanisé au regard de la présence de quartiers pavillonnaires, d'une zone industrielle et d'infrastructures de transports. Au sud, le projet s'insère dans la continuité des opérations d'aménagement déjà engagées, avec la présence de plusieurs lots en cours de travaux et de secteurs de prairies destinés aux phases ultérieures du développement urbain.

L'ensemble forme un paysage composite, caractérisé par la coexistence d'espaces naturels, agricoles, résidentiels et économiques, traduisant le caractère de frange urbaine du secteur.

5.11.2 Contexte patrimonial

La base de données « Mérimée » du Ministère de la Culture et de la Communication recense les monuments historiques. Ces monuments peuvent être soit « classés », soit « inscrits ». Pour ces deux régimes, un périmètre s'applique à tous les édifices visibles depuis le bien protégé et/ou visibles en même temps que le bien protégé dans un rayon de 500 mètres.

D'après la carte ci-dessous, **le projet est situé au sein d'une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA).** L'arrêté préfectoral SRA N°2022/a419 en date du 1er décembre 2022 portant sur la prescription du diagnostic archéologique réalisé dans le cadre de la réalisation du lotissement des Noyers indique qu'il est susceptible que la zone se situe dans un secteur sensible du point de vue de l'archéologie, notamment à l'emplacement supposé d'une voie romaine, à proximité immédiate d'un habitat du Hallstatt final - La Tène ancienne, sur la commune d'Habsheim mais aussi à proximité de sépultures du haut Moyen Âge sur le ban communal de Rixheim.

L'arrêté préfectoral N° PA 068118 22 D001 M01 en date du 8 février 2024 accordant le permis d'aménager du lotissement ne mentionne aucun enjeu découlant du diagnostic archéologique. Aucun vestige historique n'a été retrouvé sur site.

Le périmètre de protection des monuments historiques le plus proche est localisé à 1,4 km au nord-est du terrain d'étude.

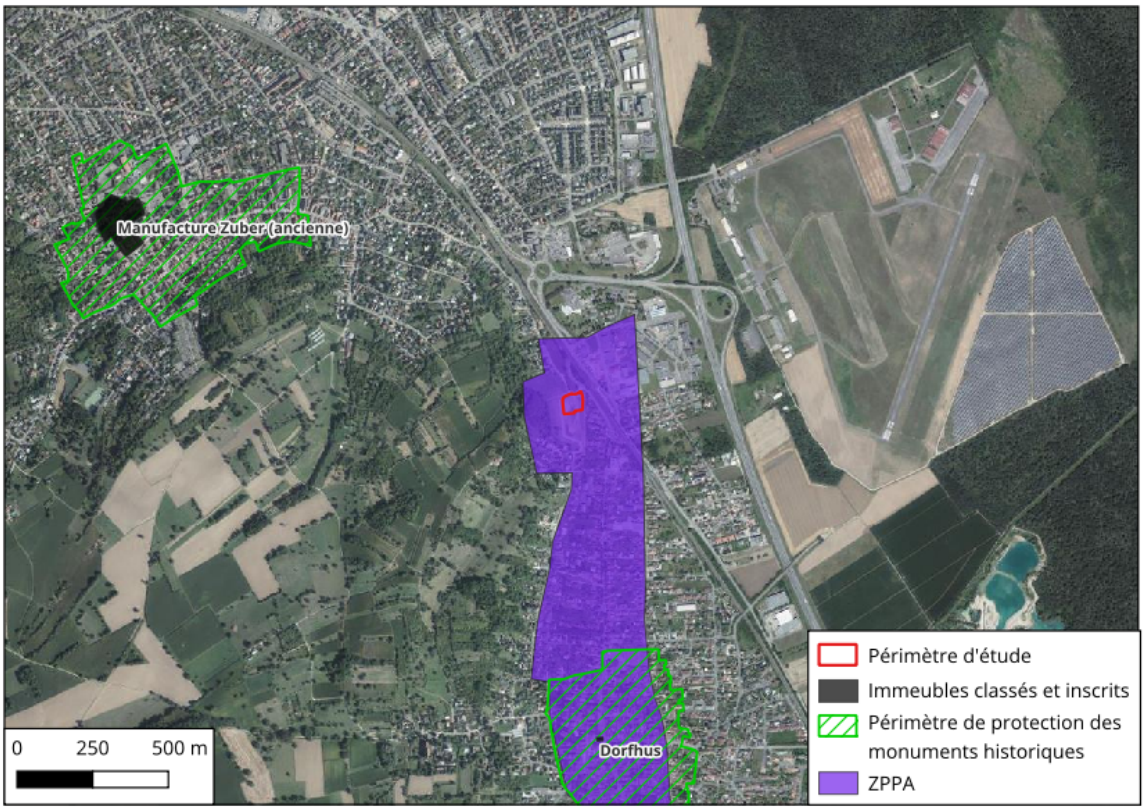


Illustration 37 : Zone de présomption de prescriptions archéologiques et périmètre de protection des monuments historiques à proximité du site d'étude – Source ministère de la Culture

Compte tenu de la localisation du site d'étude en frange urbaine, à l'interface entre des milieux naturel et de nombreux quartiers pavillonnaires, l'enjeu paysager et patrimonial peut être qualifié de moyen.

5.12 Trafic et mobilités

5.12.1 Réseau routier

Le site d'étude est accessible depuis la rue des Noyers située au nord-est et se prolongeant le long du côté nord de la parcelle. Cet axe permet de relier le site d'étude au centre-ville d'Habsheim situé plus au sud et à un carrefour à sens-giratoire situé à environ 380 m, à proximité du centre nautique Île Napoléon via le passage sous la ligne ferroviaire reliant Mulhouse à Saint-Louis/Bâle. Le carrefour à sens-giratoire permet d'accéder à l'autoroute A35, et aux communes de Rixheim et au centre-ville de Mulhouse situé à environ 6 km au nord-ouest du projet.

Pour pouvoir intégrer le futur lotissement au tissu urbain existant, entre 2024 et 2025, la rue du Château a été créée le long du côté ouest du périmètre d'étude. Cet axe est connecté à la rue des Noyers et à la rue de la Montagne présente au sud du projet.

Concernant les zones de stationnement gratuit, les parkings les plus proches sont situés au niveau de la gare d'Habsheim, à environ 150 m au sud-est du site, ainsi qu'au niveau du centre nautique Île Napoléon, à environ 335 m au nord-est du terrain.

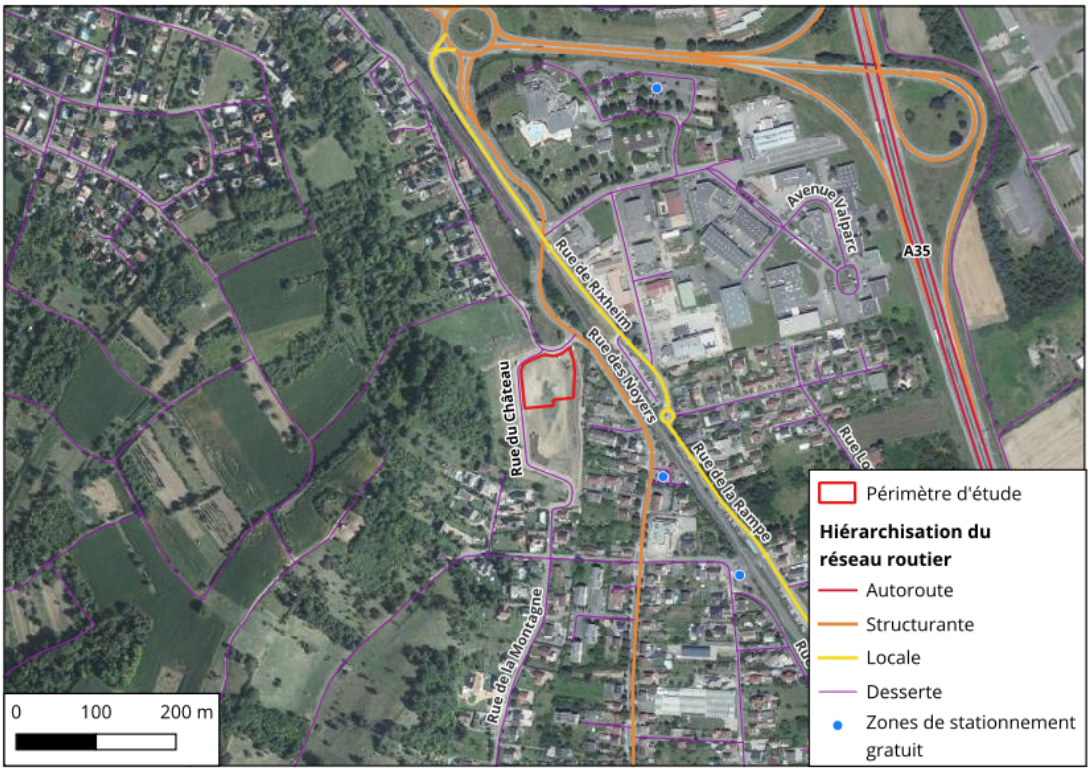


Illustration 38 : Hiérarchisation du réseau routier et accessibilité au site d'étude – Source BDTopo_2024

D'après les données CoMPTAGE fournies par la DREAL Grand Est concernant le trafic routier 2024, aucune station de comptage n'est localisée sur la rue des Noyers. Toutefois, le rôle structurant de cet axe à l'échelle de la commune d'Habsheim, ainsi que sa connexion avec la zone industrielle et le carrefour à sens-giratoire donnant accès à l'A35, laissent présager un niveau de fréquentation relativement important. Cette hypothèse est confortée par les éléments présentés dans la rubrique 5.13, où la rue des Noyers est concernée par les cartes de bruit stratégiques (CBS), ce qui témoigne d'un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an qui sur cet axe.

5.12.2 Réseaux de transport en commun et de mobilités douces

Les mobilités douces regroupent les mobilités actives, correspondant aux cheminements piétons et au réseau cyclable, ainsi que les réseaux de transports en commun. Le site d'étude est longé par un nouvel itinéraire doux créé dans le cadre des travaux de voirie du nouvel lotissement. Cet axe permet de rejoindre la gare et l'arrêt de bus d'Habsheim situé à environ 150 m au sud-est du projet. La gare ferroviaire permet de se rendre à Mulhouse en 7 min et à Bâle en moins de 30 min.

L'arrêt de bus « Gare Habsheim » permet de se rendre au centre-ville et au centre nautique Île Napoléon et indirectement à la zone industrielle via la ligne L55 du réseau SOLEA d'm2A. Cette ligne se prolonge en L11 et permet de se rendre à Rixheim.

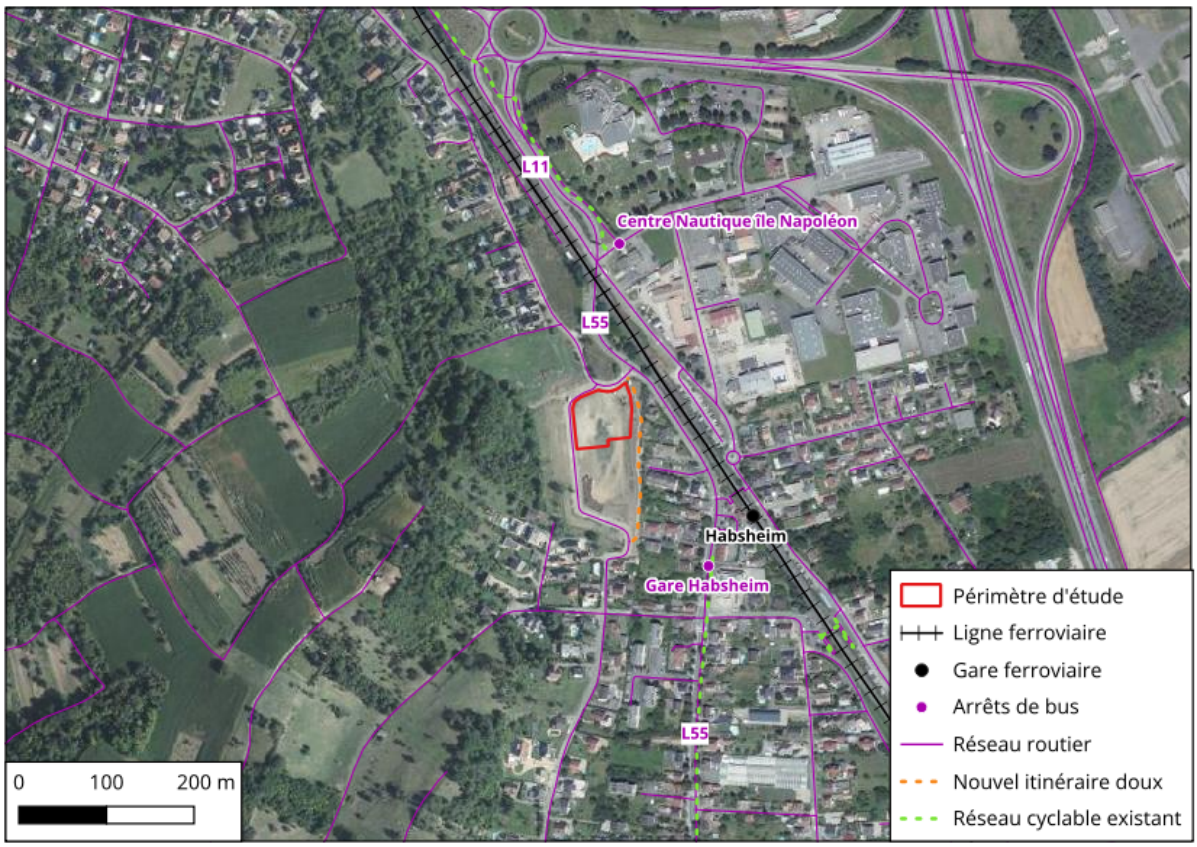


Illustration 39 : Réseaux de mobilités douces aux abords du site d'étude – Source BDTopo_2025

Au vu des données décrites précédemment, les enjeux relatifs au trafic et aux mobilités peuvent être considérés comme moyens. En effet, le projet est directement connecté à la rue des Noyers, axe structurant à l'échelle de la commune d'Habsheim et est longé par un cheminement doux.

5.13 Nuisances sonores

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante. Il est aujourd'hui prouvé que l'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition, mais peut aussi perturber l'organisme en général, notamment le sommeil ou le comportement. Il s'agit donc d'un enjeu important, considéré en amont des projets ou plans, et notamment quand ceux-ci se trouvent en dans un

milieu où plusieurs sources se cumulent. Les nuisances sonores subies peuvent résulter de trois sources principales : les transports, le voisinage, les activités.

Dans le cadre de la quatrième échéance, les CBS réalisées pour la troisième échéance, pour les infrastructures supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules ou 30 000 trains, sont révisées. Les CBS de la 3ème échéance du Haut-Rhin ont été abrogées et remplacées par les CBS de la 4ème échéance, approuvées par arrêtés préfectoraux du 11 octobre 2022 (réseau concédé APRR) et du 21 février 2023 (voies routières départementales, communales et voies ferrées).

La commune d'Habsheim est concernée par des CBS. Deux types de cartes sont produites pour les infrastructures de transport routier et ferroviaire :

- cartes de type A : localisent les zones exposées au bruit en moyenne pondérée sur 24h (niveau Lden) et la nuit (niveau Ln) ;
- cartes de type C : localisent les zones où les valeurs limites de 68 dB(A) pour le niveau Lden et de 62 dB(A) pour le niveau Ln sont dépassées.

5.13.1 Infrastructures de transport terrestre

L'extrémité nord-est du site d'étude est impactée par les nuisances sonores de la rue des Noyers.

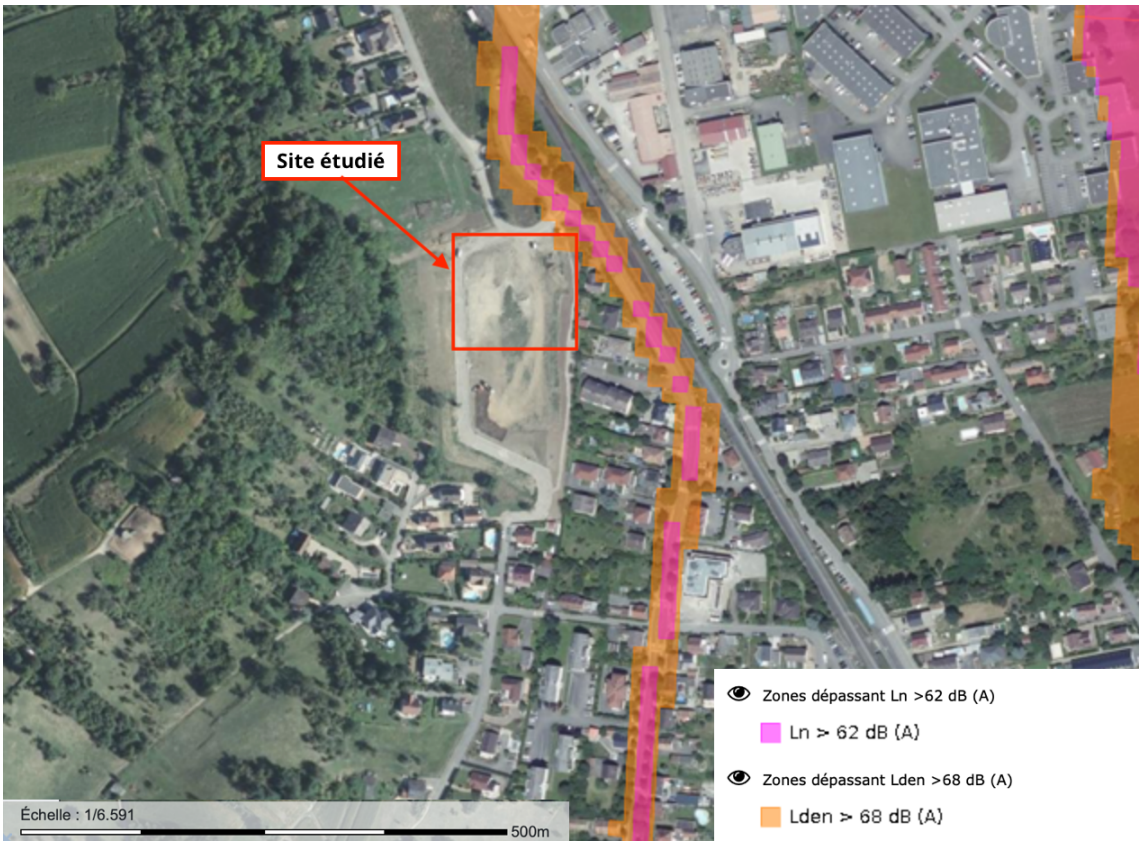


Illustration 40 : CBS infrastructure de transport routier – Source DDT 68

D'après les cartes ci-dessous élaborées par la DDT 68 relatives au classement sonore des infrastructures de transport, la rue est classée en catégorie 4. L'extrémité nord-est du site d'étude est concernée par les nuisances sonores de la rue des Noyers.

Le terrain est également concerné par les nuisances sonores générées par la ligne ferroviaire Mulhouse-Saint-Louis-Bâle. L'extrémité nord-est du site d'étude est impactée par les nuisances sonores générés par cette infrastructure.

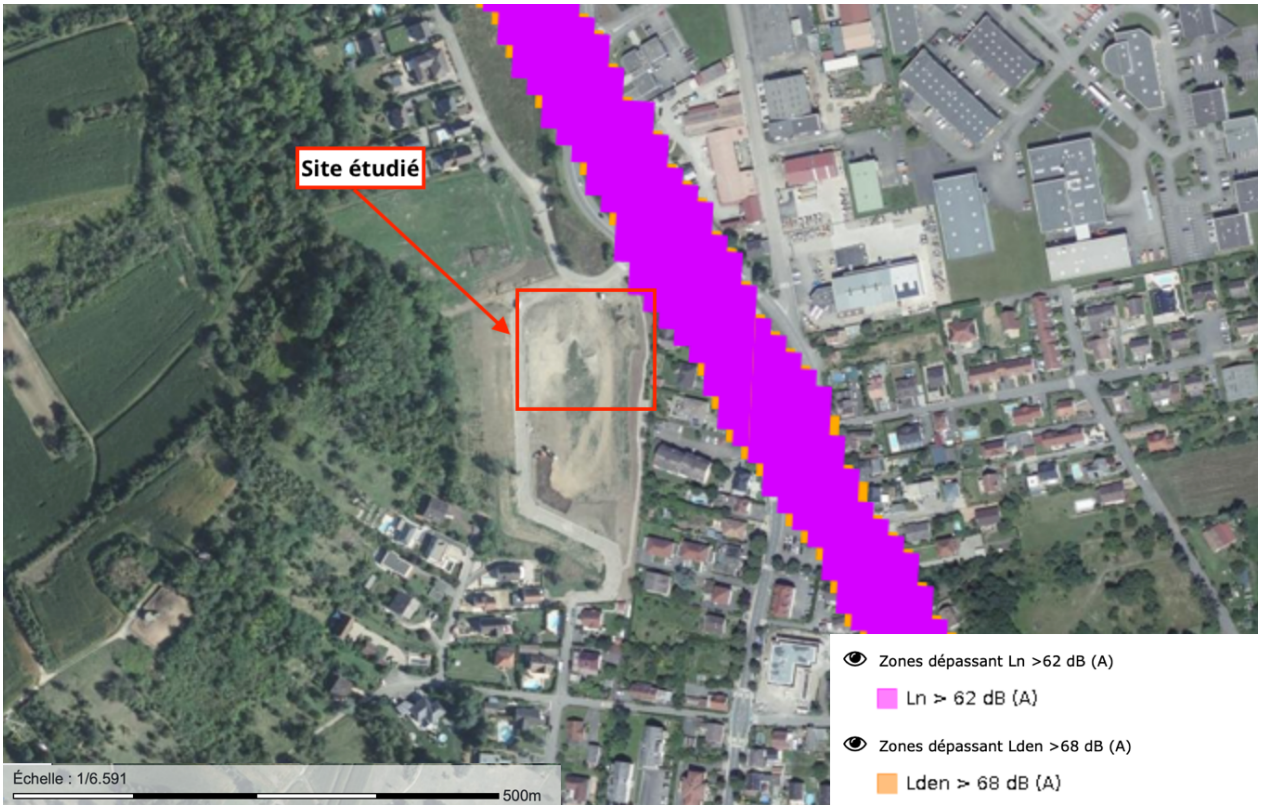


Illustration 41 : CBS infrastructure de transport ferroviaire – Source DDT 68

Il est également concerné par les nuisances sonores générées par la ligne ferroviaire Mulhouse-Saint-Louis-Bâle. L'intégralité du site, hors l'extrémité sud-ouest, est impacté par les nuisances de cet axe classé en catégorie 3.

5.13.2 Infrastructure de transport aérien

Le site d'étude est classé en Zone D du plan d'exposition de bruit (PEB) appliqué à l'aéroport Bâle-Mulhouse. Les nuisances sonores générés par les avions sont inférieures à 55 dB(A) Lden.

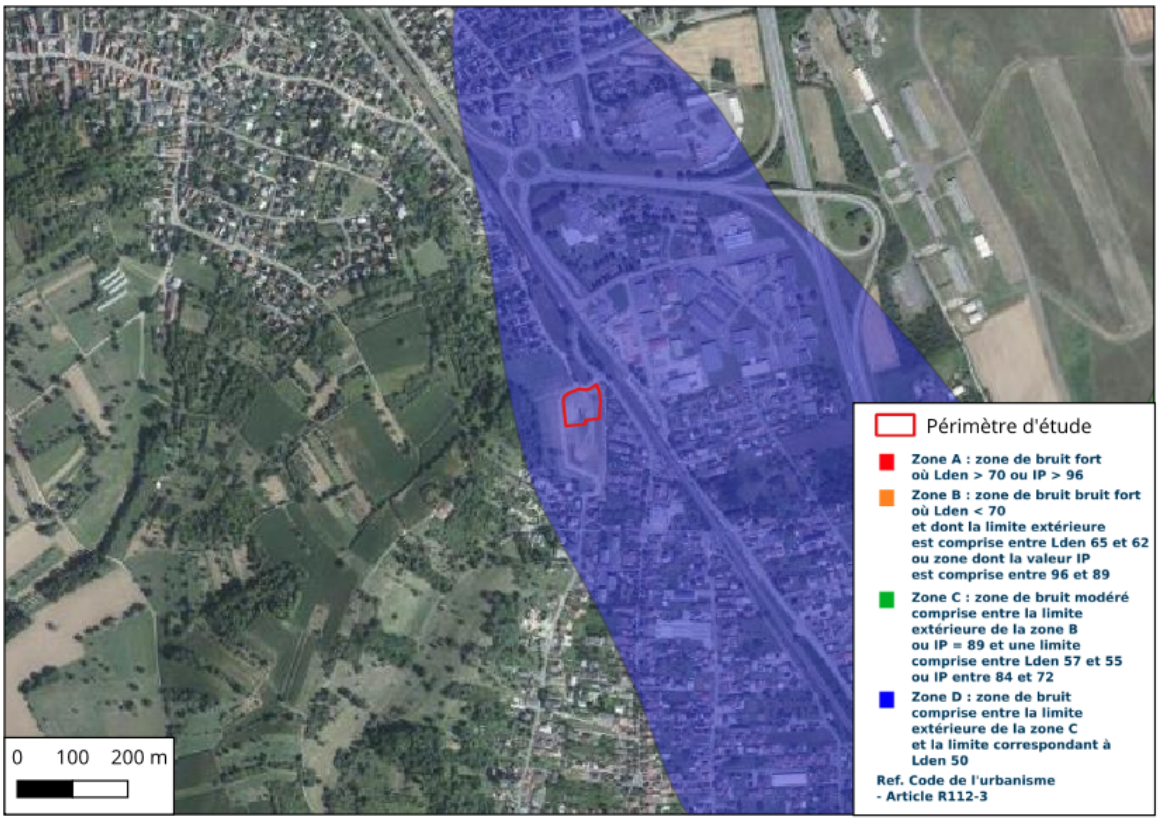


Illustration 42 : Plan d'exposition de bruit de l'aéroport Bâle-Mulhouse – Source PEB Aéroport Bâle-Mulhouse

Au vu des données décrites précédemment, les enjeux relatifs aux nuisances sonores générés par les infrastructures de transport routier et aérien peuvent être considérés comme moyens.

5.14 Qualité de l'air

La directive 2008/50/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe est transposée en France par le décret n° 2010-1250 du 21 octobre 2010 relatif à la qualité de l'air. Ce dernier recense plusieurs valeurs seuils et valeurs guides quant à de nombreux polluants présents dans l'atmosphère et notamment les NO2 et PM10. Un résumé de ces valeurs est proposé dans le tableau ci-dessous (en vert les valeurs qui seront effectives en fin 2026).

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a également publié en 2005 un rapport intitulé « Lignes directrices OMS relatives à la qualité de l'air : particules, ozone, dioxyde d'azote et dioxyde de soufre » recensant plusieurs concentrations cibles intermédiaires ainsi que les objectifs finaux de concentration en polluants. Ces derniers appelés « lignes directrices » sont résumés dans le tableau ci-dessous (valeurs proposées par l'OMS révisées en 2021).

Tableau 10 : Valeurs limites et objectifs (directive européenne)

	NO2	PM10	PM2,5
VALEUR LIMITE (MOYENNE ANNUELLE)	40 µg/m3 → 20 µg/m³	40 µg/m³ → 20 µg/m³	25 µg/m³ → 10 µg/m³
VALEUR LIMITE (MOYENNE JOURNALIERE)	-	50 µg/m³ → 45 µg/m³ (ne pas dépasser plus de 18 fois par an)	Pas de norme → 25 µg/m³ (ne pas dépasser plus de 18 fois par an)
VALEUR LIMITE (MOYENNE HORAIRE)	200 µg/m³ → 200 µg/m³ (ne pas dépasser plus de 18 fois par an)	-	-
OBJECTIF DE QUALITE (EN MOYENNE ANNUELLE)	40 µg/m³ → Pas d'informations	30 µg/m³ → Pas d'informations	10 µg/m³ → Pas d'informations

Tableau 11 : Lignes directrices de l'OMS (mises à jour fin 2021)

	NO2	PM10	PM2,5
VALEUR LIMITE (MOYENNE ANNUELLE)	10 µg/m³	15 µg/m³	5 µg/m³
VALEUR LIMITE (MOYENNE JOURNALIERE)	25 µg/m³	45 µg/m³ (max 3 à 4j/an)	15 µg/m³ (max 3 à 4j/an)
VALEUR LIMITE (MOYENNE HORAIRE)	200 µg/m³	/	/

La qualité de l'air extérieur fait l'objet de nombreuses investigations aussi bien métrologiques que numériques en France par l'intermédiaire des AASQAs (Associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air), et ce notamment au niveau des grandes villes. Dans la Région Grand Est, cette tâche a été confiée à l'ATMO Grand est. Cette dernière produit périodiquement des cartes de concentrations moyennes annuelles en polluants s'étalant sur toutes les agglomérations et tout le territoire régional.

Les figures proposées ci-après correspondent aux cartes de concentration moyenne annuelle en NO_2, en particules fines de diamètre inférieur à 10 µm (PM_{10}) et particules fines de diamètre inférieur à 2,5 µm ($PM_{2,5}$) respectivement pour l'année 2024 (version la plus récente disponible). Ces figures indiquent les valeurs suivantes sur le secteur d'étude :

- NO_2 : entre 3,3 et 4,8 µg/m³ ;
- PM_{10} : 14 à 16 µg/m³ ;
- $PM_{2,5}$: 7,1 et 8 µg/m³.

Ainsi, en 2024 sur le secteur d'étude, les concentrations moyennes annuelles en NO_2 et PM_{10} ne dépassaient pas les valeurs limites de qualité de l'air de l'Union Européenne pour tous les polluants. En revanche, les lignes directrices proposées par l'OMS étaient dépassées pour le NO_2 et les $PM_{2,5}$.

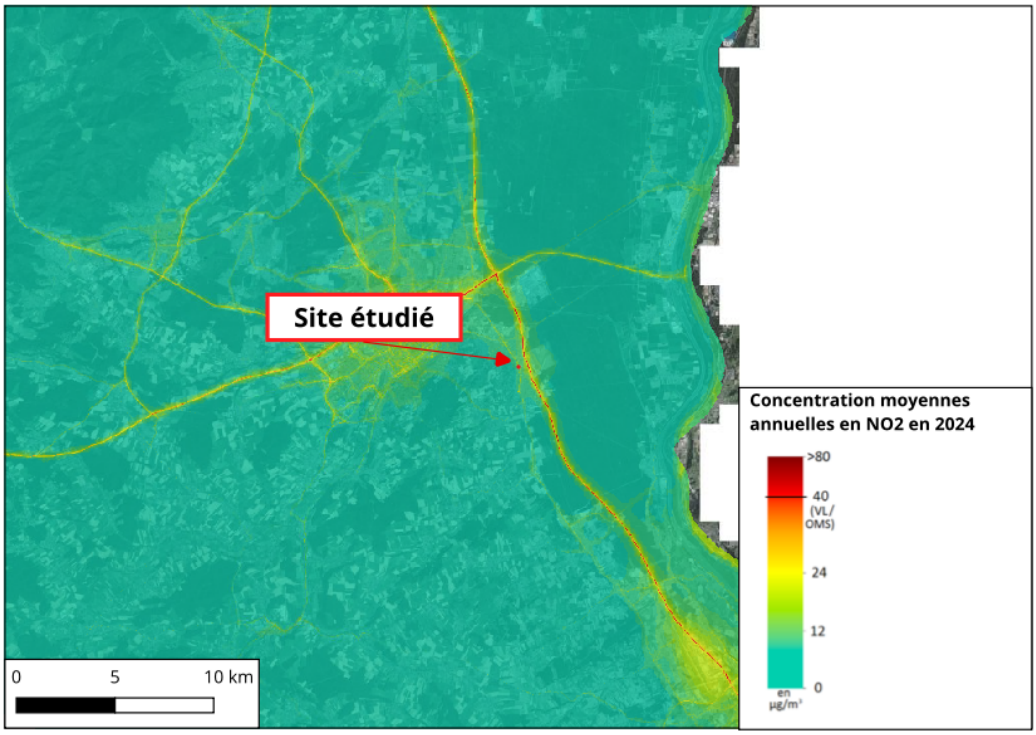


Illustration 43 : : Moyenne annuelle de NO_2 en 2024 – Source ATMO Grand Est

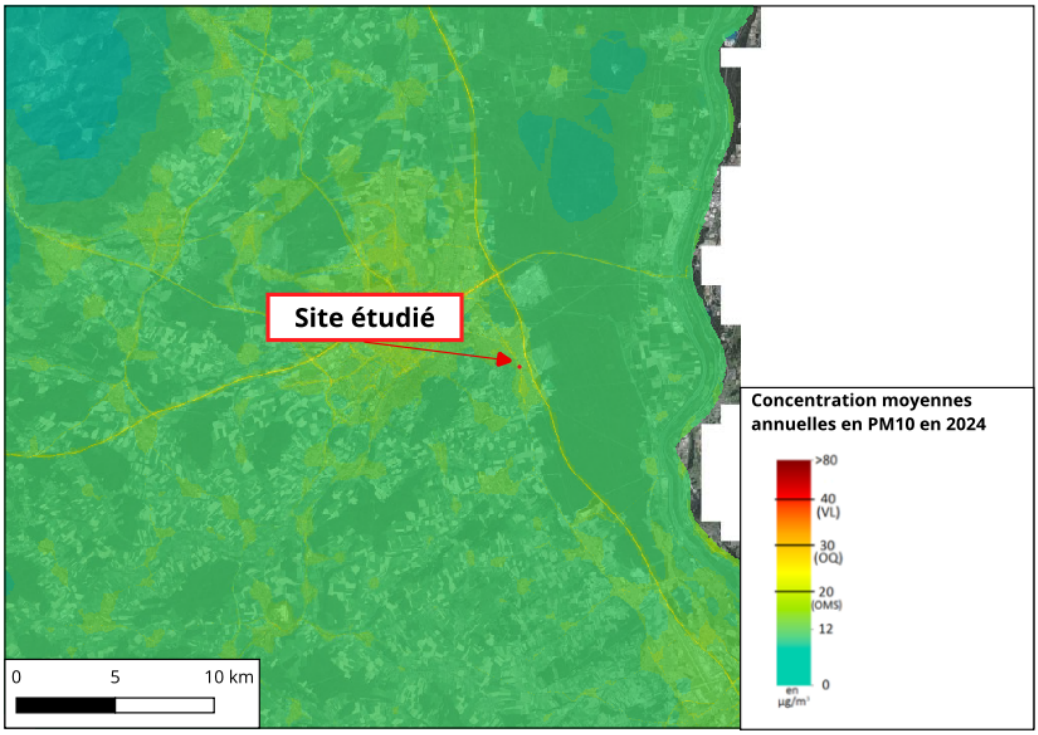


Illustration 44 : Moyenne annuelle de PM_{10} en 2024 – Source ATMO Grand Est

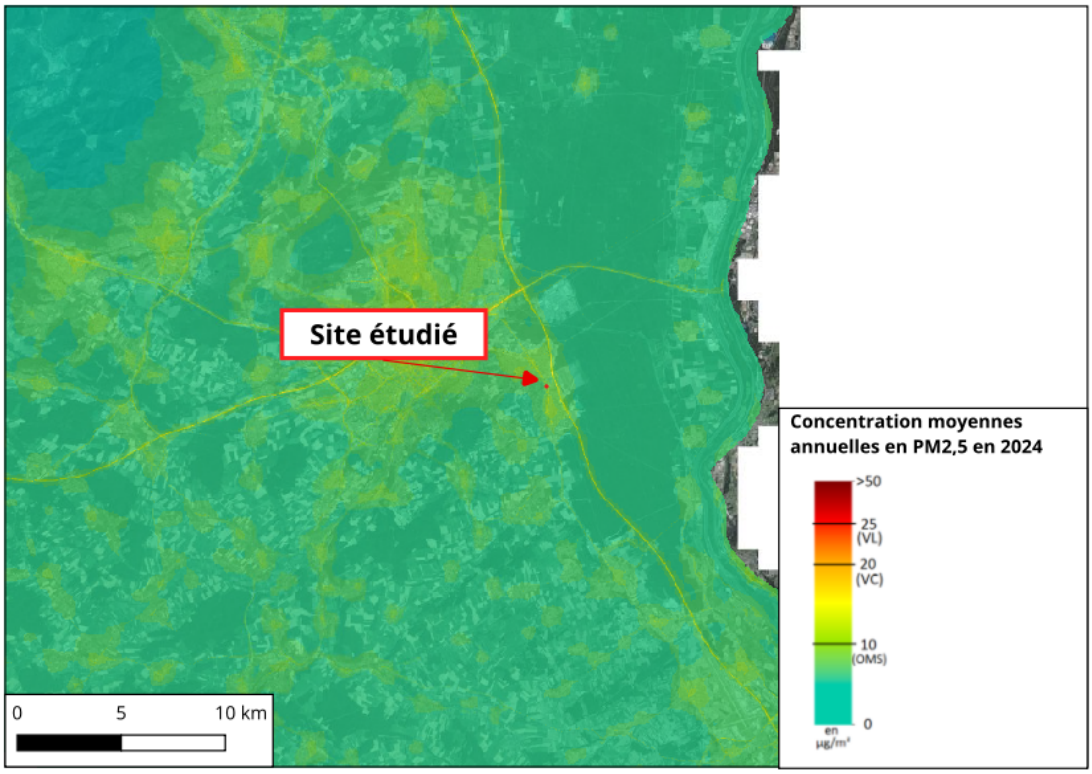


Illustration 45 : Moyenne annuelle de $PM_{2,5}$ en 2024 – Source ATMO Grand Est

Au vu des données décrites précédemment, les enjeux relatifs à la qualité de l'air peuvent être considérés comme faibles.

5.15 Réseaux divers

D'après les données relatives aux réseaux d'eau potable et d'assainissement issues des cartes annexes du PLU d'Habsheim, le site d'étude n'est pas concerné par le passage direct de ces infrastructures. Celles-ci sont en effet implantées sous les voiries situées en périphérie du terrain.

Aucun réseau d'eau potable, ni d'assainissement sont prévus d'être implantés sur le périmètre d'étude dans le cadre de l'aménagement du futur lotissement. Les réseaux seront situés sur la rue du Château ou le long du cheminement doux.

Par ailleurs, selon les informations disponibles sur la plateforme GÉORISQUES, aucune canalisation de gaz à enjeu ne traverse le site d'étude.

Au regard de ces éléments, les enjeux liés à la présence de réseaux peuvent être considérés comme faibles.

6. Synthèse des enjeux associés à la zone d'étude

Tableau 12 : Synthèse des enjeux associés à la zone d'étude

MILIEU	THEMATIQUE	ENJEUX	JUSTIFICATION
Milieu physique	Climat	Élevé	Le dérèglement climatique impacte le territoire national.
	Topographie	Faible	La topographie du site est globalement plane.
	Géologie	Moyen	Les sols sont limono-argileux à dominante lœssique, localement sableux et graveleux reposant sur des sables et des graviers à matrice argilo-sableuse. La perméabilité des sols est moyenne à faible.
	Eaux souterraines	Moyen	Le niveau de la nappe est compris entre 9 et 11 m de profondeur. Le site d'étude est localisé dans un périmètre éloigné de captage d'eau potable.
	Eaux superficielles	Faible	Le site d'étude n'est pas localisé à proximité d'un cours d'eau.
	Risques naturels	Moyen	Le site d'étude est concerné par un risque d'inondation de cave par remontée de nappe phréatique et par un mouvement de terrain. Le site d'étude est classé en secteur sismique risque modéré niveau 3/5.
Milieu naturel	Zonages réglementaires et patrimoniaux	Moyen	Le site est situé au cœur de la ZNIEFF n°420030335 et au sein d'un réservoir de biodiversité. Toutefois, la rue du Château et les travaux en cours impactent la connexion écologique du site avec les espaces naturels. Le site n'est pas écologiquement connecté aux zones Natura 2000
	Zones humides	Faible	Absence de zone humide au regard des données collectées et les observations réalisées sur site.
	Habitats naturels et végétation	Faible	Absence d'habitat protégée domination d'habitat d'origine anthropique. Absence d'espèces protégées mais présence d'EEVE.

MILIEU	THEMATIQUE	ENJEUX	JUSTIFICATION
Milieu naturel	Faune	Moyen	Présence sur le site de deux espèces d'oiseau protégées (Moineau domestique et Rouge-queue noir) et une espèce de reptile protégée sur le tas de remblais (Lézard des murailles).
Milieu humain	Démographie, habitat, emploi et économie	Faible	La population communale est en progression depuis 2016 (+ 33 habitants/an en moyenne). Le dynamisme économique local est assez attractif.
	Risques industriels et technologiques	Nul	Le site est en dehors de tout zonage PPRT ou porter-à-connaissance. Les sites industriels du secteur sont trop éloignés pour générer des risques.
	Sites et sols pollués	Nul	Le site d'étude se localise en amont hydraulique de deux établissements situés à plus de 500 m.
	Paysage et patrimoine	Moyen	Le site d'étude est implanté en frange urbaine, à l'interface entre un espace naturel et une zone urbaine.
	Trafic	Moyen	Le projet est connecté à la rue des Noyers, axe structurant à l'échelle de la ville d'Habsheim et il est longé par un cheminement doux.
	Ambiance acoustique	Moyen	L'extrémité nord-est du site est impacté par les nuisances sonores de la rue des Noyers et de la ligne ferroviaire Mulhouse-Saint-Louis-Bâle.
	Qualité de l'air	Faible	Les concentrations moyennes annuelles en NO2 et PM10 ne dépassaient pas les valeurs limites de qualité de l'air de l'Union Européenne pour tous les polluants. En revanche, les lignes directrices proposées par l'OMS étaient dépassées pour le NO2 et les PM2,5.
	Réseaux divers	Faible	Aucun réseau à enjeu n'est présent sur le site d'étude. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement circulent sous les infrastructures routières bordant le terrain.

7. Impacts du projet et prise en compte de l'environnement

7.1 Impacts du projet sur l'environnement et prises en compte dans le projet : Milieux physiques et humains

Tableau 13 : Tableau récapitulatif des mesures pour les milieux physiques et humains

THEMATIQUES	IMPACTS DU PROJET	IMPACT	INTEGRATION DANS LE PROJET – PRISE EN COMPTE
CLIMAT	La phase travaux aura pour conséquences des émissions de gaz à effets de serre. En phase d'exploitation, le projet consommera de l'énergie.	Moyen	Travaux : Durant la phase travaux, les entreprises veilleront à limiter les rejets de GES. Exploitation : Les émissions de GES liées à l'exploitation seront réduites grâce à l'installation de 12 de pompes à chaleur individuelles par lot et à l'aménagement d'une toiture végétalisée. Le bâtiment sera conforme à la RE2020 et il sera équipé d'un dispositif destiné à économiser l'eau.
GEOLOGIE	Les travaux de terrassement sont susceptibles d'accentuer ponctuellement les phénomènes d'érosion et d'influencer le ruissellement ainsi que la stabilité des sols.	Moyen	Les mesures constructives concernant les travaux de terrassement nécessaires seront prises pour limiter les modifications de la structure du sol ainsi que de la topographie locale. Les préconisations issues de l'étude géotechnique ont été intégrées lors de la phase de conception du projet.
GESTION DES EAUX	Le projet est localisé au sein d'un périmètre de protection éloigné de captage AEP. L'impact du projet a été prise en compte lors de la première autorisation accordé pour le permis d'aménager.	Faible	L'arrêté relatif à la demande d'Examen au Cas par Cas réalisé dans le cadre du projet de lotissement indique que les eaux pluviales issues des voiries et des lots seront gérées par infiltration à la parcelle conformément à la doctrine Grand Est, tandis que les eaux usées domestiques seront collectées et acheminées vers le réseau public d'assainissement raccordé à une station de traitement. L'arrêté précise également que toutes les dispositions nécessaires devront être mises en œuvre afin de prévenir toute altération directe ou indirecte de la qualité des eaux souterraines. Le projet prévoit l'aménagement d'une zone d'infiltration végétalisée en limite est du terrain, afin de récolter les eaux de pluie. Celles-ci s'écouleront naturellement vers cet ouvrage sous l'effet de la topographie du terrain, caractérisée par une pente générale orientée d'ouest en est. Le bâtiment sera équipé d'un dispositif destiné à économiser l'eau.
RISQUES NATURELS	Le projet pourrait être impacté par des risques sismiques, des mouvements de terrain et d'inondation de cave par remontée de nappe.	Faible	Les mesures constructives nécessaires seront prises conformément à la réglementation en vigueur. Le projet ne prévoit pas l'aménagement de sous-sol au sein du bâtiment. Une zone d'infiltration végétalisée sera aménagée afin de récolter les eaux de pluie.
SITES & SOLS POLLUES	Pas d'activité historique et pas de nouvelles activités polluantes prévues sur site	Faible	Aucune étude ni mesure spécifique n'est préconisée en amont des travaux. Des mesures de gestion classiques pourraient s'avérer nécessaire en cas de découverte de pollution inopinée ou d'accident en phase travaux (intervention de sociétés spécialisées set contrôles de la gestion des matériaux impactés).
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Le bâtiment ainsi que le parking sont au cœur d'une frange urbaine, à l'interface entre une zone industrielle, des quartiers pavillonnaires et des milieux naturels.	Moyen	Le projet a été conçu en tenant compte de son implantation en frange urbaine, à l'interface entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Le futur bâtiment présentera une hauteur maximale limitée à 7,43 m, permettant de préserver une échelle cohérente avec son environnement immédiat. Le traitement architectural repose sur l'utilisation de matériaux sobres et qualitatifs, notamment un bardage métallique associé à des menuiseries en aluminium de teinte bronze, favorisant une insertion harmonieuse dans le paysage local. Par ailleurs, les abords du projet feront l'objet d'un important traitement paysager. Les secteurs nord et est seront végétalisés et accueilleront des haies ainsi que des arbres. Des aménagements similaires seront réalisés sur les façades sud et ouest, tandis que l'aire de stationnement sera agrémentée de plantations arborées. L'ensemble de ces dispositifs contribuera à atténuer l'impact visuel du projet et à assurer une intégration paysagère de qualité au sein du tissu urbain existant.

TRAFIC ET MOBILITES	La phase travaux va engendrer la circulation d'engins de chantier essentiellement concentrée sur la rue des Noyers. Les véhicules accèderont au site uniquement par un accès unique, localisé à l'ouest sur la rue du Château. Durant la phase d'exploitation, des véhicules seront amenés à circuler sur les deux axes. La zone de stationnement peut accueillir 69 voitures par jour hors période de week-end et jour férié.	Faible	Travaux : L'accès au chantier sera fléché de manière spécifique par un jalonnement des itinéraires obligatoires d'accès et de sortie de chantier pour la desserte et l'approvisionnement de celui-ci. Les itinéraires les moins impactant pour le trafic routier à proximité seront recherchés. Une signalisation claire et lisible sera mise en place pour assurer de bonnes conditions de desserte et de déplacement des usagers dans le secteur pendant le chantier. Exploitation : Les flux de circulation générés par le projet en phase d'exploitation pourront être absorbés par le réseau viaire existant. Par ailleurs, les aménagements prévus, notamment le dimensionnement adapté des aires de stationnement pour les véhicules légers et les cycles, contribueront à limiter les incidences du projet sur les conditions de circulation, lesquelles resteront faibles à l'échelle du secteur. En outre, la commune d'Habsheim prévoit l'aménagement d'un carrefour au niveau de l'entrée nord-est du futur lotissement. Cet équipement vise à améliorer la fluidité du trafic et à accompagner l'augmentation progressive des déplacements liée à l'arrivée de nouveaux habitants ainsi qu'au développement des activités tertiaires au sein du secteur. Par ailleurs, les mobilités douces sont particulièrement favorisées grâce à la création d'un cheminement dédié aux piétons et aux cyclistes, localisé à l'est du projet et aménagé dans un espace végétaliser. Cette liaison douce est connectée à la rue des Noyers ainsi qu'à la rue de la Montagne, permettant notamment de rejoindre la gare d'Habsheim.
BRUITS	En phase travaux, le projet va engendrer des nuisances sonores liées à la construction du site (travaux, déplacements de PL, etc). Les maisons présentes à l'est du projet pourront être impactées par ces nuisances. En phase exploitation, le projet n'engendrera pas de nuisance notable car les aménagements prévus correspondent à un immeuble de bureaux et de locaux tertiaires. La configuration du projet permet au futur bâtiment de constituer un écran entre la zone de stationnement et les habitations situées à l'ouest, limitant ainsi les nuisances potentielles à leur égard. En revanche, les futures maisons individuelles implantées à l'est de la rue du Château risques d'être exposées aux nuisances liées à l'utilisation du parking et aux mouvements de véhicules associés.	Faible	Travaux : Des engins de chantier respectueux des normes en vigueur relatives à l'acoustique seront utilisés. Les plages horaires pour les travaux en journées seront respectées. Exploitation : La circulation des véhicules s'effectuera uniquement en journée et du lundi au vendredi.
QUALITE DE L'AIR	La phase travaux va engendrer des rejets de gaz d'échappement (notamment liés au flux de PL). Les travaux auront également pour effet l'envol de poussière et d'autres matières.	Faible	Travaux : Les entreprises veilleront à limiter l'envol de poussière. Le débit des gaz d'échappement à la source restera faible. Les véhicules respecteront les normes d'émission en vigueur en matière de rejets atmosphériques. La vitesse des engins sera limitée.

7.2 Impacts du projet sur l'environnement et prises en compte dans le projet : Milieu naturel

7.2.1 Impact du projet sur le milieu naturel

Bien que le projet soit localisé au sein de la ZNIEFF de type I n°420030335 et d'un réservoir de biodiversité, il s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé et en cours d'urbanisation. La parcelle a été en partie remaniée à la suite des travaux de voirie et des aménagements récents réalisés au sud du projet. Les continuités écologiques avec les espaces naturels présents à l'ouest sont limitées au regard de la présence de la rue du Château et des travaux en cours sur les parcelles voisines. Les habitats présents sont majoritairement rudéraux et d'origine anthropique, sans habitat patrimonial, zone humide ou espèce végétale protégée.

Le terrain est principalement constitué de sols nus, de matériaux graveleux, de secteurs terrassés, de déblais et remblais, d'une zone de stockage de matériaux et d'équipements de chantier ainsi que d'une clôture temporaire. Compte tenu de ces éléments et du contexte d'urbanisation déjà engagé autour du site, les fonctionnalités écologiques apparaissent déjà significativement dégradées.

Les principaux enjeux concernent l'avifaune commune protégée, au regard de la présence avérée du Moineau domestique et du Rougequeue noir, ainsi que les reptiles, qui ont été observé au niveau des tas de remblais. Les autres groupes biologiques présentent des enjeux faibles à nuls, le site pouvant uniquement être utilisé ponctuellement comme zone d'alimentation ou de transit par certaines espèces communes.

Dans ce contexte, l'impact potentiel du projet sur la biodiversité peut être qualifié de faible à modéré, sous réserve de la mise en œuvre de mesures adaptées en faveur des oiseaux et des reptiles lors de la phase de travaux.

Toutefois, dans le cadre de l'aménagement des espaces publics du futur lotissement un espace vert a été créé en 2025 le long du côté est du secteur entre le périmètre du projet et du lot n°5 ainsi que le quartier pavillonnaire existant (cf. illustration ci-dessous).

Cet espace accueille un cheminement doux dédié aux piétons et aux cyclistes, revêtu d'une grave compactée favorisant l'infiltration des eaux pluviales (cf. Illustration 25). Le chemin est délimité à ses extrémités est et ouest par des barrières sélectives destinées à limiter l'accès des véhicules motorisés. Au sein de l'espace végétalisé, deux gabions ont été aménagés afin de constituer des habitats favorables aux reptiles, tandis que deux tas de branchages et de végétaux ont été créés pour favoriser l'accueil des insectes. Le cheminement est également bordé de part et d'autre par une haie vive et agrémenté de plusieurs plantations arborées, renforçant ainsi la qualité paysagère et écologique du site.

D'autres espaces verts ont par ailleurs été aménagés le long de la rue du Château, tandis qu'une haie a été implantée au nord-ouest du lot n° 3 afin de renforcer les continuités végétales au sein du secteur.

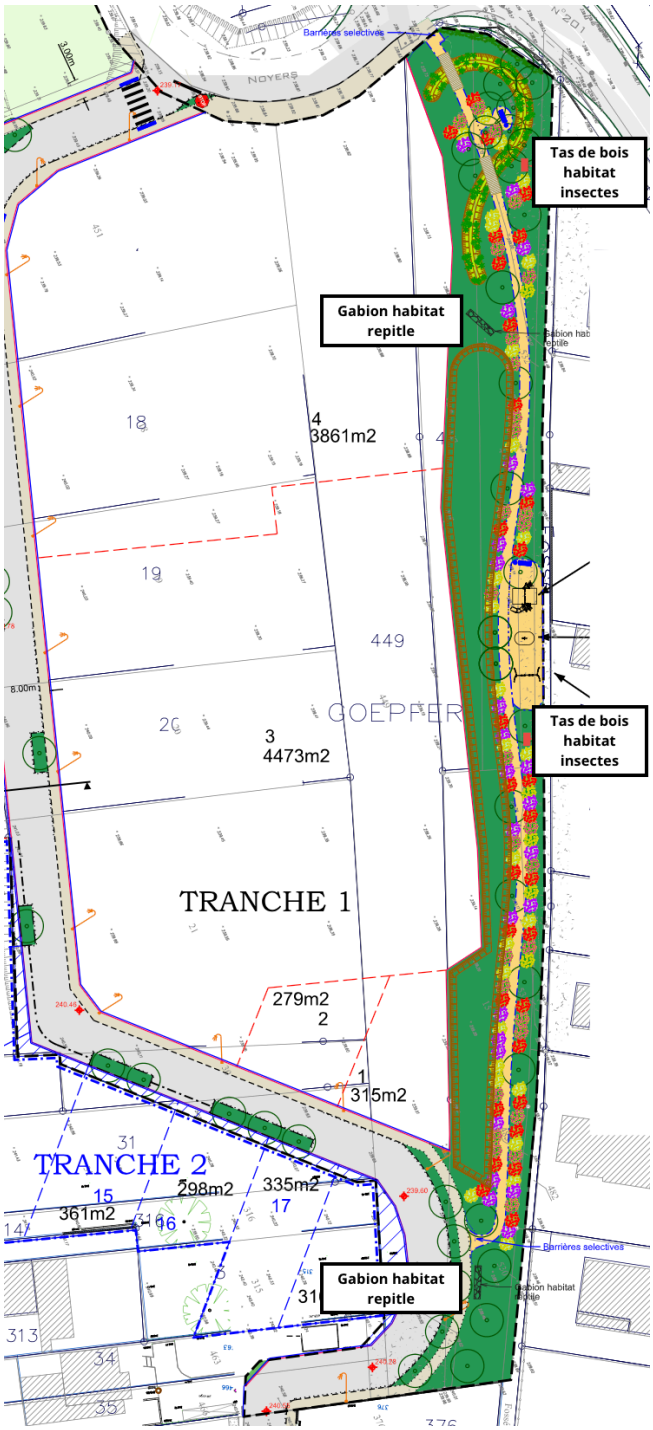


Illustration 46 : Cartographie des aménagements paysagers et écologiques prévus au sein des espaces publics du lotissement – Source SCGP Dossier Examen au Cas par Cas, 2023

Par ailleurs, le projet prévoit l'aménagement de 1428 m^2 d'espaces verts en pleine terre, soit 37,38% de la surface totale du projet. Ces secteurs seront composés de 39 arbres, de haie vive d'1 m de hauteur et de zone engazonnée.

Au regard de ces aménagements, le projet a un impact faible sur la biodiversité. Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est nécessaire.

7.2.2 Mesure d'accompagnement

La construction d'un nouveau bâtiment est également une occasion pour augmenter les potentialités d'accueil d'une zone urbaine pour la biodiversité. Les mesures suivantes, à mettre en œuvre en phase exploitation, ne sont pas des préconisations mais des propositions non obligatoires :

- orienter les éclairages en direction du sol avec des couleurs chaudes pour ne pas impacter la faune nocturne (inférieur à 2700 K);
- l'installation de deux nids à passereaux dans les arbres à planter ;
- rehausser les clôtures périphériques de 15 cm ou bien mettre un passage à petite faune tous les 15 ml de clôture ;
- installation d'un gîte à hérissons au sein d'un des espaces verts, par exemple sur les zones enherbées situées à l'est.

7.3 Conclusion

Le projet s'insère dans un lotissement en cours de travaux et présentant des enjeux globalement moyens. Il intègre de nombreux espaces verts, perméables à l'eau et permettant insérer le bâtiment dans le paysage. Au total, les aménagements en pleine terre représentent 37,38% de la surface totale du terrain. Le projet intègre également des technologies permettant d'économiser l'eau et la consommation d'énergie.

La synthèse environnementale décrite dans le tableau précédent démontre que le projet n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine au sens et pour l'application de l'article L 122-1 II du Code de l'environnement car il respectera les préconisations énoncées dans ce dossier et dans les différentes études annexes.

Les mesures décrites au paragraphe 7 seront mises en œuvre afin de prendre en compte l'environnement du site et des principaux enjeux identifiés, afin d'éviter ou réduire les impacts négatifs recensés.

Au vu de tous ces éléments, la soumission du projet à une procédure d'évaluation environnementale ne semble pas nécessaire.

Annexe 1

Plan Masse du projet –arpen – 02/06/2026

Annexe 2

Étude géotechnique – B3G2