

AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE
art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : 2025-05-30x-00853 Référence de la demande : n° 2025-00853-011-001

Dénomination du projet : Aménagement Ecoparc 3i

Demande d'autorisation environnementale - Date de mise à disposition : 03/04/2025

Lieu des opérations : - Département : Haut-Rhin - Communes : 68220 Héisingue, 68300 Saint-Louis

Bénéficiaire : SAS BF4 Technoport

MOTIVATION OU CONDITIONS

Contexte

Il s'agit ici d'une demande de transformation (aménagement) en zone industrielle d'une friche d'extraction, où ont encore lieu des activités de stockage, sur les communes de Saint-Louis et de Héisingue dans le Haut-Rhin.

Le projet vise à offrir à des entreprises de divers secteurs des surfaces foncière importantes réparties en trois emprises (Nord, Centre et Sud) dans un secteur déjà fortement anthropisé qui jouxte l'aéroport de Bâle-Mulhouse (EuroAirport). Le site est bordé à l'Ouest par l'autoroute A35, à l'Est par la voie ferrée Mulhouse-Bâle et au Sud par la départementale 105.

Le périmètre de l'opération est de 57,42 ha.

Le projet actuel fait suite à différents projets antérieurs, notamment Euro3Lys.

Le dossier est porté par la société Brownfields et La Banque des Territoires.

Le site du projet est entièrement inclus dans une ZNIEFF de type 1 dont la superficie initiale est de 81 ha.

La demande de dérogation (trois CERFA) porte sur la capture et la destruction d'individus de huit espèces d'Amphibiens, la destruction et la perturbation intentionnelle de spécimens de 39 espèces d'Oiseaux, trois espèces de Chiroptères, cinq espèces de Reptiles et cinq espèces de flore et la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos de l'ensemble de ces espèces protégées.

Raison impérative d'intérêt public majeur

L'argumentaire présenté met essentiellement l'accent sur l'apport du projet pour l'économie locale. L'objectif annoncé est de renforcer l'attractivité industrielle de la partie française de l'Eurodistrict Trinational de Bâle (France, Suisse, Allemagne) en profitant de la présence de l'EuroAirport, de l'autoroute A35 et du réseau ferré transfrontalier. Il est question ici de réindustrialisation dans un contexte de bassin d'emploi déséquilibré au bénéfice des deux autres pays. Il est attendu du projet la création de plusieurs centaines d'emplois et une optimisation des déplacements domicile-travail. Le porteur met en avant le respect des principes de développement durable via une approche de sobriété foncière grâce à la réutilisation d'une friche industrielle extractive.

On est ici dans une démarche d'aménagement foncier destiné à l'accueil d'entreprises. Une estimation de l'importance de cette pression foncière potentielle (nombre d'entreprises) aurait pu être présentée en appui à la RIIPM. Plus spécifiquement, il n'est pas fait mention dans le dossier d'entreprises ayant effectivement manifesté le souhait de s'implanter sur le site ; consécutivement

les prévisions relatives aux créations d'emploi restent à l'état d'hypothèses surtout dans un contexte de différences salariales significatives entre les trois pays.

Le CNPN prend acte de cet argumentaire.

Absence de solution alternative satisfaisante

Dans la logique économique rappelée ci-dessus, le dossier met l'accent sur l'absence de grands fonciers disponible sur un territoire (Saint-Louis agglomération) déjà très fortement occupé par des zones d'activité économiques (39 ZAC, couvrant 495,2 ha). On notera à ce niveau que le projet Ecoparc 3i ne représente que 11,6% des surfaces déjà en ZAC et ne changera donc que peu l'offre locale, même s'il vise des entreprises ayant besoin de vastes surfaces. Consécutivement, pour les porteurs du projet, seul le site de l'Ecoparc 3i répond à leurs attentes. L'accent est mis sur la reconversion d'une friche industrielle, sous-entendant un objectif de limitation de l'artificialisation des sols via la réhabilitation des espaces dégradés.

Dans la logique de la démonstration attendue ici, on regrette que la recherche de surfaces potentiellement favorables n'ait pas été étendue au-delà du périmètre de Saint-Louis agglomération, sachant (cf. figure de la page 49), que le site choisi, reconnu comme une ZNIEFF de type 1, dont le statut apparaît hautement justifié (cf. Diagnostic écologique) et considéré comme un réservoir de biodiversité d'intérêt local, est déjà très densément entouré de zones d'activités, en plus des surfaces de l'EuroAirport et des infrastructures linéaires de transport actuelles ou prévues. On est bien ici dans une évolution conduisant à un accroissement de l'artificialisation des sols.

Une mauvaise compréhension de la notion d'artificialisation et d'espaces « dégradés » semble patente ici : le statut en ZNIEFF de type 1 aurait dû conduire le pétitionnaire à considérer son argumentaire autrement.

Le CNPN considère que l'absence de solution alternative n'est pas démontrée ici.

Réalisation de l'état initial

Le site a fait l'objet de plusieurs études écologiques entre 2011 et 2018, aboutissant à une synthèse « Euro3Lys » en 2019. Ces travaux ont été complétés par un diagnostic écologique (BEE Ing.) publié en 2023. 17 campagnes de terrain ont été réalisées entre avril 2022 et juin 2023.

Le travail effectué, tant en matière de caractérisation des habitats naturels, d'inventaires floristiques, d'analyse des zones humides ou d'inventaires faunistiques est de qualité et apparaît exhaustif eu égard au site étudié. Le CNPN n'a pas de commentaires majeurs à faire à ce niveau.

La synthèse des enjeux figurant page 210 du dossier de dérogation et, mieux encore, la cartographie des enjeux finaux du diagnostic écologique (p. 184), indiquent clairement que le site, au statut de ZNIEFF de type 1, abrite une biodiversité remarquable, au travers d'habitats diversifiés humides ou secs d'intérêt abritant un grand nombre d'espèces ; une situation comparable à celle de la bande rhénane. L'accent est mis sur plusieurs espèces : Vanneau huppé, Mélite de la Lancéole, Crapaud calamite, etc.

Appréciation des enjeux

Comme déjà indiqué, le site est entièrement inclus dans une ZNIEFF de type 1. Cette ZNIEFF est située à proximité de plusieurs aires protégées (RNN de la Petite Camargue Alsacienne, plusieurs sites

Natura 2000). Quatre ZNIEFF de type 1 sont situées à moins de 3000 m du site, de même que deux ZNIEFF de type 2. Ces sites sont présentés avec beaucoup de détails

Si le site (aire d'étude immédiate) n'est inclus dans aucun réservoir de biodiversité du SRCE, il est concerné par deux corridors écologiques régionaux à remettre en état. Le site est important pour les échanges est-ouest entre l'aéroport de Bâle-Mulhouse et la Petite

Camargue Alsacienne, mais aussi vers le nord et l'extrémité sud de la Forêt Domaniale de la Hardt (cf. Diagnostic écologique).

L'évaluation des enjeux, déjà évoquée ci-dessus apparaît pertinente au regard des inventaires réalisés. Les enjeux principaux se situent dans le tiers Sud, plus épargné que le reste du site par des défrichements et des remaniements, et à l'extrémité de la zone Nord où se situe une vaste zone humide. Ailleurs les enjeux sont considérés comme moyens à faibles, même si les boisements dégradés peuvent jouer un rôle dans les déplacements des espèces forestières (fig. 182).

Évaluation des impacts bruts potentiels

Le rapport indique que le périmètre du projet exclut les réserves foncières de trois projets pourtant imbriqués spatialement et fonctionnellement au sein du périmètre de l'EcoParc 3i (projets connexes : extension de la ligne 3 du tramway vers l'Europarc, raccordement routier et majorité de l'emprise du projet de Nouvelle Liaison Ferroviaire). Cela explique pour partie la différence entre la surface du projet (57,42 ha) et la surface initiale de la ZNIEFF (81 ha).

Les enjeux de ces emprises sont détaillés. Par contre l'analyse des impacts bruts du projet ne tient pas compte de ces emprises. Nous reviendrons sur cette stratégie lors de l'analyse des mesures de compensation.

Le rapport postule que les incidences temporaires seront similaires aux incidences « permanentes » sur le milieu naturel ; ce qui semble logique.

Les travaux prévus entraîneront la destruction de la ZNIEFF, ce qui se traduira par la perte irréversible d'habitats écologiquement fonctionnels et par la fragmentation et la destruction de corridors écologiques. Consécutivement l'impact brut du projet est très fort sur les zonages réglementaires.

Les impacts bruts du projet lors de son aménagement seront aussi très forts sur les habitats, la flore, l'avifaune, les Chiroptères, les Reptiles et les Amphibiens. Ils le seront aussi sur la fonctionnalité et la continuité écologique, la trame noire et les zones humides. En synthèse, les milieux naturels subiront un impact très fort.

L'analyse plus détaillée des impacts bruts et des incidences brutes sur les habitats et les différents éléments protégés de la flore et de la faune (figures 196, 198, 200, 201, 203 et 205), les continuités écologiques, la trame noire et les zones humides n'appelle pas de commentaires particuliers, de même que le tableau de synthèse de la figure 210. Les choses sont vues de manière réaliste. Il en va de même pour ce qui est de la partie sur les incidences Natura 2000 (où le projet impactera négativement la connectivité entre les sites Natura 2000).

Mesures d'évitement et de réduction (E-R)

Les surfaces exclues (cf. 2.7 - Evolution du périmètre du projet), ne relèvent bien évidemment pas de mesures d'évitement. Consécutivement, le paragraphe 12.2, où il est question d'exclusion des secteurs à fort enjeux environnementaux lors de la conception du projet, apparaît peu clair et mériterait des précisions.

Les mesures d'évitement en phase chantier qui aboutissent à des surfaces préservées au Sud et à des « espaces paysagers cessibles » au Nord, Centre et Sud apparaissent positives, en particulier pour les milieux humides et palustres (roselières, etc.). Au total 18,5 ha d'habitats seront préservés.

Il serait souhaitable que le concept d'espaces paysagers cessibles soit explicité et justifié. De toutes évidence, ce sont des surfaces qui seront vendues, mais on ne sait pas à quoi précisément et sur quelle durée les acheteurs devront s'engager. Le paragraphe 12.4, qui évoque des mesures spécifiques de gestion et de suivi et indique qu'il y aura une « mention spécifique dans le cahier des charges de cession des lots » ne répond que partiellement à cette interrogation. N'aurait-il pas été préférable de placer toute ou partie de ces surfaces, en particulier les roselières et zones humides au Nord, en surfaces préservées ?

L'adaptation, obligatoire, de la période des travaux et des horaires des travaux sont plus des mesures de réduction que d'évitement.

Les mesures de réduction en phase chantier, classiques (gestion des EEE, barrières anti-Amphibiens, sauvegarde de la flore patrimoniale et protégée, mise en place d'hibernaculum et de murets de pierres sèches, protocole d'abattage des arbres à cavités) sont positives et bien détaillées. On note l'adoption bienvenue d'un protocole sanitaire lors de la manipulation des Amphibiens.

Les mesures prévues en phase de fonctionnement du site après travaux apparaissent pertinentes. Sont notamment abordés ici la gestion des espaces préservés, l'adaptation du réseau d'éclairage pour favoriser la trame noire, la mise en place de clôtures permettant la libre circulation des espèces entre les espaces préservés et les milieux naturels environnants et la mise en place de passages à faune.

Si on accepte le principe de la destruction d'une ZNIEFF de type 1 riche en habitats variés et en nombre d'espèces et qui constitue un exemple assez remarquable de maintien, d'adaptation et de reconquête de la biodiversité sur une ancienne friche d'extraction, l'ensemble des mesures E et R annoncées apparaît relativement bien dimensionné pour limiter en partie l'amplitude des impacts négatifs du projet, même si des progrès peuvent encore être faits dans cette direction. Le CNPN ne s'inscrit toutefois pas dans cette logique.

Impact résiduel

L'impact résiduel sur la ZNIEFF reste fort (pour ne pas dire très fort si on raisonne en termes de fonctionnement écologique global !) (Attention aux chiffres des surfaces utilisés dans le dossier ; il est difficile de s'y retrouver !).

Les impacts résiduels sur la flore protégée vont de négligeables à faibles, ce qui peut sembler sous-estimé lorsque les cartes montrent la présence de certaines espèces uniquement dans les zones qui seront aménagées.

La même remarque peut être faite pour les habitats. Par exemple pour les habitats rudéraux ouverts, sauf pour la Friche pionnière sur grave héliophile, et la friche mésophile du Dauco-Melilotion, on passe de « fort » ou « modéré » à « faible » alors que les surfaces évitées sont très faibles et que les surfaces impactées après mesures E et R restent importantes. On retrouve le même problème avec les milieux humides et palustres, sauf si l'évitement est proportionnellement significatif. Pour les milieux pré-forestiers et forestiers cela semble plus équilibré.

Pour l'avifaune, la lecture de la figure 266 montre que presque systématiquement l'impact résiduel est diminué d'au moins un degré par rapport à l'incidence brute retenue, sans que cela ne soit réellement justifié par une réduction substantielle d'impacts liée aux mesures. Eu égard au type et à la dimension des surfaces préservées et la présence de certaines espèces majoritairement dans des surfaces qui seront impactées, la réalité est probablement plus complexe, même si on peut s'accorder pour considérer que les impacts les plus forts seront aux dépens des espèces nicheuses des milieux ouverts et humides et le Petit gravelot.

Pour les mammifères terrestres, les impacts résiduels sont considérés comme forts.

Pour les Chiroptères, les impacts résiduels restent forts. Il en va de même pour plusieurs espèces d'Amphibiens (Crapaud calamite, Rainette verte), même si là encore on peut questionner la

diminution systématique de l'impact résiduel par rapport à l'incidence brute (attention, les mares et étang figurant dans la colonne « mesure d'évitement » de la figure 271 ne semblent pas cités dans le chapitre sur les mesures d'évitement).

Pour les Reptiles, les impacts résiduels sont tous considérés comme très faibles, ce qui restera à démontrer. Pour l'entomofaune les impacts résiduels sont considérés comme forts pour les Lépidoptères et modérés pour Odonates et Orthoptères.

L'impact résiduel sur la fonctionnalité et la continuité écologique est considéré comme modéré, ce qui est discutable car le maintien du corridor écologique au sein du site n'est pas nécessairement assuré suite à l'artificialisation croissante du site.

L'impact résiduel sur la trame noire est considéré comme très faible, une affirmation qu'il conviendra de vérifier. L'impact sur les zones humides reste significatif.

La synthèse de la figure 277 apparaît correcte si on tient compte des remarques faites ci-dessus.

Des mesures de compensation sont donc nécessaires.

Compensation

Le dimensionnement de la compensation se base ici sur la méthode par écarts de milieux et la qualité écologique des habitats est qualifiée via une attribution de points selon le référentiel allemand utilisé en Rhénanie du Nord – Westphalie « Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW ». On ne peut que saluer l'utilisation d'une méthode de référence et la prise en compte de ce référentiel, même si aucune analyse critique préalable de ce référentiel n'a pu être faite en amont du présent avis.

La dette écologique est estimée à 100 ha en ne prenant en compte que les habitats subissant des impacts forts à modérés.

Deux groupes de mesures de compensation sont présentés : les mesures *in situ* et les mesures *ex-situ*. Trois mesures *in situ* sont décrites :

- La compensation des fonctions écologiques des fruticées, par la création de haies le long des clôtures des lots privatifs sur une surface totale de 1,4 ha (2239 ml sur 3 m de large en limite séparative des espaces naturels sur les lots supérieurs à 3 ha, 2397 ml en limite des lots inférieurs à 3 ha). Les espèces ciblées sont celles des milieux semi-ouverts (Pie-grièche écorcheur et Bruant jaune notamment). Les détails techniques de la mise en place de ces haies sont donnés. Toutefois, la fonctionnalité de ces haies pour les espèces ciblées tient aussi à la présence d'habitats d'alimentation alentours. Les Pies-grièches écorcheurs et les Bruants jaunes ne vont probablement pas occuper des haies dans un contexte bâti.
- La compensation des fonctions écologiques des milieux prairiaux, au bénéfice des espèces des milieux ouverts. Il est indiqué que 15% de la surface de chaque lot privatif devra rester non construit. Dans cette logique, 4 ha de prairies mésophiles mésotrophes devront être créés, mais répartis sur les trois emprises. C'est très faible pour qu'une fonctionnalité réelle perdure. Les détails techniques d'aménagement, entretien et gestion sont donnés. La comparaison de la figure 284 avec, par exemple la figure 222, permet de constater que ces prairies seront créées sur les surfaces constructibles cessibles, ce qui est positif. Cette mesure s'apparente davantage à une mesure de réduction qu'à une mesure compensatoire.
- La compensation des fonctions écologiques des boisements. Il est indiqué que les boisements existants (4ha, boisements pionniers rudéralisés – il est rappelé qu'une partie significative de ces boisements appartient aux « Surfaces connexes » non prises en compte ici -) seront purgés des espèces envahissantes et densifiés et qu'une nouvelle zone boisée de 1,8 ha sera implanté au Nord. Un des objectifs est de créer une « zone tampon » entre l'autoroute A35 et les habitations situées plus au Nord. Les détails techniques sont donnés.

Toujours dans une logique d'acceptation de la destruction de la ZNIEFF initiale, ces trois mesures, qui s'inscrivent dans la logique de l'article L163-1 (« Les mesures de compensation sont mises en œuvre en

*priorité sur le site endommagé ») apparaissent pour partie pertinentes et potentiellement utiles pour compenser les pertes d'habitats de certains composants de la biodiversité. On regrette toutefois que cette approche *in-situ* n'ait pas été coordonnée avec une réflexion sur les devenir des « surfaces connexes » incluses dans le périmètre et ne prennent pas en compte la ou les stratégies compensatoires envisagées pour ces surfaces si elles font l'objets d'aménagements.*

Un total de neuf sites compensatoires *ex-situ* sont prévus, y compris la création d'une mare (cf. fig 327), dans la même logique de compensation de fonctions écologiques fortement impactées sur le site du projet.

La taille des sites va de 0,5 à 20 ha.

La plupart des sites se trouvent dans des secteurs considérés comme des réservoirs de biodiversité (forêt de la Hardt, Petite Camargue Alsacienne) et non dans des zones prioritaires de renaturation.

Cinq sites (notés 1,2,3,5 et 6 sur la figure 327) sont proches du projet et relèvent en première approche d'une logique de proximité fonctionnelle avec le site endommagé. Un site (le site de compensation des fonctions écologiques des milieux boisés) est localisé à quatre km du projet. Trois sites (les sites « saulaie-peupleraie 1 à 3) sont localisés entre sept et 13 km du site du projet. Il est difficile, tout particulièrement pour les deux sites les plus éloignés, de parler de proximité fonctionnelle. Ces trois sites, et probablement aussi le site des milieux boisés, semblent relever pour partie d'une logique de compensation opportuniste et devraient être retirés des calculs de la figure 328.

Le principe et le descriptif de la mesure de compensation des fonctions écologiques des prairies de fauche mésophiles mésotrophes portant sur 20 ha (p. 428) ne permet pas de conclure à une réelle plus-value écologique de la mesure : « *Le principe de cette mesure est d'ajuster les dates et les modalités de fauche en sensibilisant les exploitants agricoles, de façon à ne pas impacter les nombreuses espèces ne supportant pas une trop grande intensité d'exploitation.* » Ces engagements sont clairement insuffisants. Cette mesure devrait être retirée des calculs de la figure 328.

Trois mesures d'accompagnement de nature assez différente sont prévues :

- Préconisation de gestion et de plantation des espaces verts publics de l'EcoParc 3i
 - Mise en place de panneaux pédagogiques le long de la future voie partagée piéton / cycle.
 - Mise en place d'aménagements ponctuels (nichoirs ou gîtes artificiels pour la faune, 15 nichoirs pour l'avifaune)
- Mise en place de gîtes à chiroptères (six, adaptés à différents groupes d'espèces)

Commentaires et conclusions

Ce projet présente plusieurs particularités qui en rendent l'analyse complexe :

- Le site est intégralement localisé dans une ZNIEFF de type 1 reconnue pour sa richesse en habitats et en espèces. Le projet entraînera de facto la disparition de cette ZNIEFF avec des impacts forts sur les habitats, la flore et la faune alors que ce site constitue un exemple assez remarquable de maintien, d'adaptation et de reconquête de la biodiversité sur une ancienne friche d'extraction. Ce seul point aurait dû conduire dès le début à une remise en cause du projet à cet endroit, dans un contexte d'érosion majeure de la biodiversité.
- Le site fait, ou pourra faire, l'objet de plusieurs projets sur des surfaces étroitement imbriquées. Les surfaces non incluses dans le projet EcoParc 3i (les surfaces dites « connexes ») ont été ici exclues (cf. p. 45), alors que la stratégie ERC aurait nécessité une approche globale (cf. article L122-1, version en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2025 : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* »).

La raison impérative d'intérêt public majeur du projet est discutable et il n'a pas été réellement recherché de solution alternative sur le plan géographique. L'état des lieux initial, l'appréciation des enjeux, et l'évaluation des impacts bruts potentiels sont de qualité ou pertinents. L'ensemble des mesures E et R permettent de limiter quelque peu les impacts bruts, mais leur effet est surestimé et conduit à des évaluations d'impacts résiduels critiquables.

Le CNPN salue l'adoption d'une méthode de dimensionnement de la compensation basée sur un référentiel a priori pertinent. L'effort de mise en place de mesures de compensation *in situ* méconnaît certaines règles écologiques liées à la surface des habitats pour que leur fonctionnalité soit réelle, et méconnaît l'écologie de certaines espèces qui n'occuperont vraisemblablement pas la zone après ces aménagements ; le volet relatif aux mesures *ex-situ* est en deçà des attentes et, compte tenu des critiques faites qui questionnent la pertinence de plusieurs sites et mesures, le ratio de compensation apparaît voisin de 1, ce qui, au regard de la destruction d'un site considéré comme un réservoir de biodiversité local, est très insuffisant.

Compte tenu de l'importance écologique actuelle du site, de l'absence d'une approche ERC globale pour l'ancienne ZNIEFF et de l'insuffisance des mesures compensatoires, **le CNPN émet un avis défavorable.**

Le CNPN invite le porteur à considérer l'installation de son projet sur un site de moindre enjeu environnemental.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature : Le vice-président de la commission espèces et communautés biologiques : Maxime Zucca		
AVIS : Favorable ☐	Favorable sous conditions ☐	Défavorable ☒
Fait le : 13/11/2025		
Signature :		
Le vice-président		
		
Maxime ZUCCA		