



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de construction de
l'ensemble immobilier « les 4 saisons » à
Mulhouse (68) porté par la Société COGEDIM EST**

n°MRAe 2021APGE75

Nom du pétitionnaire	COGEDIM
Commune	Mulhouse
Département	Haut-Rhin (68)
Objet de la demande	Permis de construire pour l'ensemble immobilier « les 4 saisons »
Date de saisine de l'Autorité environnementale :	22/07/21

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet de construction de l'ensemble immobilier « Les 4 saisons » de la Société COGEDIM EST, la Mission régionale d'autorité environnementale.¹ (MRAe) Grand Est du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Elle a été saisie par COGEDIM EST le 22 juillet 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet du Haut-Rhin (DDT 68) ont été consultés.

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

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).

L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

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

A - SYNTHÈSE DE L'AVIS

La Société COGEDIM EST sollicite l'autorisation de construire l'ensemble immobilier « les 4 saisons » composé de 242 logements (160 logements et une résidence sociale généraliste de 82 logements) et de 400 m² de locaux d'activité dans le quartier Doller-Furstenberger à Mulhouse (68). Le terrain, d'une superficie d'environ 1,6 ha, comporte d'anciens bâtiments industriels laissés à l'abandon et présentant un état de dégradation avancé.

Le projet a été soumis à étude d'impact suite à une demande de cas par cas qui a fait l'objet d'une décision en date du 24 décembre 2020². Cette décision s'appuyait sur la présence de sols pollués contenant des métaux à des teneurs supérieures aux valeurs ordinaires et sur une possible incidence du projet sur la biodiversité liée à la réduction et la perturbation des espaces verts actuels.

Les principaux enjeux environnementaux relevés par l'Ae sont les suivants :

- la pollution des sols ;
- les gaz à effet de serre (GES) et le réchauffement climatique ;
- la biodiversité.

Sur la thématique de la biodiversité, l'étude d'impact répond bien aux interrogations de l'autorité en charge de la demande de cas par cas. En revanche, concernant la pollution des sols, le dossier ne présente pas assez d'éléments pour s'assurer de l'acceptabilité de l'état sanitaire des sols pour les futurs résidents.

L'étude d'impact est de plus incomplète et ne respecte pas entièrement le contenu d'une étude d'impact défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

L'Autorité environnementale recommande principalement au pétitionnaire de compléter son dossier par les éléments manquants (acceptabilité de l'état sanitaire des sols, plan de gestion des pollutions, analyse de la cohérence du projet avec les documents de planification supérieurs, recherche de solutions de substitution raisonnables, étude d'approvisionnement en énergies renouvelables...) et de le lui soumettre pour un nouvel avis.

Elle recommande au Maire de Mulhouse de ne pas engager la participation du public avant la production de ce nouveau dossier accompagné de l'avis de l'Autorité environnementale correspondant.

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé ci-après.

² Décision du 24 décembre 2020 de Madame la Préfète de la région Grand Est

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation générale du projet

La Société COGEDIM EST sollicite l'autorisation de construire l'ensemble immobilier « les 4 saisons » composé de 242 logements (160 logements et une résidence sociale généraliste de 82 logements) et de 400 m² de locaux d'activité dans le quartier Doller-Furstenberger à Mulhouse (68). Le terrain, d'une superficie d'environ 1,6 ha, comporte d'anciens bâtiments industriels laissés à l'abandon et présentant un état de dégradation avancé.



Figure 1 - situation du projet dans l'agglomération

Le projet a été soumis à étude d'impact suite à une demande de cas par cas qui a fait l'objet d'une décision en date du 24 décembre 2020³. Cette décision s'appuyait sur :

- la présence de sols pollués contenant des métaux (notamment arsenic, mercure, plomb), des hydrocarbures et composés organiques volatils (notamment hydrocarbures et naphtalène) à des teneurs supérieures aux valeurs ordinaires pour lesquelles le projet n'apportait pas à ce stade toutes les garanties permettant d'affirmer la compatibilité du plan de gestion de la pollution avec un usage de cette friche en logements et locaux d'activités ;
- une possible incidence sur la biodiversité liée à la réduction et la perturbation des espaces verts actuels qui constituent des « zones refuges » pour une faune très diverse dans un contexte très urbain et pour lesquels des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation devront être validées dans le prolongement des études déjà réalisées. Cette analyse devra notamment intégrer la phase chantier et préciser les possibilités de maintien des arbres matures et les modalités de reconstitution de haies et de massifs arbustifs.

³ Décision du 24 décembre 2020 de Madame la Préfète de la région Grand Est



Figure 2 - vue 3D du projet de construction

Le projet est constitué :

- de 7 bâtiments de niveaux R+1 à R+5 d'une surface de plancher totale de 13 112 m² ;
- de stationnements en sous-sols pour 5 des 7 des bâtiments ;
- d'un bassin d'infiltration central pour les eaux de pluie et d'autres aménagements paysagers notamment le renforcement des lisières boisées ;
- de jardins partagés.

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

2.1. Articulation avec les documents de planification

Le dossier ne comporte pas d'analyse de l'articulation du projet avec les documents de planification supérieurs suivants :

- schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Rhin-Meuse ;
- schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) III Nappe Rhin ;
- schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région Mulhousienne ;
- plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mulhouse.

Les principales caractéristiques du projet (reconversion d'une friche industrielle, infiltration des eaux pluviales, densité de 151 logements / ha) semblent cohérentes avec les dispositions des trois premiers documents, mais il est cependant nécessaire de démontrer cette cohérence dans le dossier.

Par ailleurs, le dossier doit démontrer que le projet est conforme au PLU de la ville de Mulhouse et notamment à son règlement et aux éventuelles Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)⁴.

Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est a été approuvé le 24 janvier 2020. Le SCoT, ayant été révisé le 25 mars

⁴ Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

En application du 1° de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (...) »

2019, n'a pas encore été rendu compatible avec les règles du SRADDET ; de fait, le PLU révisé le 25/09/2019 n'est pas non plus compatible avec celles-ci. Le projet devra donc tenir compte des règles du SRADDET, vertueuses d'un point de vue environnemental.

L'Ae rappelle au pétitionnaire l'exigence réglementaire de démontrer dans le dossier la cohérence du projet avec les documents de planification supérieurs.

En conséquence, elle recommande, d'examiner la cohérence du projet avec les documents de planification les plus récents qui comportent les règles et exigences les plus vertueuses d'un point de vue environnemental.

2.2. Solutions alternatives, justification du projet et application du principe d'évitement

Même si l'Ae souligne positivement la volonté de réaliser le projet sur une friche industrielle, le dossier ne comporte pas d'analyse de solutions alternatives ni de la justification du projet ou de mesures d'évitement. Le dossier ne comporte notamment pas d'analyse comparative avec d'autres friches dont les terrains auraient pu être utilisés pour les constructions et qui pourraient offrir des intérêts environnementaux supérieurs.

Le dossier devrait démontrer que les différents choix effectués sont ceux de moindre impact environnemental après une analyse multi-critères, que cela soit au niveau du choix de site, des aménagements retenus (dispositions urbanistiques, orientation des parcelles, aménagements de desserte avec développement des modes doux...).

L'Ae rappelle l'obligation pour le pétitionnaire de réaliser une recherche de solutions de substitution raisonnables et de présenter dans le dossier les alternatives possibles sur la base d'une analyse multi-critères, conformément à l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement.

3. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet

Le dossier porte exclusivement sur l'analyse des deux thématiques correspondant aux raisons pour lesquelles le dossier a été soumis à étude d'impact. En cela, il est proportionné aux enjeux du projet et respecte bien les dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement⁵. Certains éléments réglementaires d'une étude d'impact sont néanmoins manquants :

- la recherche de solutions alternatives (cf chapitre 2.2 ci-dessus) ;
- l'étude d'approvisionnement en Énergies renouvelables (EnR) ;
- le résumé non technique ;
- le coût des mesures « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC⁶).

L'Ae rappelle l'article R.122-5 du code de l'environnement portant sur le contenu de l'étude d'impact et demande au pétitionnaire de compléter cette étude par les éléments manquants (étude d'approvisionnement en énergies renouvelables, résumé non technique, coût des mesures « Éviter, Réduire, Compenser »...).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la pollution des sols ;
- les gaz à effet de serre (GES) et le réchauffement climatique ;
- la biodiversité.

⁵ I. – Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

⁶ La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objet de réduire l'impact à un niveau très faible, voire nul. L'article L.122-6 du code de l'environnement précise que le rapport environnemental présente les mesures prévues pour éviter les incidences négatives notables que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement, les mesures prévues pour réduire celles qui ne peuvent être évitées et les mesures prévues pour compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

3.1. Analyse par thématique environnementale (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

3.1.1. la pollution des sols

Le site Doller-Furstenberger est un ancien site industriel depuis les années 1850 occupé par des activités textiles (pelotonnage et teinture), puis depuis 1930, par des activités industrielles multiples. La dernière activité recensée est une entreprise de menuiserie aluminium et PVC.

La base de données BASIAS⁷ recense un ancien site industriel à l'adresse 44 rue Lavoisier. L'étude d'impact ne le mentionne pas et ne mentionne pas non plus que le site voisin situé au 42 rue Lavoisier est enregistré dans BASOL⁸ en raison de la présence de sols pollués.

Le dossier comporte un diagnostic environnemental de sols réalisé par FONDASOL Environnement en février 2021. Les premières investigations sur les sols (juin 2020) avaient mis en évidence la présence d'anomalies en métaux lourds et d'impacts ponctuels en hydrocarbures dans les sols superficiels. Des composés volatils avaient également été identifiés dans les rapports précédents. Dans les derniers sondages effectués, les résultats d'analyses sur les gaz du sol mettent en évidence la faible présence d'hydrocarbures volatils. Les eaux souterraines sont marquées par la présence de faibles teneurs en hydrocarbures. Il n'y a pas d'impacts significatifs identifiés sur les milieux investigués mais le rapport préconise cependant des mesures de gestion de la pollution et des mesures d'investigations complémentaires à réaliser en été :

- la réalisation d'une seconde campagne d'investigation des gaz du sol après démantèlement des bâtiments existants ;
- la réalisation d'une seconde campagne d'investigation des eaux souterraines.

Par ailleurs, en cas d'implantation des réseaux souterrains d'eau potable dans des sols pollués, la voie d'exposition liée à l'éventuel transfert de substances chimiques présentes dans les sols à travers les parois des canalisations souterraines n'a pas été prise en compte.

L'Ae informe de plus le pétitionnaire que les recommandations du rapport seront à revoir en fonction des résultats obtenus lors des investigations complémentaires à réaliser : si les caractéristiques environnementales du site étaient différentes (découverte d'une nouvelle source de pollution lors des travaux par exemple), il conviendrait de réévaluer les risques.

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **mentionner dans le dossier les sites BASIAS et BASOL de l'emprise du terrain ou qui lui sont proches ;**
- **appliquer sans réserve les préconisations de gestion des sols pollués du dernier rapport de diagnostic environnemental et réaliser les investigations complémentaires sur les gaz de sols et les eaux souterraines ;**
- **prendre en compte le risque de transfert de la pollution des sols dans les canalisations d'adduction d'eau potable.**

Par ailleurs, le projet prévoit une parcelle de potager avec culture en bac. La compatibilité entre les sols pollués et les cultures de type maraîchage est possible uniquement dans ce cas (culture en bac avec terre saine). Dans le cas contraire, sur sol, pour les légumes des potagers, une profondeur d'excavation de l'ordre d'au moins 1 m comblée par de la terre saine est à prendre en compte lorsque de tels aménagements ont été décidés.

Concernant la plantation d'arbres fruitiers, des membranes géosynthétiques limitant le développement racinaire dans le sol doivent être mis en place. De plus, le contrôle de la conformité des travaux (notamment géosynthétique utilisé, qualité des matériaux d'apport, profondeur d'excavation...) est fortement recommandé au cours et à l'issue de leur mise en œuvre. Dans tous les cas, la qualité des fruits et des légumes cultivés sur d'anciens sites pollués devra être régulièrement contrôlée à l'issue des travaux.

⁷ BASIAS : cette base de données des anciens sites industriels et activités de service est un inventaire historique qui ne préjuge en rien d'une pollution des sols (<http://basias.brgm.fr/>).

⁸ BASOL : base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.developpement-durable.gouv.fr/>)

L'Ae recommande de :

- **limiter la culture de type maraîchage à des cultures en terre saine dans des bacs étanches ou d'excaver les terres polluées sur une profondeur de 1 m et d'y substituer de la terre saine ;**
- **protéger le système racinaire des arbres fruitiers par des membranes géosynthétiques afin de ne pas étendre leur développement au-delà des terres saines ;**
- **prévoir une information des occupants préalablement à leur installation (dans les actes de vente des logements et dans les baux de location) et régulièrement, au moins une fois par an sur ces dispositions de culture.**

De plus, en cas d'anomalies résiduelles dans les sols du site, il deviendrait nécessaire de mettre en place des mesures de conservation de la mémoire du site à travers les actes de vente, le livre foncier, ou le PLU de la commune. Le dossier ne précise pas comment seront instaurées ces restrictions.

L'Ae recommande de préciser dans le dossier comment la mémoire des pollutions du site, des aménagements réalisés, des usages possibles et de ceux qui sont à proscrire seront communiqués aux acheteurs potentiels et conservés ultérieurement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire devra s'assurer que les dispositions du projet respectent la note de doctrine en région Grand Est⁹ et qu'elles ne sont pas infiltrées dans des sols pollués.

3.1.2. les gaz à effet de serre (GES) et le réchauffement climatique

Le dossier ne comporte pas l'étude d'approvisionnement en énergies renouvelables (EnR) exigées par l'article L.300-1¹⁰ du code de l'urbanisme et le dossier ne mentionne à aucun moment la source d'énergie envisagée, notamment pour le chauffage, souvent fortement consommateur, ni la part d'EnR dans cette source d'énergie.

L'Ae rappelle que la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) instaurée par la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique¹¹ pour la croissance verte (TECV) et dont la 1^{ère} révision a été adoptée récemment¹² n'a de cesse d'attirer l'attention des collectivités et des porteurs de projet sur la nécessité d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050. Cette étude réglementairement exigée apparaît donc aussi comme une aide précieuse pour les choix à effectuer en termes d'apports en énergie, et ceci en cohérence avec l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale à l'horizon 2050.

L'Ae rappelle l'article L.300-1 du code de l'urbanisme concernant la nécessité de présenter une étude d'approvisionnements en énergies renouvelables et demande d'intégrer cette étude et ses conclusions au dossier.

Elle recommande de plus de compléter le dossier par un bilan des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de l'opération (construction et fonctionnement).

⁹ Lien vers la nouvelle doctrine « La gestion des eaux pluviales en région Grand-Est »

http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/doctrine_pluviale_grand_est-compresse.pdf

¹⁰ Article L300-1 (extrait) : Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

(...)

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'État détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement.

¹¹ décret n° 2020-457 du 21 avril 2020 relatif aux budgets carbone nationaux et à la stratégie nationale bas-carbone

¹² La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050

3.1.3. la biodiversité

Le projet paysager prévoit la création de surfaces engazonnées, de massifs divers composés de graminées, d'arbustes et de plantes vivaces, d'un verger et d'un potager partagé, et d'aires de stationnement en pavés perméables.

Le dossier précise qu'à terme, les habitats de la faune et de la flore y seront plus diversifiés par les plantations liées aux aménagements du projet et certains espaces en retrait permettront la présence de strates herbacées plus hautes et fourniront des refuges propices au maintien et au développement de la biodiversité du site. Ces dispositions répondent favorablement aux observations émises dans la décision de soumission à étude d'impact.

L'Ae note avec intérêt la mesure d'accompagnement A3 : « Suivre une démarche de certification spécialisée sur le sujet de la biodiversité » qui évoque la possibilité de favoriser et intégrer le développement de la biodiversité dans le projet à l'aide de la certification Effinature® et du label Biodiversity®.

Le dossier n'est cependant pas assez précis sur l'obtention de cette certification et de ce label et ne mentionne pas si les deux seront demandés, ni quelles sont les exigences auxquelles le projet doit répondre pour satisfaire à leur obtention.

L'Ae recommande de préciser si le projet sera éligible à la certification Effinature® et au label Biodiversity®, de préciser les exigences demandées pour leur obtention et les mesures qui seront mises en œuvre en conséquence.

Le site ne comporte pas d'espèces animales ou végétales remarquables ou protégées à l'exception de quelques oiseaux et chauves-souris. Les mesures de réduction des impacts sont précisément décrites dans le dossier (calendrier des travaux respectant les périodes de nidification, création de gîtes artificiels, création d'une trame noire pour les chauves-souris...) et conduisent à un impact résiduel après mesures d'évitement et de réduction faible. Le suivi de ces mesures par un écologue est prévu pour une durée de 3 ans après les travaux.

METZ, le 09 septembre 2021

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim

Georges TEMPEZ