



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de construction du
secteur 3 du pôle Europe à Mont-Saint-Martin (54)
porté par TERRA NOBILIS 2**

n°MRAe 2022APGE120

Nom du pétitionnaire	TERRA NOBILIS 2
Commune	Mont-Saint-Martin
Département	54
Objet de la demande	projet de construction du secteur 3 du pôle Europe
Date de saisine de l'Autorité environnementale :	06/09/22

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 du secteur 3 du pôle Europe de TERRA NOBILIS 2, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Elle a été saisie par le Maire de Mont-Saint-Martin le 5 novembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet de Meurthe-et-Moselle (DDT 54) ont été consultés.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 27 octobre 2022, en présence d'André Van Compernelle, membre associé, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, de Christine Mesurolle et Georges Tempez, membres permanents, de Yann Thiébaud, chargé de mission et membre de la MRAe, la MRAe a rendu l'avis qui suit.

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

L'aménageur TERRA NOBILIS sollicite l'autorisation de construire un ensemble de 4 cellules commerciales de tailles variables dans le périmètre du « Pôle Europe », sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Martin en Meurthe-et-Moselle (54). La commune, intégrée à la Communauté d'agglomération de Longwy (CAL), est frontalière de la Belgique et du Luxembourg, les 2 frontières étant à environ 1,5 km du projet.

Le projet a déjà fait l'objet de l'avis de l'Ae n°2021APGE15 du 23 mars 2021² portant sur la demande de permis de construire d'un centre commercial dénommée « Pôle Europe ». L'étude d'impact remise avec ce permis de construire intégrait déjà le projet des 4 cellules commerciales du dit « secteur 3 ». Elle a été actualisée, le périmètre du projet du secteur 3 ayant été modifié depuis 2021.

Le dossier mis à jour ne prend toujours pas en compte l'ensemble des secteurs de la ZACOM (non construits au 26 mai 2017) alors qu'ils représentent le projet global au sens de l'article L. 122-1 III³ du code de l'environnement.

L'Ae a jugé l'actualisation de l'étude d'impact satisfaisante sur les thématiques suivantes : biodiversité, sols pollués, zones humides. En revanche, le dossier ne répond que partiellement aux autres observations émises par l'Ae dans son avis précédent de mars 2021.

Les principales recommandations de l'Ae sont :

- **faire porter l'étude d'impact sur l'ensemble des secteurs de la ZACOM non construits au 26 mai 2017 ;**
- **ne pas contrarier les objectifs du projet « Cœur de ville » de Longwy et notamment de son axe 5 : « favoriser un développement économique et commercial équilibré » ;**
- **prendre en compte dès maintenant les objectifs du PCAET arrêté notamment ceux portant sur l'utilisation du bois énergie et des matériaux permettant de renforcer le stockage du carbone ;**
- **conformément au PLU de la commune : favoriser la mutualisation des places de stationnement ;**
- **réaliser un bilan des émissions de GES et préciser les mesures de compensation des impacts résiduels des émissions dues au trafic routier et aux bâtiments ;**
- **préciser dans le dossier la manière dont le centre commercial sera accessible par les usagers privilégiant les mobilités actives (vélo et marche) et venant de Mont-Saint-Martin ou des autres communes autour du projet, le visualiser par des plans et préciser la sécurisation vis-à-vis du trafic routier ;**
- **confirmer que la RE2020⁴ sera appliquée par anticipation ;**
- **reprendre l'analyse paysagère et la conduire à la bonne échelle.**

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

² Avis disponible à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021apge15.pdf>

³ **Article L.122-1 III du code de l'environnement (extrait) :**

« 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 ».

⁴ Réglementation environnementale.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation générale du projet

L'aménageur TERRA NOBILIS sollicite l'autorisation de construire un ensemble de 4 cellules commerciales de tailles variables sur le secteur 3 de la Zone d'aménagement commercial (ZACOM) « Pôle Europe » sur le territoire de la commune de Mont-Saint-Martin en Meurthe-et-Moselle (54). La commune, intégrée à la Communauté d'agglomération de Longwy (CAL), est frontalière à la fois de la Belgique et du Luxembourg, les 2 frontières étant à environ 1,5 km du site du projet.

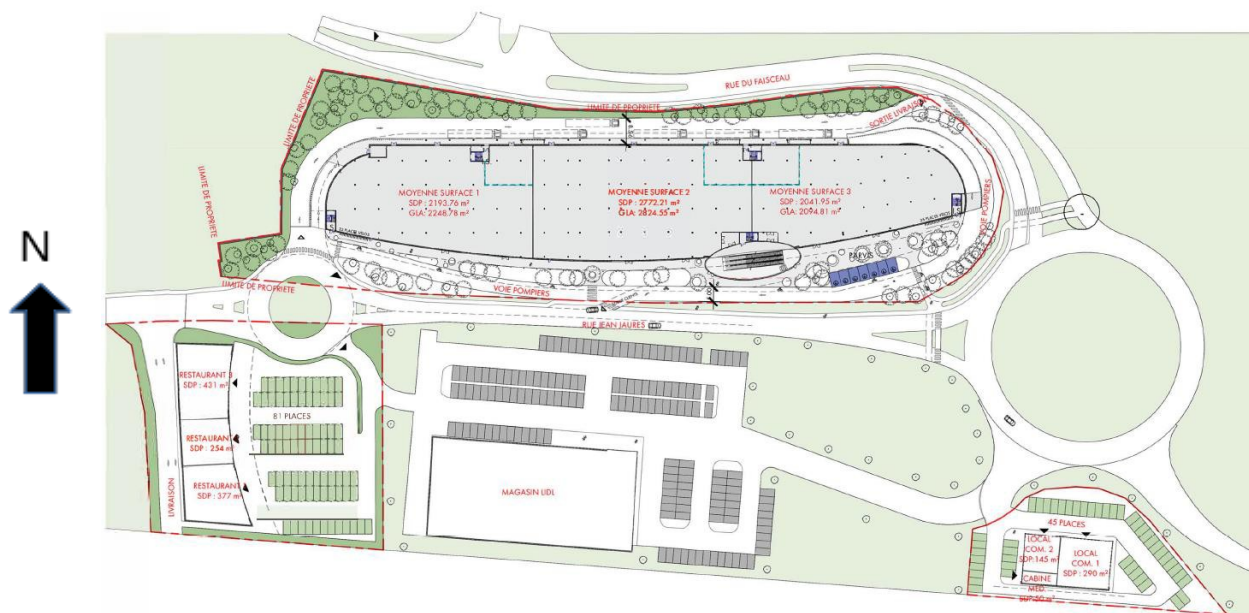


Figure 1: plan des 3 projets TERRA NOBILIS (secteur n°1 en haut, n°2 à gauche et n°3 à droite)

Le projet de TERRA NOBILIS s'inscrit dans le développement d'une zone d'aménagement commercial (ZACOM) plus large dont le schéma est présenté en figure 3 dans le présent avis. Le plan de la figure 1 ci-dessus représente les 3 secteurs du projet TERRA NOBILIS et en bas de la figure, le magasin Lidl, déjà construit. Ces 4 opérations ont déjà fait l'objet des décisions ou avis suivants :

- décision de non soumission à évaluation environnementale du 19 juin 2019 du Préfet de la Région Grand Est à la suite d'une demande de cas par cas déposée pour le permis de construire du magasin Lidl situé entre les secteurs 2 et 3 du projet de TERRA NOBILIS ;
- décision de soumission à évaluation environnementale du 27 novembre 2019 du Préfet de la Région Grand Est à la suite d'une demande de cas par cas déposée pour le permis de construire (PC) du centre commercial « Pôle Europe » (secteur 1) ;
- avis de l'Ae n° 2021APGE15 du 23 mars 2021⁵ concernant l'étude d'impact réalisée avec la demande de PC de ce même centre commercial « Pôle Europe ».

L'Ae note que, dans les 2 dossiers de 2021 et 2022, le terme de « Pôle Europe » concerne parfois la ZACOM, parfois le bâtiment commercial pour lequel l'Ae a été saisie en 2021.

L'Ae recommande d'indiquer précisément ce qui relève de l'appellation « Pôle Europe » afin que le grand public ne se méprenne pas sur le contour des projets soumis à enquête publique.

L'opération pour laquelle l'Ae a émis un avis en mars 2021 porte sur le projet d'aménagement commercial de TERRANOBILIS qui concerne les 3 secteurs figurant sur le plan de la figure 1, de part et d'autre de la rue Jean Jaurès, futur boulevard urbain :

- le centre commercial du secteur 1 en haut de ce plan (10 158 m² de surface de plancher) ;

⁵ Avis disponible à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021apge15.pdf>

- un bâtiment d'environ 1 000 m² dans le secteur 2 destiné à recevoir trois activités de restauration et un parking d'environ 80 places ;
- les 4 cellules commerciales du secteur 3 pour lesquelles l'Ae vient d'être saisie.

Le plan de la figure 1 a été extrait du dossier de l'avis de 2021. Or, le projet du secteur 3 a été modifié depuis et son emprise a été étendue. Le nouveau dossier ne présente pas de plan des 3 secteurs mis à jour.

L'Ae recommande de présenter un plan des 3 secteurs mis à jour après modification de l'emprise du secteur 3.

Le nouveau plan du projet du secteur 3, dont l'emprise est plus étendue, figure ci-dessous.

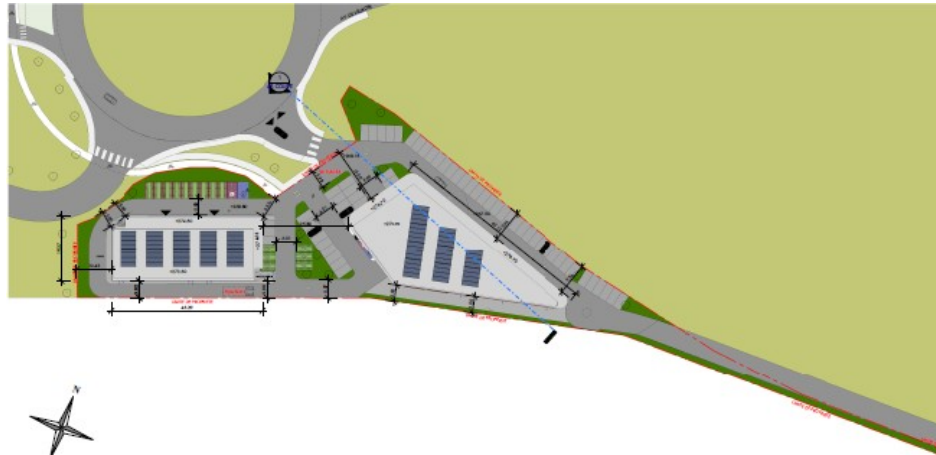


Figure 2: plan actuel du projet du secteur 3

Le périmètre du projet ayant été modifié, le pétitionnaire saisit à nouveau l'Ae sur la base d'une étude d'impact actualisée dans le cadre de l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement⁶. Outre cette actualisation, le dossier remis comporte un mémoire en réponse à l'avis de l'Ae de mars 2021. Ce mémoire en réponse apporte des réponses jugées satisfaisantes par l'Ae pour les sujets des zones humides, de la biodiversité et de la pollution des sols. L'Ae attire toutefois l'attention du pétitionnaire sur le fait que les mesures de compensation liées à la destruction de zones humides ne sont jamais efficaces à 100 % et que l'évitement reste la règle la plus adaptée.

L'Ae regrette que les éléments apportés dans le mémoire en réponse ne figurent pas dans une nouvelle étude d'impact actualisée prenant en compte à la fois les nouveaux éléments relatifs à l'aménagement du secteur 3 et les réponses du pétitionnaire à l'avis de l'Ae de mars 2021.

Le présent avis de l'Ae porte donc sur le projet du secteur 3 et sur les réponses apportées par le pétitionnaire aux observations générales soulevées par l'Ae dans son avis de mars 2021 (cf chapitre 3 du présent avis sur les thématiques particulières). Il ne porte pas sur les réponses particulières apportées par le pétitionnaire aux observations de l'Ae portant sur le bâtiment du secteur 1, sauf exception due à la portée plus générale de ces observations.

Le projet s'inscrit dans la réalisation d'une vaste Zone d'aménagement commercial (ZACOM) qui, sur une surface d'environ 70 ha, intègre les 4 sous-ensembles suivants, au sein desquels le développement des activités est plus ou moins avancé (cf figure 4 ci-après) :

- une partie ouest, occupée par un hypermarché ;
- une partie nord actuellement occupée par plusieurs enseignes commerciales dont le développement doit se poursuivre par l'installation de services tels que restaurant, hôtel, commerces alimentaires spécialisés ;
- une partie située à l'est, occupée par de nombreuses enseignes commerciales dont le développement est également finalisé ;

⁶ **Article L.122-1-1 III du code de l'environnement (extrait) :**

« Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée ».

- une partie sud quasiment inoccupée et qui correspond à une friche industrielle ; l'extrémité ouest de cette partie, où s'implante le présent projet, était auparavant occupée par deux entreprises industrielles, dont l'activité est déplacée vers un autre site de l'agglomération de Longwy.

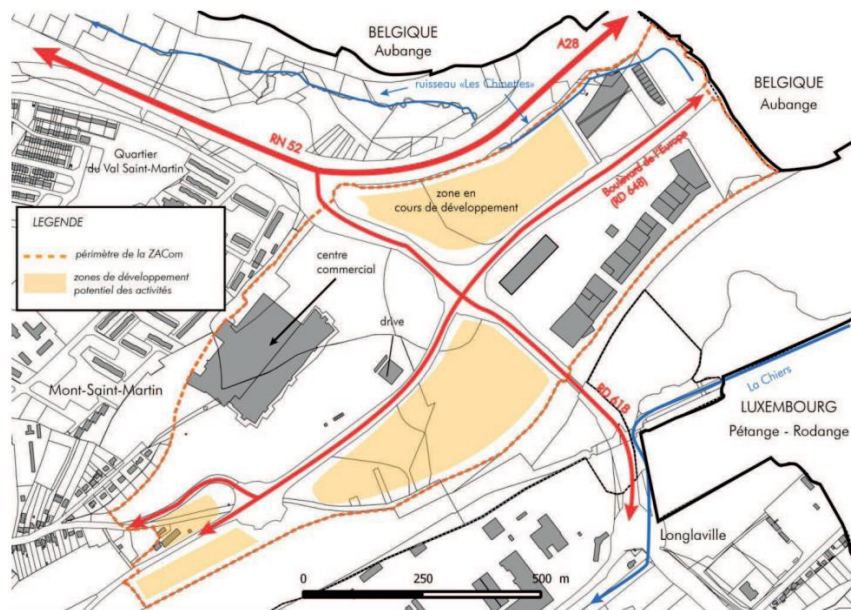


Figure 3 : ensemble de la ZACOM et périmètre du pôle Europe

Sur la notion de projet

L'Ae recommandait dans son avis du 23 mars 2021 de : « **faire porter l'étude d'impact sur l'ensemble de la ZACOM, soit dès le présent projet ou a minima pour les prochains projets de cette zone d'activités, en y intégrant les relations urbaines et extra-urbaines.** ».

L'Ae s'appuyait pour cette recommandation sur la notion de projet figurant à l'article L.122-1 du code de l'environnement, qui indique : « *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.* ».

Cette notion de projet, qui ressort de l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016, n'est applicable qu'à compter du 26 mai 2017. Aussi l'Ae admet que les sites des projets ayant été autorisés avant cette date (Auchan, Décathlon, Intersport, Conforama, etc.) ne soient pas pris en compte pour l'actualisation de l'étude d'impact présentée avec cette nouvelle saisine. En revanche, la ZACOM, bien que créée par délibération d'une collectivité locale avant le 26 mai 2017, n'a jamais fait l'objet

d'aucune demande d'autorisation environnementale ou d'urbanisme et n'existait donc pas en tant que projet avant cette date. La demande d'avis de 2021 sur le centre commercial du secteur 1 est bien la 1ère demande relative à cette zone d'activité. À ce titre, la nouvelle notion de projet s'applique bien aux secteurs de la ZACOM qui porteront ultérieurement de nouvelles opérations et notamment aux 2 secteurs de couleur saumon sur la figure 3 ci-dessus situés au nord et au sud du carrefour central.

L'Ae rappelle par ailleurs que la notion de projet du code de l'environnement est indépendante de la notion de maître d'ouvrage. **Elle admet que certaines investigations ne peuvent être réalisées dès maintenant en raison de la primauté juridique du droit de propriété, qui ne permet pas à TERRANOBILIS de pénétrer sur toutes les parcelles du projet.**

Dans ce cas, la procédure d'actualisation utilisée pour la saisine du présent projet (application de l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement) peut être répétée autant de fois que nécessaire jusqu'à une évaluation complète de tous les impacts du projet sur l'environnement et l'établissement de toutes les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qui s'imposent à la suite de l'évaluation de ces impacts.

L'Ae maintient donc sa recommandation de faire porter l'étude d'impact sur l'ensemble de la ZACOM.

Sur l'opération du secteur 3

Le projet portant sur la parcelle du secteur 3 concerne, sur un terrain d'une surface de 6 460 m², la construction de 4 cellules commerciales d'une surface de plancher totale de 2 167 m², d'un parc de stationnement de 90 places pour les voitures, d'une zone de stationnement de 25 places pour les vélos et de 1 000 m² d'espaces verts (soit environ 15 % de la surface de la parcelle).

Les bâtiments seront accessibles à vélo ou à pied notamment depuis un nouvel arrêt de bus proche. La toiture sera équipée de 500 m² de panneaux photovoltaïques.

L'Ae rappelle que la réglementation impose⁷, dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques, une surface de panneaux au moins égale à 30 % de la surface de la toiture, soit pour ce projet, une surface minimale de 630 m².

Par ailleurs, l'Ae relève que ces secteurs commerciaux sont insérés dans des voiries principalement destinées aux voitures, que l'accès routier du secteur 3 a évolué, et elle s'interroge sur les conditions de circulation des piétons et des vélos entre ces différentes zones, et notamment pour les piétons accédant en bus, puisque le dossier ne présente par d'information sur les itinéraires de circulation qui leur sont dédiés.

L'Ae recommande de préciser :

- **les itinéraires de circulation pour les piétons et les 2 roues entre les différents espaces du projet ;**
- **à quelle distance sera situé l'arrêt de bus le plus proche de l'entrée des cellules commerciales et de le localiser sur les plans, avec le cheminement prévu pour les piétons pour accéder aux différents lieux de la zone.**

2. Articulation avec les documents de planification

Dans son avis de mars 2021, l'Ae recommandait de prendre en compte dès maintenant les objectifs du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) arrêté de la Communauté d'agglomération de Longwy et rappelait la nécessité de lutter contre le réchauffement climatique. Elle

⁷ Article L.111-18-1 code de l'urbanisme (extrait) :

« I - Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments énoncés à l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation, les constructions et installations mentionnées au II du présent article ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat et, sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

II.-(...)

III.-Les obligations résultant du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées. ».

recommandait d'anticiper autant que possible la cohérence du projet avec les règles générales du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est.

Le nouveau dossier indique que le projet est cohérent avec le PCAET en cours d'approbation. Le dossier indique point par point les objectifs du PCAET avec lesquels le projet est compatible et ceux pour lesquels le projet n'est pas concerné.

Le dossier indique notamment, concernant la lutte contre les îlots de chaleur, que la conception du projet s'est attachée à intégrer un maximum de surfaces végétalisées et notamment en pleine terre. Le Plan local d'urbanisme (PLU) fixe à 15 % minimum la part de superficie des espaces verts sur chacune des parcelles. L'Ae constate donc que la surface d'espaces verts du projet est calée sur le minimum exigé par le PLU mais n'en prévoit pas plus.

Par ailleurs, le dossier indique ne pas être concerné par les prescriptions suivantes du PCAET : « *optimiser les installations bois énergie* » et « *renforcer le stockage carbone dans les matériaux* ». L'Ae estime que ces prescriptions peuvent s'appliquer aussi aux opérations d'urbanisme et de construction et que le projet est donc concerné par celles-ci.

L'Ae recommande de prendre en compte les prescriptions du PCAET relative à l'utilisation du bois énergie et des matériaux permettant de renforcer le stockage du carbone.

Concernant le SRADDET, le dossier mentionne que le projet prévoit la mise en place de dispositions favorisant les déplacements décarbonés (vélos, voitures électriques).

Cependant, si les emplacements dédiés aux vélos et recharges de voitures électriques sont bien prévus, le ratio du nombre de places de stationnement par m² de surface de plancher reste approximativement de 4 places pour 100 m² de surface de plancher.

Le PLU indique cependant pour cette zone UXc que les aménagements devront : « *favoriser la mutualisation du stationnement. En particulier, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux, commerces ou artisanat, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement devra être mutualisé.* ».

L'Ae souligne que cette mutualisation des stationnements doit être accompagnée d'un schéma des circulations piétonnes pour passer d'une zone à l'autre en toute sécurité.

L'Ae recommande de :

- ***rechercher au maximum et conformément au PLU de la commune les possibilités de mutualisation des places de stationnement des opérations des secteurs 1, 2 et 3 ainsi que du magasin LIDL, lui-même compris dans le même périmètre que ces opérations ;***
- ***préciser les schémas de circulation piétonne sécurisée associés.***

3. Analyse par thématiques environnementales (état initial, effets potentiels du projet, mesures de prévention des impacts prévues)

L'avis de l'Ae de mars 2021 comportait d'autres recommandations à l'échelle de la ZACOM auxquelles le dossier actualisé du pétitionnaire apporte quelques réponses. Elles sont intégrées par l'Ae dans les chapitres suivants.

3.1. Les émissions de GES et la qualité de l'air

Les émissions de GES du trafic routier

L'Ae recommandait à l'autorité compétente en planification urbaine dans son avis de 2021 d'établir un projet complet de déplacement à vélo et à pied, d'établir à l'échelle de l'agglomération un plan de ces itinéraires et d'établir avec les autorités compétentes, un projet de développement du réseau de transports en commun ayant valeur de mesure de réduction des émissions de GES.

Elle recommandait au pétitionnaire de préciser dans le dossier la manière dont le centre commercial sera accessible par les usagers privilégiant la marche à pied et le vélo, de le visualiser par des plans et de préciser la sécurisation vis-à-vis du trafic routier.

Le pétitionnaire indique dans son dossier actualisé que le porteur de projet a engagé des échanges avec la commune et les acteurs locaux du secteur du transport. Il indique qu'un arrêt de bus est prévu à une centaine de mètres du projet.

L'Ae accueille favorablement cette intention mais attire l'attention de l'autorité compétente sur le fait que l'augmentation de l'usage des transports en commun ne sera pas liée seulement à la présence d'un arrêt de bus mais plus encore au cadencement des bus, notamment aux jours d'affluence des ensembles commerciaux, à la pertinence des itinéraires de lignes de bus par rapport aux lieux de résidence de la future clientèle, à la modération de l'offre en stationnement, à la mise en œuvre d'itinéraires en sites propres et à l'existence d'itinéraires piétons faciles et sécurisés à partir de l'arrêt de bus pour accéder aux différents secteurs du projet.

Concernant le tracé des itinéraires relatifs aux mobilités actives, le pétitionnaire appuie sa réponse sur l'aménagement de la rue Jean Jaurès en boulevard urbain. Les itinéraires piétons et vélos figurent sur le plan de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)⁸ qui était déjà présent dans le dossier précédent (cf figure 4 ci-dessous).

L'Ae admet que ces itinéraires sont prévus mais s'interroge sur le phasage de ces aménagements avec la construction des espaces commerciaux, les zones d'habitats figurant sur le plan de l'OAP n'étant pas encore construites. Par ailleurs, les itinéraires de mobilités actives présents dans le dossier ne portent que sur les liaisons vers le centre-ville de Mont-Saint-Martin alors que la zone de chalandise du projet est beaucoup plus vaste et intègre plusieurs communes dont les communes limitrophes voire transfrontalières. Enfin, le détail des circulations sur chacun des secteurs n'est pas présenté ; il n'est donc pas possible de voir si la circulation à pied ou à vélo y est aisée ou au contraire entravée par le stationnement des voitures et leur circulation.

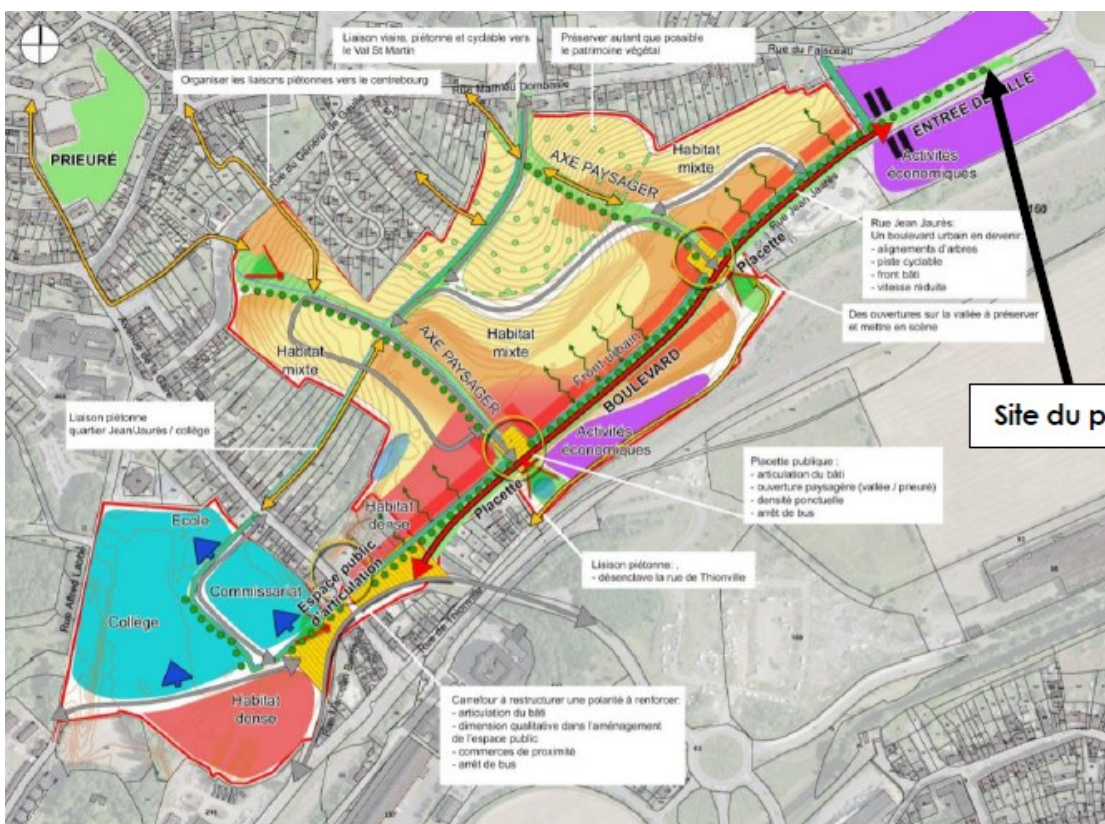


Figure 4 :
OAP n° 3
« zones
d'activité
commerciale
UXc, 1AUXc
et
zone
d'activité
2AUX Entre-
Deux-Voies »

⁸ 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 (...) »

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **préciser la manière dont le centre commercial sera accessible par les usagers privilégiant les mobilités actives et venant de Mont-Saint-Martin ou des autres communes autour du projet ;**
- **le visualiser, y compris sur chacun des secteurs, par des plans ;**
- **préciser la sécurisation vis-à-vis du trafic routier.**

Les émissions de GES des bâtiments

Dans son avis de mars 2021, l'Ae recommandait de préciser la part du besoin en énergie qui sera apportée par les panneaux solaires photovoltaïques en toiture et de rechercher les solutions techniques permettant de limiter le recours à la climatisation par l'optimisation des dispositions architecturales du bâtiment. L'Ae rappelle en effet que la climatisation participe au phénomène d'îlots de chaleur en rejetant à l'extérieur les calories puisées à l'intérieur des bâtiments.

Le dossier actualisé indique que le bâtiment du secteur 1 générera une production d'énergie photovoltaïque de 137 246 kWh/an (l'équivalent de 20 foyers⁹) avec un pic au mois de juillet de 20 841 kWh.

Le bâtiment du secteur 3 générera, lui, une production d'énergie photovoltaïque de 68 000 kWh/an. Le besoin en climatisation de ces 2 bâtiments ne sont pas valorisés en quantités de kWh/an.

L'Ae recommande de préciser le besoin en énergie chiffré en kWh/an des 2 bâtiments des secteurs 1 et 3 et, pour chacun d'eux, la part du besoin en énergie (chaleur et climatisation) qui sera apportée par les panneaux solaires photovoltaïques en toiture.

Par ailleurs, le dossier indique que le bâtiment du secteur 1 respectera la réglementation environnementale 2020 (RE2020). **L'Ae salue cette démarche volontaire de mise en œuvre de la RE2020 aux bâtiments tertiaires dans la mesure où la date d'application de cette réglementation aux bâtiments de commerce n'est pas encore fixée. A contrario, le dossier ne mentionne aucun engagement pour le bâtiment du secteur 3.**

L'Ae recommande de confirmer que la RE2020 sera bien appliquée par anticipation ou, dans le cas contraire, de préciser le niveau de performance thermique que les bâtiments devront atteindre par rapport à la réglementation thermique 2012 (respect strict ou augmentation des performances réglementaires et dans ce cas, quel pourcentage d'augmentation).

Concernant la pollution de l'air, le mémoire en réponse comporte un tableau où les valeurs des différences entre la situation avec projet et la situation sans projet sont indiquées pour un nombre important de polluants (28).

Pour les polluants les plus importants, le dossier présente un deuxième tableau dans lequel sont rappelées les variations avec projet / sans projet, et les valeurs limites réglementaires¹⁰ de concentration du polluant dans l'air.

Le dossier conclut que les variations sont faibles par rapport aux valeurs limites. L'Ae attire cependant l'attention du public sur le fait que cette comparaison est insuffisante pour pouvoir apprécier l'impact des émissions de polluants puisqu'elle porte d'un côté sur la valeur d'une variation et de l'autre sur une valeur de concentration dans l'air. Il aurait mieux valu comparer la valeur de concentration du polluant dans l'air après projet avec la valeur limite réglementaire correspondante, en s'assurant qu'elle reste inférieure à cette valeur limite, ce qui n'a pas été fait.

La recommandation suivante de l'Ae est donc maintenue :

L'Ae recommande, pour chaque polluant de l'air, de préciser sous forme de texte ou tableau de valeurs l'impact du projet par rapport à la situation « au fil de l'eau » et de reconsidérer le cas échéant cet impact qualifié dans le dossier actuel de « non significatif ».

⁹ La consommation électrique moyenne annuelle d'un foyer en Grand Est est de l'ordre de 6,6 MWh par an, donnée représentative du profil de consommation moyen des ménages en Grand Est.

¹⁰ Valeurs cibles disponibles sur le site internet : <http://www.atmo-grandest.eu/surveillance-reglementaire>

Les autres recommandations de l'Ae auxquelles il n'a pas été répondu sont maintenues (demande d'un bilan des GES et précisions sur la compensation de l'impact des émissions de GES) à l'échelle globale du projet et pour le secteur 3.

3.2. Cohérence avec les enjeux du développement des centres villes

Dans son avis relatif du 23 mars 2021, l'Ae relevait notamment que :

Sur l'articulation avec les documents de planification :

- *le projet, situé en dehors du centre-ville, est en contradiction avec la règle n°23 du SRADDET : « Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes ».*

Concernant l'articulation du projet avec les centres-villes de Mont Saint Martin et de Longwy :

- *les 3 sites composent un nouvel ensemble dont l'articulation avec le contexte urbain proche, avec le centre-ville de Mont-Saint-Martin, avec celui de Longwy, commune centre de l'agglomération sont insuffisamment décrits ;*
- *l'Ae s'étonne que le dossier ne prenne pas plus en compte les relations entre l'ensemble commercial et les quartiers voisins ;*
- *il ressort du dossier que l'aménagement de cette zone risque de générer une fracture entre cette nouvelle zone et le centre-ville historique. L'Ae considère qu'il manque une vision urbanistique de la conception du projet et de ses rapports avec le reste de la commune voire de l'agglomération ;*
- *le dossier présente un plan de projet « déplacements mobilités actives » à l'échelle de la ZACOM, qui n'est pas très compréhensible et sur lequel ne figure aucun itinéraire de liaison « mode doux » avec le centre-ville.*

Concernant l'impact sur les commerces de centres-villes :

- *pour l'impact sur les centres-villes, l'étude se borne à indiquer que le projet n'est pas de nature à amplifier le phénomène de vacance commerciale sur les centres-villes étudiés, alors que l'objectif est de les revitaliser. L'étude, muette sur la manière de parvenir à cette revitalisation, est notoirement insuffisante sur les incidences du projet sur la survie de ces centres-villes ;*
- *le projet aurait dû examiner les possibilités d'un rééquilibrage des fonctions commerciales en faveur des centres-villes ce qui aurait concouru à leur revitalisation avec pour conséquence sur le site du projet, à une meilleure préservation de la biodiversité et de la qualité paysagère des espaces naturels ;*
- *la ville de Longwy bénéficie de plus du programme « Cœur de ville » initié par le Gouvernement pour permettre aux villes moyennes de retrouver un meilleur équilibre, pour redonner attractivité et dynamisme à leurs centres. L'Ae s'interroge sur la cohérence du projet avec ce programme « Cœur de ville ».*

L'Ae relève par ailleurs que la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) a émis, en juin 2021, un avis défavorable au projet avec un argumentaire proche de ses remarques et interrogations.

Les remarques et questions formulées par l'Ae pour l'opération Terra Nobilis2 restent valables pour le projet présenté et l'Ae s'étonne qu'elles n'aient pas été traitées ou si elles l'ont été, les réponses relèvent souvent de généralités ou de simples affirmations qui ne sont pas démontrées comme en attestent les exemples suivants:

- *« la typologie des commerces de Longwy et leur positionnement n'ont que peu d'interactions avec le projet présenté qui s'oriente vers du commerce spécialisé d'enseignes qui ne peuvent s'implanter en cœur de ville. La clientèle sera donc différenciée » ;*
- *la zone de chalandise du commerce de Longwy s'apparente à la zone de chalandise du projet et permettra donc de renforcer l'attractivité auprès de la clientèle en tant qu'opérations complémentaires à la modernisation du tissu marchand pour l'agglomération ;*

- *en termes de déplacements quotidiens pour motif d'achat, les pratiques spatiales des résidents du territoire s'articulent autour de 3 systèmes principaux : le premier autour du pôle Europe, le second autour du centre-ville de Longwy, le troisième sur l'espace commercial de Lexy et la zone de Pulventeux. »*

L'Ae relève par ailleurs que le dossier indique que la vacance des locaux commerciaux autour du projet est importante notamment sur Longwy bas (23 % de vacance soit pratiquement le double de la moyenne nationale).

Ainsi, l'Ae ne comprend pas, sans explications complémentaires, en quoi du commerce spécialisé d'enseignes ne peut pas s'implanter en centre ville. Il lui semble au contraire que ce serait une source de valorisation du centre de Longwy, en accord avec le projet « Cœur de ville » et que ce projet commercial, situé en périphérie et orienté principalement vers une desserte automobile qui pénalise l'environnement, va à l'encontre du projet « Cœur de ville » qui privilégie la proximité des commerces, les moindres distances de déplacement et qui mobilise d'importants fonds publics.

L'Ae recommande au pétitionnaire de démontrer que son projet :

- ***ne contrariera pas les objectifs du projet « Cœur de ville » de Longwy et notamment de son axe 5 : « favoriser un développement économique et commercial équilibré » ;***
- ***ne présentera pas d'offre commerciale concurrente avec l'existant des centres-villes.***

3.3. Le paysage

Dans son avis de mars 2021, l'Ae recommandait de compléter le dossier par une étude de l'insertion paysagère du projet à une échelle plus large que celle du seul secteur 1. Cette étude, grâce aux différentes vues, photo-montages, devait permettre au lecteur d'apprécier la mise en valeur du secteur dans sa globalité.

Le dossier ne présente pas ces vues plus larges. De plus, les 4 photomontages portant sur le projet du secteur 3 semblent déconnectées du terrain existant¹¹.

Par ailleurs, le photomontage du bâtiment du secteur 1 présenté dans le dossier est établi depuis le même angle que celui du dossier précédent. Il n'y a pas de vue plus large et d'étude paysagère établie par exemple sur la base de vues en coupe du terrain actuel avec projet et sans projet. La recommandation de l'Ae est donc maintenue.



Figure 5 : insertion du projet du terrain 3 dans le paysage

¹¹ Le projet est, sur le photomontage de la figure 5 situé sur un terrain totalement plat et sans vis-à-vis alors qu'il est en réalité disposé sur un terrain en pente encadré par un supermarché LIDL et un carrefour giratoire.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une étude de l'insertion paysagère du projet à une échelle plus large que celle du seul secteur 1 ; cette étude, grâce aux différentes vues, photo-montages... doit permettre au lecteur d'apprécier la mise en valeur du secteur dans sa globalité et le cas échéant, conduire à des modifications d'aménagements paysagers.

METZ, le 28 octobre 2022

Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le président,

Jean-Philippe MORETAU