



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis délibéré sur le projet de modification n°3
du Plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Louis (68)
en vue du projet de renouvellement urbain « Les Lumières »
sur la friche industrielle Sterling**

n°MRAe 2024AGE68

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis concomitamment par la commune de Saint-Louis (68) pour la modification n°3 de son PLU et par la société SAS LES LUMIÈRES pour le permis d'aménager le projet de renouvellement urbain « Les Lumières » sur la friche industrielle Sterling. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 18 juillet 2024. Conformément à l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Conformément aux dispositions des articles 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 en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 10 octobre 2024, en présence de Julie Gobert et André Van Compernelle, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, de Christine Mesurolle, Catherine Lhote, Jérôme Giurici et Yann Thiébaud, membres de l'IGEDD et membres de la MRAe, la MRAe a rendu la décision qui suit, dans laquelle 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 plan ou du document 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 plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

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

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

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.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

14 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

15 Parc naturel régional.

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Saint-Louis est située au sud du département du Haut-Rhin (68), à proximité des frontières suisse et allemande, et compte 22 698 habitants en 2021. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Louis qui regroupe 40 communes, et adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Louis Agglomération et des Trois Frontières.

La commune de Saint-Louis dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2019 qui avait déjà fait l'objet de deux procédures de modification¹⁶ approuvées respectivement en septembre 2021 et mars 2023. La commune s'engage actuellement dans une troisième modification de son PLU qui porte uniquement sur la reconversion de la friche industrielle Sterling en un projet de renouvellement urbain à usage d'habitations, de bureaux, de services et de commerces. Le projet s'insère dans un programme plus large de renouvellement urbain du cœur de ville lancé il y a près de 20 ans.

L'Ae recommande à la collectivité de présenter l'ensemble du programme de renouvellement urbain (localisation, composition, nombre de logements prévus, etc.).

Conjointement, la société SAS Les Lumières a déposé une demande de permis d'aménager pour ce projet de lotissement à usage mixte sur un terrain d'assiette de 19 541 m² (environ 2 ha). Elle y prévoit la construction de 6 nouveaux bâtiments et la réhabilitation de 4 bâtiments préexistants en lieu et place de l'ancienne usine Sterling. Par ailleurs, 8 bâtiments seront démolis. Le nouveau quartier comprendra notamment 240 logements et des activités et services (crèches, écoles, commerces, restaurant, etc.).

Ce projet est concerné par la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui le soumet à une procédure d'examen au cas par cas. Les pétitionnaires ont toutefois décidé de s'auto-soumettre à évaluation environnementale, ce que souligne favorablement l'Ae.

Une évaluation commune au PLU et au projet a été réalisée, en application de l'article L.122-13 du code de l'environnement, ce que souligne favorablement l'Ae.

Ce quartier occupera l'ancien site « Usine 4 » de la société SES Sterling¹⁷, qui a accueilli les activités d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumis à déclaration de 1987 à 2021¹⁸. L'installation a été mise à l'arrêt définitif et l'exploitant a notifié la cessation d'activité pour ce site le 16 août 2021. Le changement d'usage industriel à usage mixte d'habitat et d'activités nécessite de se conformer à la législation relative aux ICPE.

L'Ae recommande au pétitionnaire de régulariser la situation administrative de la friche Sterling, en lien avec l'inspection des installations classées.

L'Ae souligne favorablement la réalisation d'une évaluation commune au PLU et au projet. A *contrario*, elle regrette que le dossier n'expose pas différents scénarios d'aménagement, précisant que le plan d'aménagement du secteur et le plan de masse du projet sont le fruit d'évolutions régulières au cours de la maturation du projet **qui démontrent que les choix effectués sont ceux de moindre impact environnemental et pour la santé humaine, avec la garantie totale de compatibilité de l'usage résidentiel projeté avec le site et sa pollution résiduelle.**

L'Ae recommande au pétitionnaire, en lien avec la collectivité, de présenter et comparer les variantes d'aménagement du site examinées pour aboutir au scénario présenté de façon à démontrer que les choix effectués sont ceux de moindre impact environnemental et pour la santé humaine, notamment au regard des pollutions des sols et la pollution de l'air (trafic routier) pour l'implantation des établissements sensibles projetés (Cf. paragraphe 3.1.4 de l'avis détaillé).

16 Ces procédures ont fait l'objet d'avis de la MRAe respectivement le 20 mai 2021 et le 12 décembre 2022

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021age19.pdf>

<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022acge17.pdf>

17 La société SES-STERLING a occupé 5 sites distincts, dont 1 à Huningue et 4 à Saint-Louis (dont le site « Usine 4 »).

18 Les activités classées soumises à déclarations autorisées pour l'Usine 4 sont : liquides inflammables, entrepôt, fonderie, traitement de surface, emploi ou réemploi de matières plastiques et caoutchouc, charge d'accumulateurs dégageant de l'hydrogène.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- les risques sanitaires (sites et sols pollués et nuisances) ;
- les espèces protégées ;
- la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique et la réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES) ;
- le patrimoine

Concernant l'usage sensible que constituent les crèches et les écoles car fréquentées par des enfants qui sont très vulnérables aux pollutions, l'Ae rappelle que conformément aux dispositions de la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles¹⁹, l'implantation de ce type de structure, sur des terrains faisant l'objet d'une pollution des sols, doit être évitée. Les logements accueillent aussi des enfants ; ils sont donc aussi à éloigner des secteurs pollués.

Elle informe la collectivité et le pétitionnaire que l'Agence Régionale de Santé (ARS) a émis un avis défavorable en date du 30 juillet 2024.

L'Ae s'interroge de la même façon au regard de la pollution de l'air et des nuisances sonores générées par la proximité de la route départementale RD66 avec les logements, la crèche et l'école maternelle.

Concernant les espèces protégées, le dossier comporte une demande de dérogation qui doit être complétée et adressée aux services compétents de la DREAL pour instruction.

Concernant la ressource en eau, l'Ae s'interroge sur la capacité de la station d'épuration à traiter les nouveaux effluents générés par le projet.

Concernant le patrimoine, le projet est localisé dans le périmètre de 500 m généré par un monument historique : la distillerie Fernet-Branca. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dans un avis en date 13 août 2024 recommande de conserver la maison de maître située rue de Mulhouse.

Concernant le bilan des gaz à effet de serre (GES), l'Ae estime qu'il est incomplet puisqu'il ne tient pas compte des émissions de GES liées aux déplacements.

L'Ae recommande principalement au pétitionnaire, en lien avec la collectivité, de :

- ***éviter l'implantation d'établissements sensibles sur des sites pollués et éloigner les logements des secteurs pollués en recherchant des solutions alternatives, et le cas échéant, produire un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation et évaluer le risque sanitaire selon les valeurs toxicologiques de référence (VTR) pour l'évaluation des risques sanitaires ;***
- ***transmettre ces éléments à l'Agence Régionale de Santé (ARS) pour recueillir un nouvel avis ;***
- ***s'agissant de la pollution de l'air et des nuisances sonores générées par le trafic de la route départementale RD66, éloigner de cette route les logements et les équipements accueillant des populations sensibles ;***
- ***adresser la demande de dérogation « espèces protégées » aux services compétents de la DREAL²⁰ ;***
- ***éviter l'infiltration des eaux pluviales dans des sols pollués pour préserver la nappe d'eau souterraine d'Alsace, par exemple en dirigeant les eaux pluviales pour être infiltrées dans un lieu proche aux sols non pollués ;***
- ***augmenter la capacité de la station d'épuration et démontrer que le réseau d'assainissement et la station de traitement des eaux usées sont en capacité de transporter et traiter les eaux usées émises par le projet, tant pour la charge***

¹⁹ <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/27354>

²⁰ derog-esp-protgeee.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

- hydraulique que pour la charge organique générée par le projet ;*
- *fournir un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants en prenant en compte les déplacements ;*
 - *compléter la thématique « îlot de chaleur » prise en compte dans le dossier par les autres thématiques utiles pour adapter le nouveau quartier au changement climatique, notamment sur les circulations douces et sur la prise en compte des événements météorologiques exceptionnels ;*
 - *conserver la maison de maître située rue de Mulhouse.*

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

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Saint-Louis est située au sud du département du Haut-Rhin (68), à proximité des frontières suisse et allemande, et compte 22 698 habitants en 2021, avec une croissance démographique continue : + 0,3 % de 2010 à 2015 et + 1,8 % de 2015 à 2021, selon l'INSEE.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Louis qui regroupe 40 communes, et adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Louis Agglomération et des Trois Frontières approuvé le 29 juin 2022 et qui avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 23 septembre 2020²¹.

La commune de Saint-Louis dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 décembre 2019 et qui avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 9 octobre 2019²². Il a depuis fait l'objet de deux procédures de modification approuvées respectivement en septembre 2021 et mars 2023, dont seule la première concerne ce secteur.

La modification n°1 du PLU de Saint-Louis, qui avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 20 mai 2021, portait notamment sur la suppression d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)²³ en vue de permettre la réalisation du projet de requalification du parc Hess (Projet ARCHIPEL3F sur 2,1 ha pour 230 logements) et mentionnait un projet de renouvellement urbain sur le site de l'entreprise SES-Sterling, ainsi que sur le parc Hess. Le présent dossier confirme que le projet de renouvellement urbain sur le site de l'entreprise SES-Sterling s'intègre dans un programme plus large de renouvellement urbain du cœur de ville lancé il y a près de 20 ans.

Enfin, la révision du PLU est en cours, à la suite de sa prescription le 25 février 2022.

L'Ae recommande à la collectivité de présenter l'ensemble du programme de renouvellement urbain (localisation, composition, nombre de logements potentiels, etc.).

La commune s'engage actuellement dans une troisième modification de son PLU qui porte uniquement sur la reconversion de la friche industrielle Sterling de 2 ha, pour permettre un projet de renouvellement urbain à usage d'habitations, de bureaux, de services et de commerces (240 logements, crèche, écoles, commerces, restaurant, espace de « co-living/coworking », etc).

La procédure de modification du PLU est conjointe avec la demande de permis d'aménager développée ci-après.

La procédure du PLU consiste à modifier les documents suivants du PLU :

- le rapport de présentation, notamment par l'ajout d'une nouvelle rubrique « *incidences du projet de modification* » ;
- le règlement graphique et écrit, notamment par la création d'un secteur UAb spécifique ;
- les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, par l'ajout d'une OAP sectorielle « Sterling, parc des Acacias ». Le périmètre du projet correspond à celui de l'OAP.

Le contenu des documents de la modification n°3 du PLU de Saint-Louis est cohérent avec le projet de reconversion de la friche industrielle STERLING. Toutefois, l'Ae relève que :

- le règlement de la nouvelle zone UAb créée sur ce site définit peu de règles et fait référence presque exclusivement aux OAP. Ainsi, la plupart des articles du règlement du

21 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020age53.pdf>

22 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age88.pdf>

23 L'article L.151-41 (alinéa 5) du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

secteur UAb fait directement référence à l'OAP sectorielle « Sterling, parc des Acacias » ainsi qu'aux OAP thématiques trame verte et bleue (TVB) et mobilités actives ;

- l'OAP sectorielle est rédigée comme un règlement pour plusieurs articles. Or les OAP doivent être formulées sous forme d'orientations et ne peuvent pas se substituer au règlement du PLU (Jurisprudence : CAA LYON, 13 février 2018, n°16LY00375).

L'Ae recommande à la collectivité de revoir les formulations de l'OAP sectorielle « Sterling, parc des Acacias » de manière à ce qu'elles ne relèvent pas du règlement et de compléter le règlement du PLU en conséquence.

1.2. Le projet de territoire

Le site d'étude est localisé sur la friche industrielle Sterling situé au 45 rue de Mulhouse à Saint-Louis et constitue la dernière réserve foncière d'ampleur du centre-ville, dans une zone densément urbanisée.

Le nouveau quartier sera à usage mixte : 240 logements, des activités et services (tels que crèche, écoles, commerces, restaurant, espace de « co-living/coworking », etc).

La société SAS Les Lumières prévoit la démolition de 8 bâtiments en lieu et place de l'ancienne usine Sterling, la réhabilitation de 4 bâtiments et la construction de 6 nouveaux bâtiments. Elle prévoit notamment la réhabilitation d'un bâtiment en un espace de « co-living/coworking », la réhabilitation de la chaufferie au sud-est du site, la démolition d'une maison de maître située à l'entrée du site, rue de Mulhouse (voir point 3.1.5 ci après sur le patrimoine) et la construction de nouveaux bâtiments avec des rez-de-chaussées dédiés à des activités (restauration, conciergerie, coiffeur, salle de sport, etc).

Le dossier comporte :

- une demande de permis d'aménager un lotissement à usage mixte sur un terrain de 19 541 m² (environ 2 ha) et pour une surface de plancher prévisionnelle est d'environ 26 000 m², répartis dans 3 îlots privés (628 m², 5 597 m², 5 802 m²) (cf figure 2 ci-après) ;
- une demande de permis de démolir concernant 8 bâtiments.

La note de présentation de la modification n°3 du PLU indique 11 bâtiments actuellement présents sur le site, dont 4 sont conservés et 7 font l'objet d'une demande de permis de démolir, alors que la demande de permis de démolir concerne 8 bâtiments. Par ailleurs, les annexes de l'étude d'impact comportent des plans reportant 12 bâtiments existants, avec une liste précise à l'appui.

L'Ae relève ainsi des incohérences entre les différentes pièces du dossier.

L'Ae recommande au pétitionnaire et à la collectivité d'indiquer précisément les bâtiments qui seront démolis et ceux qui seront conservés et réhabilités, parmi les 12 bâtiments effectivement recensés, en mettant en cohérence les informations des pièces du dossier.

Le futur quartier comprendra des immeubles d'une fourchette de hauteur R+2 à R+17. Deux niveaux de sous-sols sont envisagés sur deux parties du site pour l'aménagement de parkings (environ 310 places de stationnement pour voitures). Le projet respectera le quota de place de stationnement pour vélos, imposé par le PLU de Saint-Louis, qui est de 680 places pour ce projet de 240 logements.

Les bâtiments seront accompagnés de deux places publiques et d'un grand mail piétonnier central. Les aménagements paysagers reposent sur la volonté de désimperméabiliser les sols autant que possible. Un coefficient de biotope par surface²⁴ de 0,5 minimum sera appliqué et mesuré à l'échelle du périmètre du lotissement.

L'ensemble des espaces publics, constitués par la place du Châtaignier et son accès au parc des Acacias, le grand mail piétonnier central, et le corridor écologique le long de la rue Alexandre Lauly, sont rétrocédés à la ville de Saint-Louis.

²⁴ Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature par rapport à la surface totale de la parcelle.

Ce projet est concerné par la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement²⁵, qui le soumet à une procédure d'examen au cas par cas. Les pétitionnaires ont toutefois décidé de s'auto-soumettre à évaluation environnementale, ce que souligne favorablement l'Ae.

Une évaluation commune au PLU et au projet a été réalisée, en application de l'article L.122-13 du code de l'environnement, ce que souligne favorablement l'Ae.

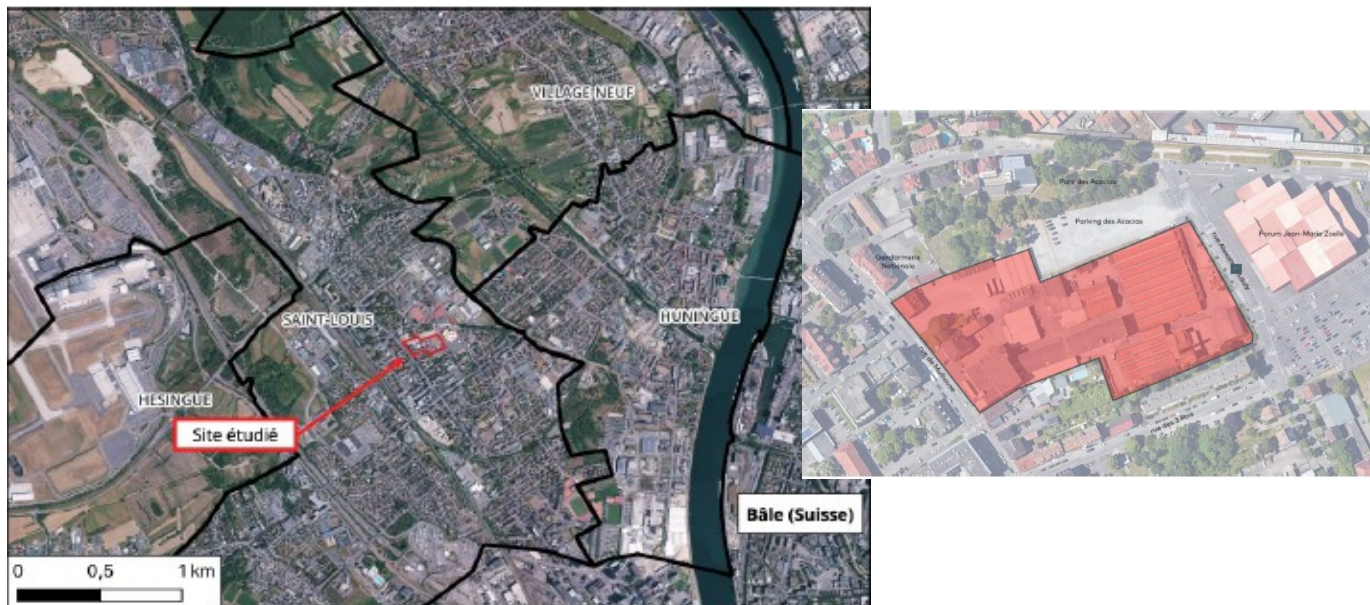


Figure 1: Localisation de la commune de Saint-Louis et du site de projet



Figure 2: Localisation des 3 lots

25 Rubrique 39 : « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m² »



Figure 3: hypothèse d'aménagement du site

1.3. La situation administrative du site

Le dossier comprend plusieurs informations éparses, voire contradictoires, sur la situation administrative des terrains.

Selon la chronologie des usages / occupation des sols décrite dans le dossier, la société d'Aménagement et de Gestion pour le Développement Économique de la Région Ludovicienne (SAGEL) est propriétaire du terrain depuis 2018. La présentation de l'historique du site mentionne le rachat du site par la ville de Saint-Louis en 2020 et, selon la présentation de la nature de l'opération, la SAS Les Lumières a acquis les terrains de l'ancien site STERLING en 2023 à la suite d'un concours d'urbanisme et d'architecture engagé par la SAGEL, en collaboration avec la Ville de Saint-Louis. Or, le diagnostic environnemental joint en annexe indique que la SAGEL envisage de vendre le site aux sociétés DUVAL / SODICO. Il convient de clarifier ces informations et de préciser le propriétaire actuel du terrain.

Par ailleurs, la présentation du contexte du projet indique que la société SES Sterling exploitait encore le site dans l'attente de son déménagement sur son nouveau site du TECHNOPARC de Hélingue jusqu'à début 2021. Le résumé non technique indique que l'usine Sterling est à l'arrêt depuis 2021.

Selon les informations recueillies auprès de l'Inspection des installations classées de la DREAL, l'ancien site « Usine 4 » de la société SES Sterling²⁶, localisé au 45 rue de Mulhouse à Saint-Louis, a accueilli les activités d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumis à déclaration de 1987 à 2021²⁷. L'installation a été mise à l'arrêt définitif et l'exploitant a notifié la cessation d'activité pour ce site le 16 août 2021. Le changement d'usage industriel à usage mixte d'habitat et d'activités nécessite :

- soit une réhabilitation du site visant une compatibilité avec un usage résidentiel allant au-delà de l'usage précédent (usage industriel) avec un encadrement des travaux ;
- soit une instruction préalable visant à sortir l'exploitation du régime ICPE avec une réhabilitation visant une compatibilité identique à l'usage précédent (usage industriel).

²⁶ La société SES-STERLING a occupé 5 sites distincts, dont 1 à Huningue et 4 à Saint-Louis (dont le site « Usine 4 »).

²⁷ les activités classées soumises à déclarations autorisées pour l'Usine 4 sont : liquides inflammables, entrepôt, fonderie, traitement de surface, emploi ou réemploi de matières plastiques et caoutchouc, charge d'accumulateurs dégageant de l'hydrogène.

Compte tenu de la pollution des sols, cette instruction doit montrer la compatibilité de l'état des milieux (sol, eau, air) avec l'usage industriel dans un premier temps. Le changement d'usage *via* un porteur de projet peut alors s'opérer dans un second temps. L'attestation ATTES Alur²⁸ prenant en compte les mesures de gestion de la pollution le cas échéant dans la conception des projets de construction ou d'aménagement doit être portée à la connaissance de l'inspection des installations classées.

Il revient au pétitionnaire de se conformer aux articles L.556-1²⁹ et L.556-2³⁰ du code de l'environnement, en lien avec l'inspection des installations classées.

L'Ae recommande au pétitionnaire de régulariser la situation administrative de la friche STERLING, en lien avec l'inspection des installations classées.

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

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le dossier démontre la compatibilité du projet de modification n°3 du PLU avec :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Louis Agglomération et des Trois Frontières approuvé le 29 juin 2022 ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) III Nappe Rhin de 2015 ;
- le Plan climat air-énergie-territorial (PCAET) de Saint-Louis Agglomération adopté le 15 décembre 2021.

Néanmoins, l'Ae relève que dossier indique que la compatibilité avec le SAGE III Nappe Rhin est assurée par le choix d'infiltrer les eaux pluviales du projet. Or, l'Ae souligne que les sols sont pollués, et que l'infiltration des eaux pluviales sur site sans précaution entraînerait les polluants du sol vers la nappe d'eau souterraine ; ce qui est contraire à l'objectif de reconquête de qualité de la nappe d'Alsace fixé par le SAGE (voir partie 3.1.3 ci-après).

L'Ae recommande de compléter le dossier en définissant un dispositif d'infiltration des eaux pluviales hors des secteurs pollués pour contribuer à reconquérir la qualité de nappe d'eau souterraine d'Alsace.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et de la Loi Climat et Résilience (LCR)

Selon l'Ae, les objectifs de consommation de l'espace en extension urbaine (zones 1AU et 2AU), qui avaient été fixés par le PLU de Saint-Louis en 2019, doivent être réévalués à l'occasion de la révision du PLU prescrite le 25 février 2022 et actuellement en cours.

En effet, il serait opportun de tirer les conséquences de l'utilisation de la friche Sterling, notamment sur les zones d'extension 1AU et 2AU (total de 26 ha prévus au PLU), sachant que l'analyse du potentiel mobilisable en renouvellement urbain effectuée en 2019 ne prenait pas en compte le site de l'entreprise SES Sterling et que les besoins en logements qui avaient été fixés à 2 630 logements pour la période 2015-2030 ne décomptaient pas les 470 logements de la friche Sterling et du quartier Hess. Seuls 226 logements avaient été comptabilisés en mutation du

28 Une attestation ATTES-ALUR doit obligatoirement, depuis la [loi ALUR de 2014](#), accompagner les demandes de permis de construire de certains projets de modification d'usage d'une Installation Classée pour la [Protection de l'Environnement \(ICPE\)](#). Elle a pour objectif de garantir la compatibilité entre l'usage futur du site et l'état des milieux en place (sol, eaux, air) sur des sites potentiellement à risque.

29 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000048247479

30 https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028788965/2024-09-11

bâti existant mais sans les situer, cible largement dépassée aujourd'hui avec les 2 projets présentés.

L'Ae rappelle que :

- la règle n°16 du SRADDET en vigueur sur la sobriété foncière demande de réduire la consommation du foncier naturel, agricole et forestier d'au moins 50 % d'ici 2030 (...) par rapport à la période de référence définie par le porteur de projet ;
- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SRADDET doit quant à lui se mettre en compatibilité avec la loi Climat-Résilience (procédure en cours en 2024, voire 2025 en cas de décalage), puis le SCoT (2027) avec le SRADDET à échéance courte et le PLU en cascade ensuite (2028).

L'Ae signale que, selon le bilan de référence de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021 pour appliquer la loi Climat et Résilience (LCR)³¹, la consommation a été de 39,5 ha sur la commune. Sur cette base, une consommation maximale de 50 % de 39,5 ha, soit 19,7 ha, est normalement autorisée à l'horizon 2031 sur la commune de Saint-Louis, en application de la loi.

L'Ae recommande à la collectivité de réévaluer à la baisse les surfaces des zones d'extension 1AU et 2AU, au regard du potentiel de logements relevé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain sur la commune de Saint-Louis, de manière à anticiper l'application de la loi climat et résilience dans le cadre de la révision du PLU prescrite le 25 février 2022.

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

Le dossier indique que le projet a été sélectionné lors d'un concours organisé par la SAGEL en 2022 en direction des promoteurs immobiliers. Il précise qu'aucune évolution notable du projet n'a eu lieu depuis, tout en indiquant que « *certaines caractéristiques du projet ont ensuite évolué au cours de sa construction, de la réalisation des études techniques et des discussions entre les différents partenaires et la ville de Saint-Louis* », sans plus de précision.

Selon l'Ae, compte tenu du positionnement stratégique du secteur du lotissement et des opportunités de reconquête de friches industrielles qu'il révèle, il n'y a pas lieu d'examiner des solutions de substitution raisonnables de choix de site au sens strict de l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement³² mais qu'en revanche, en raison des éventuels impacts sur la santé des populations qui vont l'occuper, l'analyse des solutions de substitution raisonnables doit être menée, en particulier pour les choix d'aménagement du site, notamment au niveau des implantations des bâtiments et des zones qui seront fréquentées par la population.

L'Ae regrette que le dossier n'expose pas différents scénarios d'aménagement, précisant que le plan d'aménagement du secteur et le plan de masse du projet sont le fruit d'évolutions régulières au cours de la maturation du projet **qui démontrent que les choix effectués sont ceux de moindre impact environnemental et pour la santé humaine, avec la garantie totale de compatibilité de l'usage résidentiel projeté avec le site et ses pollutions résiduelles.**

³¹ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

³² **Extrait de l'article R.122-5 du code de l'environnement :**

« II. – En application du 2° du II de l'article L.122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :[...] »

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

L'Ae recommande au pétitionnaire, en lien avec la collectivité, de présenter et comparer les variantes d'aménagement du site examinées pour aboutir au scénario présenté de façon à démontrer que les choix effectués sont ceux de moindre impact environnemental et pour la santé humaine, notamment pour l'implantation des établissements sensibles projetés (Cf. paragraphe 2.3 ci-après sur les risques sanitaires).

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

Pour le projet de renouvellement urbain sur la friche Sterling, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- les risques sanitaires (sites et sols pollués et nuisances) ;
- les espèces protégées ;
- la ressource en eau ;
- l'adaptation au changement climatique et la réduction des effets de gaz à effet de serre (GES) ;
- le patrimoine.

Le projet n'est pas concerné par des risques naturels.

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

3.1.1. Les risques sanitaires

Sites et sols pollués

Des sources de pollutions des sols et des eaux souterraines ont été identifiées et caractérisées sur le site du projet et ont fait l'objet d'études de sols (diagnostics environnementaux de la pollution des sols, diagnostic complémentaire avec une évaluation quantitative des risques sanitaires) par le bureau d'études Archimed Environnement de février 2020 à avril 2024. Ces études sont validées par l'attestation des mesures de gestion de pollution des sols rédigée le 13 juin 2024 et jointe à la demande de permis d'aménager.

Les études ont établi que les sols contiennent de nombreux polluants toxiques ; ils sont par endroits pollués par des hydrocarbures totaux (HCT-C5-C40), hydrocarbures aromatiques et polycycliques (HAP), Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylène (BTEX), métaux lourds (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, et Zn), solvants chlorés (COHV) et Polychlorobéphytes (PCB).

Le dossier présente un plan localisant les pollutions sur le site difficilement compréhensible, mais pas de plan localisant les activités, les logements, les commerces et les équipements (crèche, école...) , et plus particulièrement ceux pouvant accueillir des publics vulnérables au regard des pollutions (crèche, école, logements) ; l'Ae a donc été dans l'impossibilité de repérer les enjeux sanitaires du projet liés aux pollutions des sols.

Les mesures de gestion envisagées sont les suivantes :

- l'excavation et gestion hors site des terres localisées au droit des sols comportant des hydrocarbures ;
- l'interdiction de tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception d'être réservé à un usage géothermique ou de ceux rendus nécessaires dans la cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- l'installation des canalisations d'eau potable au droit des terrains non impactés ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ;

- le recouvrement des sols en place par :
 - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
 - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ;
 - soit un géotextile posé entre les sols et les matériaux de recouvrement ;
- la culture de végétaux de consommation dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
- la plantation d'arbres fruitiers dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce.

L'évaluation des risques sanitaires conclut que les terrains de l'ancien site STERLING sont compatibles en l'état avec :

- un usage tertiaire / activités / logements / sensible (crèche) dans les bâtiments réhabilités (bâtiments F, H, I et J) ;
- un usage tertiaire / activités / logements / sensible (école) dans les bâtiments nouvellement construits sur *a minima* un niveau de sous-sol (bâtiments A, B, C D et E) ;
- un usage de logements dans un bâtiment nouvellement construit sur pleine terre (bâtiment G).

Le bureau d'étude ARCHIMED Environnement recommande :

- le suivi et le contrôle des travaux d'excavation par un bureau d'étude spécialisé et la rédaction d'un rapport de récolement de fin de terrassement afin de garder en mémoire les mouvements de terres ;
- la conservation de la mémoire des contaminations dans le cadre des transactions (acte de vente).

Concernant l'usage sensible que constituent les crèches et les écoles, l'Ae rappelle que conformément aux dispositions de la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles³³, ***l'implantation de ce type de structure, sur des terrains faisant l'objet d'une pollution des sols, doit être évitée***, et que ***« ce principe doit prévaloir quelle que soit la nature des polluants. [...] le bon sens doit prévaloir, sans qu'il y ait lieu de procéder à des analyses environnementales approfondies, et la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet »***.

Toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse pas être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée solidement par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation. Le dossier devra donc être complété par la production de ce document.

L'Ae signale qu'outre la crèche et l'école maternelle envisagée sur ce site, les logements accueillent aussi des **enfants qui sont des populations très vulnérables vis-à-vis des pollutions**. Par ailleurs, l'Ae souligne que les documents fournis ne permettent pas d'évaluer le risque sanitaire. Des références aux normes d'acceptation en installations de stockage de déchets inertes (ISDI) sont mentionnées, mais il n'est pas fait état de calcul de risque avec les valeurs toxiques de référence (VTR) sanitaires³⁴.

Concernant la démolition des anciens bâtiments industriels, il conviendra de procéder préalablement à un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb. Un plan de démolition (comprenant la nature du chantier, les procédures de prévention...) sera alors établi et transmis à l'inspection du travail (DREETS – Directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités).

33 <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/27354>

34 Une VTR est une appellation générique regroupant tous les types d'indice toxicologique permettant d'établir une relation entre une dose et un effet (toxique à seuil d'effet) ou entre une dose et une probabilité d'effet (toxique sans seuil d'effet). Elles permettent d'évaluer des effets sanitaires éventuels d'une exposition à des substances chimiques.

L'Ae informe la collectivité et le pétitionnaire que l'Agence Régionale de Santé a émis un avis défavorable en date du 30 juillet 2024.

Aussi, l'Ae recommande au pétitionnaire, en lien avec la collectivité, de :

- **compléter le dossier avec :**
 - **un plan localisant les polluants sur le site ;**
 - **un plan localisant les logements, crèche, école, activités, commerces...**
- **éviter l'implantation de crèche et d'école (« établissements sensibles » car accueillant des enfants) sur des sites pollués et de rechercher des solutions alternatives ; le cas échéant, produire un solide bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation ;**
- **éviter la localisation de logements en proximité de secteurs pollués ;**
- **évaluer le risque sanitaire selon les valeurs toxicologiques de référence (VTR) sanitaires ;**
- **transmettre ces éléments à l'Agence Régionale de Santé (ARS) afin de recueillir un nouvel avis ;**
- **n'engager la suite de la procédure que sous réserve d'un avis favorable de l'ARS ;**
- **procéder à un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et du plomb, préalablement à la démolition des bâtiments, à transmettre à l'inspection du travail (DREETS – Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités).**

Le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales sur le site. Or les sols étant pollués, il convient de ne pas faciliter la migration des pollutions vers la nappe d'eau souterraine. Cette problématique est analysée au point 3.1.3. ci-après.

Pollution de l'air et nuisances sonores

L'Ae constate que l'emplacement choisi pour les établissements sensibles est situé à une distance comprise entre 15 et 95 m par rapport à la rue de Mulhouse (ou route départementale RD66). Bien que la portion de la rue de Mulhouse au droit du site ne soit pas concernée par un classement sonore des infrastructures routières³⁵, cette infrastructure est source de pollutions de l'air et de nuisances sonores.

Si aucun autre emplacement ne pouvait être identifié pour les logements, la crèche et l'école, l'Ae signale que l'organisation du nouveau quartier pourrait être adaptée pour que des bâtiments d'activités tertiaires et commerciales servent de bâtiments écrans pour les bâtiments accueillant les enfants vis-à-vis des pollutions générées par la voirie. À défaut, il convient de prévoir les aménagements (prises d'air / ouvrants...) de manière à limiter les polluants de l'air émis par les gaz d'échappement liés au trafic, ces dispositifs devant préférentiellement être orientés vers les façades moins exposées.

Il convient également d'installer un mur anti-bruit au niveau de la façade sud-est des bâtiments le long de la rue de Mulhouse et des revêtements d'isolation acoustique pour les matériaux de construction.

S'agissant de la pollution de l'air et des nuisances sonores générées par le trafic de la route départementale RD66, l'Ae réitère sa recommandation précédente sur le choix :

- **d'alternatives pour localiser les logements et les équipements accueillant des populations sensibles (enfants, malades, personnes âgées...) ;**
- **à défaut, d'alternatives en matière d'aménagement du site, d'implantation et d'orientation des bâtiments qui doivent intégrer la réduction des pollutions de l'air et des nuisances sonores.**

³⁵ la portion en classement sonore de la rue de Mulhouse s'interrompt à quelques centaines de mètres au nord du site avant de reprendre au Sud au niveau de l'avenue de Bâle.

3.1.2. Les espèces protégées

Bien que le site soit localisé au sein d'un secteur urbain et artificialisé, 11 espèces protégées y ont été observées, dont le Faucon crécerelle et le Moineau domestique en nidification certaine, ainsi que la Pipistrelle commune (espèce de chauve-souris) en transit, reproduction et alimentation. Le dossier comporte une demande de dérogation au titre des espèces protégées qui doit être adressée aux services compétents de la DREAL pour instruction. Ce dossier identifie « DELTAMENAGEMENT / SODICO IMMOBILIER » en tant que maître d'ouvrage, et non la SAS Les Lumières. Il convient de clarifier ce point.

À la suite de l'analyse des impacts du projet et à l'application des mesures pour éviter et réduire, les impacts résiduels du projet sont jugés significatifs sur le faucon crécerelle, nichant sur le rebord d'une fenêtre d'un bâtiment. Afin de compenser la perte d'habitat favorable pour la reproduction de cette espèce lors de la période de travaux, un nichoir favorable à son accueil sera installé sur la tour Alcazar située à 45 m au nord-ouest du site. Après les travaux, ce nichoir sera contrôlé tous les ans les 5 premières années puis tous les 5 ans (n+1, n+2, n+3, n+4, n+5, n+10 et n+15). Cette mesure compensatoire est suffisante selon l'Ae.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'adresser la demande de dérogation « espèces protégées » aux services compétents de la DREAL³⁶ en la complétant sur les points suivants :

- ***ajouter le Lézard des murailles à la demande de dérogation pour la partie « destruction d'individus », car il est possible que certains individus soient écrasés ;***
- ***étayer les conclusions sur l'absence d'enjeux chauves-souris dans les bâtiments : nombre d'inventaires type « sortie de gîte », habitat potentiel ou non dans la toiture, etc.***

L'Ae rappelle qu'en application de la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016 (article L.411-1A du code de l'environnement) les maîtres d'ouvrage, publics ou privés, doivent contribuer à l'inventaire du patrimoine naturel par la saisie ou, à défaut, par le versement de données brutes de biodiversité (recueillies par observation directe sur site, par bibliographie ou acquises auprès d'organismes officiels et reconnus) sur la plateforme DEPOBIO³⁷ qui recense l'ensemble des ressources liées au processus de versement des données. L'objectif de ce dispositif est l'enrichissement de la connaissance en vue d'une meilleure protection du patrimoine naturel de la France. Le téléversement sur ce site génère un certificat de téléversement, document obligatoire et préalable à la tenue de l'enquête publique.

3.1.3. La ressource en eau

La nappe phréatique rhénane au droit du site se situe entre 7 et 9 m de profondeur nappe, jugée donc non profonde mais non affleurante. Sa vulnérabilité est jugée forte, car elle subit des pressions diverses en lien avec une intense activité humaine.

Le site du projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Gestion des eaux pluviales

Selon le dossier, les eaux pluviales seront infiltrées *via* des noues paysagères qui seront réalisées le long du mail piétonnier.

Compte tenu de la pollution des sols, l'Ae alerte sur le fait qu'il convient de garantir l'innocuité pour la nappe souterraine en cas d'infiltration, après avoir étudié les différentes techniques de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment celles qui permettent de limiter le volume d'eaux ruisselées en augmentant l'évapotranspiration (toitures végétalisées par exemple) et/ou qui dirigent les eaux pour être infiltrées dans un lieu proche où les sols ne sont pas pollués.

³⁶ derog-esp-protgee.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

³⁷ <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>

Dans tous les cas, ce point devra être examiné dans le cadre de la loi sur l'eau, le dossier étant soumis à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. : « *rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieur à 1 ha mais inférieur à 20 ha* ».

Assainissement

Les eaux usées seront traitées par la station d'épuration de Village-Neuf qui est conforme en équipement et en performance en 2022, selon le portail d'information sur l'assainissement collectif³⁸, mais dont la charge maximale en entrée (84 384 EH³⁹) est déjà supérieure à la capacité nominale (82 000 EH). L'Ae s'interroge donc sur la capacité de la station d'épuration à traiter les nouveaux effluents générés par le projet.

L'Ae recommande au pétitionnaire, en lien avec la collectivité de :

- ***éviter l'infiltration des eaux pluviales dans des sols pollués, en choisissant parmi différentes techniques de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment celles qui permettent de limiter le volume d'eaux ruisselées en augmentant l'évapotranspiration (toitures végétalisées par exemple) et celles qui dirigent les eaux pour être infiltrées dans un lieu proche où les sols ne sont pas pollués ;***
- ***augmenter la capacité de traitement de la station d'épuration et démontrer que le réseau d'assainissement et la station de traitement des eaux usées sont en capacité de transporter et traiter les eaux usées émises par le projet, tant pour la charge hydraulique que pour la charge organique générée par le projet ;***
- ***prévoir les modalités de surveillance des eaux souterraines, afin de prévenir toute situation à risque, en mettant en œuvre dès le départ des dispositifs permettant de détecter et de corriger le cas échéant, toute évolution défavorable ultérieure de la pollution résiduelle.***

3.1.4. L'adaptation au changement climatique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) »

L'adaptation au changement climatique

Le site du projet constitue actuellement un important îlot de chaleur⁴⁰. La végétalisation d'une partie du projet permettra de créer un îlot de fraîcheur. Mais l'Ae regrette que le projet ne précise pas si des dispositions sont prises pour que les piétons et cyclistes puissent circuler à l'ombre d'arbres en été. Il ne précise pas non plus si des dispositions sont prises pour ralentir les eaux pluviales en cas de fortes pluies (toitures végétalisées ? Sols perméables ?...) etc.

L'Ae recommande de compléter la thématique « îlot de chaleur » prise en compte dans le dossier par les autres thématiques utiles pour adapter le nouveau quartier au changement climatique, notamment sur les circulations douces et sur la prise en compte des événements météorologiques exceptionnels.

Elle signale notamment l'ouvrage du CEREMA « la boussole de la résilience »⁴¹ à destination des territoires, la démarche d'accompagnement de l'ADEME « trajectoire d'adaptation au changement climatique des territoires » (TACCT)⁴² ainsi que le centre de ressources du ministère de la Transition écologique pour l'adaptation au changement climatique⁴³.

38 <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr>

39 Équivalents Habitants

40 L'îlot de chaleur urbain est un phénomène qui se traduit par des élévations localisées de températures, de jour comme de nuit, lors d'épisodes anticycloniques caractérisés par un vent faible.

41 <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/boussole-resilience>

42 <https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/1165-construire-des-trajectoires-d-adaptation-au-changement-climatique-du-territoire.html>

43 <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/agir/espace-documentaire>

La mobilité

Le site est directement desservi par les lignes du réseau bus. Il est également situé à 600 m de la gare SNCF permettant de rejoindre Bâle (9 min) et Mulhouse (25 min), ainsi que le tram 3 vers Bâle (23 min). Le secteur d'étude est très central et permet d'accéder aux grands pôles (Bâle, Huningue, EuroAirport) en moins de 20 minutes à vélo. Des aménagements cyclables sont prévus dans le volet mobilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de la ville de Saint-Louis. Des bandes cyclables sont également prévues sur la rue de Mulhouse et des double-sens cyclables dans les rues internes du quartier.

Selon le dossier, le projet s'inscrit dans une démarche Écoquartier afin d'en obtenir le label.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) du projet seront d'autant plus limitées, notamment pour les bâtiments grâce au respect de la réglementation thermique RT 2012 et de la réglementation environnementale RE 2020. Le dossier n'indique pas de quelle manière les dispositions de la réglementation environnementale RE 2020 seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent au moment de la délivrance des permis de construire ou d'aménagement. Aucun règlement du lotissement n'est joint au dossier.

Les énergies renouvelables

L'approvisionnement du projet en énergies renouvelables sera maximisé avec un probable raccordement des îlots 2 et 3. au réseau de chaleur urbain de Saint-Louis et par la potentielle installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Selon le dossier, les faibles besoins en énergie de l'îlot 1 (faible emprise au sol, mais sans précision sur sa destination) ne justifiant pas le raccordement au réseau de chaleur, il sera donc chauffé électriquement.

Le projet de règlement du lotissement joint au dossier renvoie aux dispositions du PLU en la matière. L'Ae relève que les dispositions envisagées ne sont pas confirmées et qu'elles restent potentielles.

Pour le chauffage des activités présentant par ailleurs des besoins en froid, le choix s'est porté sur une pompe à chaleur air/eau, permettant de mutualiser à l'échelle d'un système le chauffage et le refroidissement.

Selon le dossier, la consommation énergétique pressentie du projet est de 73,4 kWhEP/m² par an, soit un cumul sur 30 ans de 55 869 MWhEP. Les émissions de GES liées sont de 3,1 kgCO₂eq/m² par an, soit un cumul de 2 327 tonnes de CO₂eq. Selon l'Ae, ce bilan est incomplet puisqu'il ne tient pas compte des émissions de GES liées aux déplacements.

Concernant la méthode d'évaluation des émissions de GES pour ce nouveau quartier urbain, l'Ae signale l'existence d'un outil de calcul (logiciel UrbanPrint⁴⁴), labellisé par l'État (ADEME) et construit par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et l'Institut de recherche et de développement « Efficacy » spécialisé sur la ville durable, permettant la production d'un bilan carbone fondée sur une analyse de cycle de vie (ACV à 50 ans) du projet dans sa globalité (bâtiments, voiries et réseaux, mobilités/déplacements, espaces public et espaces verts, énergie...). Cet outil permet également la comparaison du résultat obtenu pour le quartier projeté à celui obtenu pour ce même quartier soumis au strict respect des obligations réglementaires et à ceux d'une bibliothèque de projets déjà traités, puis de faire des propositions d'amélioration des aménagements et/ou procédés constructifs en vue d'une amélioration des résultats obtenus.

Concernant les éléments de dimensionnement du changement climatique à prendre en compte, l'Ae signale les outils suivants :

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

44 <https://efficacy.com/urbanprint/>

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

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **préciser les caractéristiques de l'îlot 1 (surface de plancher, destination (habitat ? bureaux ? commerces ?...)) pour pouvoir apprécier l'adéquation de la solution de chauffage présentée ;**
- **confirmer les dispositions de chauffage par le réseau de chaleur pour les îlots 2 et 3 et les dispositions de production d'énergie solaire (chaleur et électricité, localisation, surface) ;**
- **fournir un bilan global des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants en prenant en compte les déplacements ;**
- **préciser comment le projet permettra la compensation, si possible locale, des émissions de GES ;**
- **indiquer de quelle manière les dispositions relatives à la réglementation environnementale RE 2020 seront portées à la connaissance de ceux qu'elles concernent suffisamment en amont de la délivrance du permis d'aménagement pour pouvoir être intégrées dans la conception et l'utilisation des bâtiments ;**
- **compléter le dossier sur les dispositions prises pour l'adaptation au changement climatique.**

3.1.5. Le patrimoine

Le projet est localisé dans le périmètre de 500 m généré par un monument historique : la distillerie Fernet-Branca bénéficiant d'une inscription partielle en date du 04 juillet 1996. Le dossier indique à juste titre qu'il n'y aura pas de covisibilité entre le projet et le monument historique, de nombreux obstacles urbains s'insérant entre le site d'étude et la distillerie.

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF), dans son avis en date 13 août 2024, recommande de conserver la maison de maître située rue de Mulhouse, estimant que sa démolition n'est pas justifiée. Selon l'ABF, cette maison de maître « *participe de l'histoire du site puisqu'elle en constituait le bâtiment le plus prestigieux où logeaient probablement les familles des industriels. Par ailleurs, elle ponctue cette séquence de la rue de Mulhouse dont le front de rue, tout en étant hétéroclite, n'en est pas moins continu* ».

L'Ae recommande au pétitionnaire de conserver la maison de maître située rue de Mulhouse.

METZ, le 10 octobre 2024
Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
le président,

Jean-Philippe MORETAU