



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**  
Sous la présidence de Fabian JORDAN  
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**  
**Séance du 21 septembre 2020**

**81 élus présents (103 en exercice, 11 procurations)**

**M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.**

**AVIS SUR LE SCOT ARRETE DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION**  
**(532/2.1.1/119C)**

Le projet de SCOT arrêté de Saint-Louis Agglomération (SLA) a été transmis à notre agglomération le 18 juin dernier. Compte tenu des délais administratifs instaurés suite à l'état d'urgence sanitaire lié à la crise du coronavirus, m2A dispose d'un délai de 3 mois pour émettre un avis à compter du 24 juin 2020, faute de quoi ce dernier sera réputé favorable.

Après examen des éléments transmis, il s'avère que certaines dispositions interpellent et auraient, le cas échéant, des conséquences importantes pour m2A :

- la protection de l'environnement constitue un enjeu fort pour SLA avec une volonté affirmée de préserver les sites à enjeux environnementaux. Cependant, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) permet, d'une part, l'urbanisation des zones humides ordinaires alors même qu'elles sont protégées par le SRADDET, et d'autre part, la création d'un nouveau quartier (Euro3Lys) sur une ancienne gravière couverte par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et qui sert de support à un corridor écologique d'intérêt local ;
- le volet commercial du SCOT arrêté de SLA affirme fortement la volonté de l'agglomération de créer un nouveau centre commercial d'importance en périphérie de Saint-Louis remettant en cause l'ensemble des équilibres territoriaux en la matière. Compte tenu du contexte économique, ce projet couvrant 20ha impacterait très fortement le commerce de la Région Mulhousienne et pourrait créer sur m2A des friches commerciales d'une

surface équivalente à la moitié de la surface de vente du centre-ville de Mulhouse et engendrer une forte destruction d'emplois.

Au regard de ces éléments et de leurs conséquences prévisibles sur notre territoire ainsi que des orientations gouvernementales en matière de gel des projets commerciaux en périphérie des agglomérations françaises, m2A ne peut formuler un avis favorable à un tel projet de SCOT.

VU les articles L132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme

VU le dossier transmis par Saint-Louis Agglomération

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- émet un avis défavorable au projet de SCOT arrêté de Saint-Louis Agglomération.

PJ 1 : Annexe technique

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME  
Le Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabian JORDAN', with a horizontal line extending to the left and a vertical line extending downwards.

Fabian JORDAN

## ANNEXE TECHNIQUE

Elaboration du SCOT de SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

*Annexe technique jointe à l'avis de m2A dans le cadre de ses compétences sur le projet arrêté de SCOT DE SAINT-LOUIS AGGLOMERATION.*

### **La protection de l'environnement ;**

La protection de l'environnement est décrite comme un enjeu fort sur le territoire de SLA. Cependant à la lecture des documents, il semble y avoir une certaine contradiction entre la volonté de préserver l'environnement et certaines dispositions du SCOT arrêté.

En effet, les justifications disposent d'une part que la « répartition des logements doit permettre de réduire l'impact de l'urbanisation résidentielle sur les espaces naturels, agricoles ou écologiquement sensibles » (p14 des justifications), et d'autre part en « interdisant les projets passibles de détruire des habitats ou des espèces et d'augmenter l'imperméabilisation artificielle des sols » dans les réservoirs de biodiversité ou les secteurs d'inventaires. Or ces dispositions louables s'opposent aux prescriptions du DOO concernant :

- Le projet Euro3Lys : ce dernier est couvert par une ZNIEFF de type 1 et se situe à moins de 500m d'un réservoir de biodiversité, classé Natura 2000 et réserve naturelle. De plus, il abrite un corridor écologique de niveau local faisant le lien entre la Petite Camargue et le réservoir de biodiversité situé à l'ouest de l'agglomération. Ainsi, si l'on applique les dispositions inscrites dans le DOO, le projet ne serait pas réalisable.
- Les zones humides : le DOO prescrit une urbanisation respectueuse des zones humides et de leurs fonctionnalités (prescription 45 p55). Cependant, les zones humides ordinaires peuvent être urbanisées dans le cadre d'une démarche ERC. Par ailleurs, le DOO demande la réalisation d'une étude Zones Humides règlementaires (prescription 47 p56). Si on se réfère à la règle n°9 du SRADDET, il convient de protéger les zones humides inventoriées par les SDAGE, les SAGE et les inventaires locaux (communes, EPCI ou autres). Ainsi, cette règle s'applique également aux zones humides ordinaires qui possèdent elles aussi un rôle important dans le cycle de l'eau au même titre que les zones humides remarquables. Elles ne devraient donc pas pouvoir faire l'objet d'une urbanisation.

### **Le commerce ;**

Le projet de SCOT arrêté comporte un volet commercial qui détermine les conditions d'implantation du commerce sur le territoire de l'agglomération afin de capter les flux des territoires limitrophes notamment transfrontaliers. Le SCOT développe une stratégie de montée en gamme du commerce qui devrait venir en complémentarité du celui implanté au centre-ville de Saint-Louis. Le but est de transformer le projet commercial d'Euro3Lys en commerce de destination, « tout en préservant les équilibres commerciaux existants » (p20 des justifications). Le DOO préconise que le commerce devra s'implanter préférentiellement dans les centralités et les centres villes ou centres bourgs ainsi que dans les zones « commerciales » existantes.

Alors que les objectifs du SCOT sont clairement pour la préservation des centralités historiques, le projet Euro3Lys déroge à toutes les règles grâce à deux principes développés dans le DOO :

- une classification en « centralité d'affaire et de vie » qui permet de contourner les règles de 400 m<sup>2</sup> et de créer des commerces de proximité en concurrence directe avec les centres villes ;
- une enveloppe de 20 ha permettant la construction de 85 000 m<sup>2</sup> de surface utile de commerce soit un foncier 2.3 fois plus important, qui interroge sur le principe de modération de consommation foncière.

Par ailleurs, alors que le SCOT montre une saturation de l'offre de grande surface alimentaire, aucune prescription liée à ce secteur n'est évoquée, encore moins pour le secteur d'Euro3Lys.

Ainsi au travers du SCOT, le projet Euro3Lys affiche ses ambitions en contournant l'ensemble des prescriptions visant à préserver le développement du commerce de proximité. Le projet va donc permettre, de fait, de créer une nouvelle centralité avec un risque de déstabilisation du centre ville de Saint-Louis et des autres pôles de l'agglomération, sans parler des impacts sur l'ensemble du Sud Alsace. On perçoit une incohérence notable entre le PADD et le DOO.

D'autre part, le SCOT ne prend pas en compte les équilibres avec les territoires des SCOT voisins, se contentant de confronter une armature locale. Les seules logiques hors territoires sont abordées sous l'angle de la captation et de la concurrence avec la Suisse et l'Allemagne, en occultant totalement ce qui se passe sur les territoires à l'Ouest et au Nord de l'agglomération, des principes loin d'une logique de cohérence territoriale.

Ainsi, une étude qui a été réalisée à la demande de m2A pour mesurer l'impact du projet sur les pôles majeurs de l'agglomération ainsi que sur le commerce du centre ville de Mulhouse. Cette dernière démontre que l'équilibre économique du projet ne peut être trouvé qu'en captant le chiffre d'affaires sur le commerce environnant au-delà de l'évasion actuelle et en faisant progresser de manière significative la consommation des suisses et des allemands. Le projet d'Euro3Lys devra nécessairement conquérir des clients du Sud Alsace au-delà de SLA et du Sundgau, et donc capter de la consommation au détriment des pôles de m2A. Les hypothèses que l'impact d'Euro3Lys sur m2A est estimé à une perte de chiffre d'affaires entre 53 et 64,8 millions d'euros. Cela entraînerait la création de 15 000 à 30 000 m<sup>2</sup> de friches commerciales, soit la moitié de la surface de vente du centre ville de Mulhouse, et la destruction de 340 à 420 emplois.

### **La consommation foncière**

Le projet Euro3Lys de 117ha en tout relève d'une création d'un quartier entier en périphérie des communes de Saint-Louis et de Héringue. Bien que le projet soit prévu sur une ancienne gravière, il constitue dans les faits une artificialisation des sols dont 20ha seront consacrés au commerce.

Ce type de projet est spécifiquement visé par le moratoire de l'Etat concernant les zones commerciales périphériques annoncé en juillet dernier d'une part parce qu'elles sont destructrices des commerces de centre ville et d'autre part parce qu'elle participe à l'étalement urbain. C'est dans le cadre de la directive « zéro artificialisation nette » que ce moratoire devrait entrer en vigueur dans les mois qui viennent. Le projet serait ainsi, au mieux gelé, voire arrêter définitivement par le préfet.

### **Les relations avec les territoires voisins**

Le projet de territoire est basé quasiment exclusivement sur les relations entre SLA et l'agglomération de Bâle. Bien qu'il soit compréhensible que les projets communs tiennent une part importante du projet de territoire, il est regrettable que les relations avec le

pôle métropolitain, que SLA a nouvellement intégré avec l'appui de m2A, ne soit pas davantage développer. Cela contribuerait à mettre en avant la logique de territoire d'une part et de coopération avec les territoires limitrophes d'autre part.

Il est également dommageable qu'un projet de l'envergure d'Euro3Lys n'est pas fait l'objet d'une concertation à l'échelle du Sud Alsace, voire du pôle métropolitain, notamment compte tenu de l'impact prévisible sur le commerce de l'agglomération mulhousienne.