



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

Nom du pétitionnaire	Société par actions simplifiée (SAS) NEUDORF KRIMMERI
Commune	Strasbourg
Département	Bas-Rhin (67)
Objet de la demande	Avis délibéré de l'Autorité Environnementale concernant le cadrage préalable relatif au projet de requalification de la friche Heppner
Date de saisine de l'Autorité environnementale	09/07/2025

N° réception portail : 004177 /AP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de l'article R.122-4 du code de l'environnement et sans préjudice de la responsabilité du maître d'ouvrage quant à la qualité et au contenu de l'étude d'impact, celui-ci peut demander à l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet de rendre un avis¹ sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact, conformément à l'article L.122-1-2¹.

Selon l'article R.122-4 pré-cité, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation du projet doit consulter sans délai l'autorité environnementale et le directeur général de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

¹ Le cadrage préalable est une étape de préparation de l'étude d'impact demandée par le porteur de projet dans le cas de projets complexes avec de forts enjeux environnementaux, lorsqu'il estime avoir besoin de précisions sur les informations à fournir dans son étude. Le cadrage vise à préciser les points que l'étude d'impact devra approfondir et les études spécifiques à mener.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'Autorité environnementale (Ae) et à l'autorité en charge 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 requalification de la friche Heppner à Strasbourg porté par la Société par actions simplifiée (SAS) NEUDORF KRIMMERI, la Mission régionale d'autorité environnementale² (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD). Elle a été saisie pour avis par la Maire de l'Eurométropole de Strasbourg (autorité compétente telle que précisé à l'article L.122-1 du code de l'environnement) le 09 juillet 2025.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 16 septembre 2025, en présence de Julie Gobert, André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, de Jérôme Giurici, membre de l'IGEDD et président de la MRAe, de Christine Mesurolle, Alby Schmitt et Yann Thiébaut, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Cet avis exprimé ici résulte de son analyse du projet tel qu'il lui a été présenté et des questions qui lui ont été posées par le maître d'ouvrage. Les réponses apportées ne préjugent pas des analyses et des études que devra mener le maître d'ouvrage pour respecter les autres prescriptions qui s'appliquent en matière d'étude d'impact qui, n'ayant pas fait l'objet de questions de cadrage, ne sont pas évoquées ici ³.

L'avis rappelle le projet et son contexte, expose les réponses de la MRAe aux questions posées, et ajoute d'autres éléments de cadrage qui lui sont apparus utiles, mais qui ne sauraient constituer à ce stade, une liste limitative des points d'attention de l'Ae.

² Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

³ Ceci n'exonère pas le maître d'ouvrage de présenter une évaluation environnementale complète, proportionnée aux enjeux identifiés et aux impacts pressentis, respectant l'ensemble des prescriptions qui s'appliquent en la matière, notamment en application de l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

1. Contexte, présentation générale du projet et enjeux environnementaux

1.1. Contexte du projet

Le site actuel de la société HEPPNER, entre le centre ville de Strasbourg et le quartier du Neudorf au sud-ouest, est occupé depuis plus de 60 ans pour des usages logistiques. D'après les photographies aériennes historiques, les terrains étaient occupés par des jardins familiaux avant d'être aménagés en plateforme dédiée à la logistique dans les années 1960.

Les abords immédiats du site sont :

- à l'ouest, du nord au sud : les voies ferrées, les infrastructures de la gare de marchandises de Neudorf et au-delà, des jardins familiaux et zones maraîchères qui longent le Rhin Tortu, secteurs intégrés à la ceinture verte de Strasbourg ;
- au nord : l'axe routier M 352, ex-route nationale 4, qui relie l'autoroute A35 au sud du centre-ville et les quartiers sud et est de Strasbourg ;
- à l'est : l'avenue de Colmar et les quartiers résidentiels du Neudorf ;
- au sud : les voies ferrées, les infrastructures de la gare de marchandises de Neudorf, l'usine CPK Carambar & Co et des quartiers résidentiels.

Le site dévolu à l'activité logistique, d'environ 4,8 ha, s'inscrit donc dans un environnement mixte, majoritairement naturel en partie ouest, au-delà des voies ferrées, et résidentiel en parties nord et est.

Le site n'est à ce jour plus en adéquation avec les performances et la stratégie du groupe, l'amenant à décider la délocalisation de ses activités d'ici fin 2025 / début 2026 et de céder les terrains.

La société par actions simplifiée NEUDORF KRIMMERI, composée des 2 sociétés Crédit Mutuel Aménagement Foncier (CMAF) et CDC Habitat⁴, est une société de projet ayant pour objet l'acquisition foncière, la réalisation des travaux de démolition, d'aménagement et de commercialisation des droits à construire de la friche requalifiée, dans une démarche de transformation urbaine, visant à reconvertir un espace de logistique obsolète en un quartier mixte, durable et respectueux de l'environnement.

La requalification du site doit faire l'objet d'un permis d'aménager.

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale dont il a été accusé réception en date du 21 novembre 2024. Le projet a été soumis à étude d'impact par décision tacite de soumission, la demande n'ayant pas donné suite à une décision écrite du Préfet de Région Grand Est dans le délai de 35 jours calendaires à compter de la date d'accusé de réception de la demande.

1.2. Présentation du projet et des aménagements

La requalification du site s'inscrit dans les trois piliers de transformation portés par l'Eurométropole de Strasbourg : environnemental, social et démocratique. Actuellement dévolu à l'activité logistique et largement imperméabilisé, ce site a vocation, dans le cadre des évolutions futures des documents de planification, à accueillir un quartier mixte, à dominante résidentielle, connecté au quartier du Schluthfeld / Neudorf et moins porteur de nuisances pour ses habitants, à répondre aux besoins du territoire en termes de production de logements pour tous les parcours de vie, à faire une place à la nature et à la biodiversité.

Le projet a d'abord fait l'objet d'un scénario 1 développé sous maîtrise d'ouvrage de l'entreprise Heppner.

⁴ CDC Caisse des dépôts et consignations

Il a fait ensuite l'objet d'un scénario 2 développé par la SAS Neudorf Krimmeri, dont les principaux objectifs sont :

- développer un projet de « quartier jardin » qui s'intègre dans la trame verte et le patrimoine végétal existant, avec une recherche de continuité avec la frange nord du site, notamment par des jardins privés en fondsde parcelles ;
- optimiser des formes urbaines afin de privilégier les espaces libres en travaillant sur la compacité et la hauteur des bâtiments et une nouvelle organisation permettant aux futurs logements de bénéficier de vues sur le grand paysage des espaces agricoles de la Kaltau et privilégiant le bio-climatisme ;
- privilégier les modes actifs (marche et vélo) dans l'organisation des déplacements au sein du quartier ;
- réaliser un « quartier d'excellence » : conception bioclimatique des logements, labellisations, démarche d'économie circulaire pour limiter l'impact carbone, privilégier le réemploi des matériaux... ;
- intégrer des emplacements pour des équipements publics réalisés par la collectivité.

Le projet prend part au renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire par la création d'environ 500 logements diversifiés (social, intermédiaire, accession), de résidences (étudiante ou coliving ou jeunes actifs). L'Ae souligne que le nombre total de logements et leur répartition selon leur type devront être précisés, ainsi que le nombre total d'habitants correspondant.

Le projet comportera également la réalisation d'équipements publics par la collectivité : un gymnase, une extension de l'école du Schluthfeld et une maison de la petite enfance (crèche) permettant d'améliorer l'offre du quartier. Ce nouveau scénario se développe autour de la réalisation d'un jardin linéaire, permettant la mise en réseau des espaces plantés du quartier, et aussi de valoriser les poches de nature existantes (école, fonds de parcelles). La création de ce jardin permet également un recul par rapport aux constructions avoisinantes et ainsi réduire l'impact des prospects⁵ et améliorer la qualité des logements.

La SAS prévoit la construction de programmes immobiliers pour un total d'environ 46 800 m² de surface de plancher (SdP) tous programmes confondus mais hors équipements publics.

1.3 Les principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux associés au projet selon l'Ae sont :

- la pollution des sols et des eaux souterraines ;
- la gestion des eaux pluviales sur un site largement imperméabilisé ;
- la protection de la santé publique et notamment sur les sites susceptibles d'accueillir des personnes sensibles ;
- la protection de la biodiversité, notamment dans les poches de nature résiduelles ;
- la lutte contre le changement climatique (maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)) et l'adaptation des équipements et aménagements au changement climatique.

2. Réponses aux éléments objets de la demande de cadrage préalable

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage a transmis à l'Eurométropole de Strasbourg, autorité compétente pour accorder le permis d'aménager, un dossier de présentation de son projet. L'Eurométropole de Strasbourg a saisi l'Ae pour avis. Ce

⁵ Distance minimale autorisée entre deux bâtiments.

dossier contient neuf questions relatives à des thématiques environnementales sur lesquelles le maître d'ouvrage souhaite que lui soit indiqué le degré de précision attendu sur certains enjeux environnementaux.

Les réponses de l'Ae à ces questions figurent ci-dessous. Ces réponses viennent en complément des indications générales de cadrage figurant dans le document « points de vue de la MRAe »⁶, reprenant ses attentes en matière de prise en compte de l'environnement par les projets.

Question 1 : « une étude faune flore habitats a été conduite en 2021/2022 sur 4 saisons et a été complétée par des prospections printemps et été en 2024 ; elle a porté sur l'ensemble du périmètre du projet et est disponible en annexe du présent document ; le porteur de projet souhaite savoir si cette étude, son contenu, ses périmètres et la méthodologie employée convient à l'Autorité environnementale ? »

Le diagnostic Faune-Flore sera examiné par l'Ae lors de l'instruction de son avis. Le périmètre d'étude indiqué en page 33 (page 85 du document pdf) du diagnostic faune flore, et la méthodologie indiquée en page 28 (page 80 du document pdf) conviennent à l'Ae.

L'Ae précise qu'elle entend porter une attention particulière à la conservation des poches de nature existantes (jardins, fonds de parcelles), et rappelle l'importance des mesures d'évitement dans ce cadre urbanisé. Le pétitionnaire devra par ailleurs indiquer quels seront les milieux naturels et leurs espèces cibles attendus, quelles seront les modalités de gestion pour arriver à cette biodiversité et rétablir les trames vertes et bleues.

Question 2 : « une évaluation des incidences Natura 2000 sera conduite dans le cadre de l'étude d'impact, conformément au code de l'environnement – elle sera basée sur l'étude faune flore habitats réalisée par ARCHIMED Environnement (2022-2024) »

L'Ae prend note de cette indication du pétitionnaire (qui n'est pas une question), sur laquelle elle n'a pas à ce stade d'observation.

L'Ae rappelle que le site Natura 2000 le plus proche, « FR4201797 - Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch », est à 4 km au sud.

Question 3 : « étude de la qualité de l'air : compte tenu du contexte et du projet, le bureau d'étude spécialisé AIR&D a déjà réalisé des mesures sur site afin de mieux identifier l'état initial de la qualité de l'air sur le site. Il est également prévu la réalisation de modélisation pour identifier les impacts du projet sur la qualité de l'air et de proposer des mesures d'évitement et de réduction si nécessaire. Le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

Les dispositions prévues par le pétitionnaire pour réaliser l'état initial et la modélisation « qualité de l'air » conviennent dans leur principe et sans préjuger à ce stade de leur contenu, à l'Ae, qui estime par ailleurs que la modélisation relative à la qualité de l'air devra être particulièrement étudiée pour les sites susceptibles d'accueillir des personnes sensibles (personnes âgées, enfants).

Les résultats devront être comparés non seulement aux valeurs réglementaires de qualité de l'air, mais également aux [lignes directrices de l'Organisation mondiale de la santé \(OMS\) relatives à la qualité de l'air](#). L'Ae attend par ailleurs du pétitionnaire qu'il indique précisément les mesures d'évitement et de réduction qu'il entend mettre en œuvre au travers des dispositions constructives

⁶ Point de vue consultable à l'adresse : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-r456.html>

et urbaines, en particulier pour les crèches, les écoles et les logements, afin d'éviter que ces personnes sensibles situées dans le pourtour des axes routiers ne subissent une trop forte pollution, comme c'est le cas par exemple pour les habitants de la route de Colmar.

Question 4 : « étude de trafic et mobilité : une étude de mobilité du secteur a été réalisée par le bureau d'étude RRA. À partir de l'analyse du réseau de mobilité local, de l'étude des pratiques de mobilité des Neudorfois et de comptages datant de l'année 2021, des modélisations ont permis d'estimer la génération de trafic liée au projet. Le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

L'approche prévue par le pétitionnaire pour réaliser une étude de trafic convient à l'Ae, sans préjuger à ce stade de son contenu et sous réserve de :

- prendre en compte l'évolution des pratiques de mobilité depuis 2021 sur l'agglomération de Strasbourg. Notamment au regard du développement des déplacements à vélo ;
- prendre en compte les événements « exceptionnels », notamment les soirs ou jours de manifestations sportives, étant donné la proximité du stade de la Meinau.

Le pétitionnaire devra par ailleurs vérifier la conformité du projet avec l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « déplacements » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole.

Enfin, au-delà de la question sur la méthode de modélisation, l'Ae s'interroge sur l'intention du projet de faciliter et promouvoir les déplacements à pied et à vélo, qui pourrait alors faire évoluer des pratiques au-delà de celles mesurées en 2021, voire plus récemment sur l'agglomération de Strasbourg. A cet égard, l'Ae considère qu'il serait utile de replacer ce projet dans le projet global « Révolution des mobilités » de Strasbourg, (comprenant notamment l'extension de la ligne G (2023) qui passe au Nord de Heppner, la piste cyclable la Colmarienne, ...).

Question 5 : « une note de gestion des eaux pluviales a été réalisée par le bureau d'étude Lollier ingénierie. Cette note traite du dimensionnement des réseaux de gestion et rétention des eaux pluviales du projet. Elle sera complétée et affinée en phase AVP [avant projet] pour le permis d'aménager et donc intégrée à l'étude d'impact. Le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

L'Ae n'a pas pour mission de vérifier les calculs du bureau d'études chargé de définir le détail des dimensionnements des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'Ae souhaite toutefois pouvoir s'assurer que les principes fondamentaux et les règles et modalités de bonne gestion des eaux pluviales figurant dans la note de doctrine⁷ de la région Grand Est publiée en février 2020, qui préconise de gérer les eaux pluviales sur site et donc de privilégier l'infiltration des eaux pluviales, sont respectés sous réserve des conditions techniques et d'absence de sols pollués. [La fiche des autorités environnementales \(Ae/MRAe\) sur l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement](#) apporte des informations complémentaires.

En particulier, si les dispositions de ces notes ne peuvent pas être appliquées pour des raisons techniques, cela devra être justifié dans l'étude d'impact. D'une manière générale, l'objectif de ne pas polluer les eaux souterraines par les infiltrations d'eaux pluviales devra s'imposer aux modalités de gestion de ces eaux.

⁷ Disponible à l'adresse :

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=recherche&recherche=note+de+doctrine>

Question 6 : « études de pollution des sols : un diagnostic initial et un diagnostic complémentaire ont été réalisés par le bureau d'études FONDASOL en 2021 sur le site. ARCHIMED Environnement a réalisé une EQRS [Etude quantitative des risques sanitaires] en 2024, permettant de valider la compatibilité du projet avec les enjeux sanitaires du site. Un diagnostic complémentaire, réalisé quelques mois avant la sortie de l'exploitant, permettra de vérifier et de compléter l'état des milieux sur site par rapport aux données déjà existantes. Sur cette base, l'EQRS sera mise à jour si nécessaire et un plan de gestion pourra être établi pour valider les mesures de gestion restant à conduire. Ces informations viendront compléter l'évaluation environnementale. L'exploitant réalisera sa cessation d'activité qu'il notifiera préalablement. Les mesures de sécurisation du site seront prises, ainsi que la gestion des impacts observés et liés à l'occupation historique, rétablissant ainsi une compatibilité avec un usage similaire. En complément, l'aménageur aura à sa charge la gestion de tous les impacts résiduels, études complémentaires et travaux si nécessaires, pour assurer une compatibilité avec les usages futurs. Enfin, en cas de découvertes inopinées en phase travaux, les opérations de dépollution seront gérées ponctuellement. Le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

La question n°6 relève également des compétences de l'Agence régionale de santé Grand Est, que l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation du projet peut donc consulter dans le cadre de l'article R.122-4 du Code de l'environnement (cf. préambule du présent avis).

L'Ae rappelle cependant la circulaire ministérielle « Santé, écologie et équipement » du 8 février 2007 qui déconseille fortement l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur des sols pollués, même très bien traités, et indique notamment :

« La construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. (...) En fonction des renseignements obtenus, 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 ».

L'Ae considère que cette recommandation s'applique également aux logements qui accueillent des personnes sensibles (dont les enfants) au même titre que des écoles par exemple.

Si de tels établissements sont quand même être prévus sur le site, la pollution des sols au droit de ces établissements, ainsi que les mesures du plan de gestion de ces pollutions, devront être particulièrement étudiées. Public et usagers futurs devront faire l'objet d'une information claire sur l'existence de cette pollution historique. L'étude d'impact devra donc présenter une cartographie claire des secteurs de pollution et de la nature de la pollution associée, avec un plan d'aménagement permettant de faire facilement le lien avec la localisation des bâtiments accueillant des personnes sensibles (dont les enfants) .

Question 7 : « une étude d'approvisionnement énergétique sera conduite : prévue par le code de l'urbanisme, l'analyse intègre la gestion économe des ressources et la lutte contre les changements climatiques ; le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

Les dispositions prévues par le pétitionnaire pour réaliser une étude d'approvisionnement énergétique telle que prévue par le Code de l'urbanisme conviennent à l'Ae, sans préjuger à ce stade de son contenu.

L'Ae rappelle qu'elle estime préférable d'indiquer dès l'étude d'impact la source d'énergie retenue pour l'alimentation électrique et le chauffage, voire le refroidissement des bâtiments. Elle rappelle également l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques ou la végétalisation de toitures - terrasses sous certaines conditions de surfaces.

L'Ae rappelle de plus que les surfaces minimales de panneaux photovoltaïques ou de végétalisation de toitures – terrasse prévue dans l'article L.171-4 sont imposés par la réglementation et que le pétitionnaire peut aller au-delà de ces surfaces.

Question 8 : « une étude des impacts du projet sur les GES [gaz à effet de serre] sera conduite : conformément à l'article R.122-5 du Code de l'environnement, cette mission vient évaluer l'incidence potentielle du projet sur le climat par ses émissions de GES et le potentiel de réchauffement induit ; le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

L'approche prévue par le pétitionnaire sur les émissions de gaz à effet de serre convient dans son principe à l'Ae.

L'Ae rappelle qu'elle estime préférable de présenter dans l'étude d'impact un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) prenant en compte les émissions produites lors du cycle de vie des constructions (extraction des matières premières, fabrication, installation, démantèlement, recyclage) ainsi que la capacité d'absorption du CO₂ par les éléments végétaux du projet.

Question 9 : « une étude de densification de la construction sera conduite conformément aux attentes de l'Autorité environnementale, sur la base des données disponibles à ce stade ; le porteur de projet souhaite savoir si cette approche convient à l'Autorité environnementale ? »

L'approche prévue par le pétitionnaire sur l'étude de densification de la construction convient dans son principe à l'Ae, et sans préjuger de son contenu. Elle informe le pétitionnaire qu'elle s'attachera notamment à vérifier la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme d'ordre supérieur (PLUi, SCoT).

L'Ae rappelle que le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) est en cours de révision. L'enquête publique a débutée le lundi 25 août 2025 et se terminera le mardi 30 septembre 2025. La révision du SCoTERS a fait l'objet d'un avis de l'Ae (avis n° 2025AGE du 12 juin 2025), et intègre les modifications liées à la loi Climat et Résilience⁸.

⁸ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

3. Points d'attention particuliers relevés par l'Ae :

L'Ae informe le pétitionnaire qu'elle portera également une attention particulière aux points suivants, sans que cette liste ne puisse être considérée comme limitative :

Cohérence avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est

Bien que le projet ne soit pas soumis au respect des règles du SRADDET Grand Est, l'Ae examinera la cohérence du projet avec les orientations générales du SRADDET adopté, ou du SRADDET en cours de modification, si les dispositions de ce nouveau document sont suffisamment abouties.

Solutions de substitution raisonnables

La justification de la localisation d'un projet constitue un élément essentiel de l'étude d'impact .

L'Ae examinera les solutions de substitution raisonnables au titre de l'article R.122-5 II 7° du code de l'environnement. En effet, le site étant susceptible d'être affecté par des pollutions des sols, des nuisances sonores et de présenter une qualité de l'air médiocre notamment au regard de l'accueil de logements, de la construction d'une crèche et de l'extension d'une école, l'étude d'impact devra préciser d'une part si d'autres sites d'implantation du projet ont été étudiés en vue de choisir le site de moindre impact environnemental et sanitaire, et d'autre part si d'autres usages ont été envisagés pour ce site.

Désartificialisation des sols :

Le projet vise un changement d'affectation d'un site en grande partie artificialisé et imperméabilisé.

L'Ae sera attentive aux engagements de reconquête d'espaces naturels, de renaturation des sols et aux objectifs retenus en matière de désimpermeabilisation.

Complétude des études de pollution des sols

La société Heppner étant encore présente sur le site, l'Ae estime que la réalisation d'études complémentaires après le départ de la société et avant octroi des autorisations d'urbanisme est indispensable pour déterminer l'absence de pollutions non connues à ce jour ou de pollutions préexistantes, mais non visibles ou accessibles tant que l'entreprise est en activité sur le site.

L'Ae ne pourra donc donner un avis définitif sur ce sujet que si toutes les études ont été effectuées en vue de la détermination d'éventuelles pollutions enfouies et de la connaissance précise de leur localisation, de leur extension et de leur impact sur la qualité des sols et des eaux souterraines.

Articulation avec les quartiers limitrophes et le reste de la ville : accessibilité, mobilité

L'Ae sera attentive à la qualité des liaisons au sein du quartier, avec les quartiers environnants et le centre ville, notamment sur la qualité de l'accessibilité en transports en commun, et en modes doux (marche et vélo). La localisation des arrêts de transports en commun, les réseaux de pistes cyclables sécurisées et des trottoirs seront présentés dans l'étude d'impact.

La qualité de l'accessibilité aux services de la vie quotidienne en transport en commun et en modes doux sera également présentée.

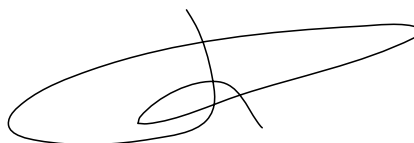
Adaptation du quartier au changement climatique

La création d'un nouveau quartier urbain permet de concevoir dès l'origine un quartier bien adapté au changement climatique. Une analyse de la vulnérabilité sera bienvenue ainsi qu'une description des aménagements et dispositions pour adapter au mieux le nouveau quartier au changement climatique, notamment aux événements climatiques exceptionnels. L'Ae souligne l'existence d'outils de modélisation des îlots de chaleur. Elle signale également le point de vue qu'elle a édité

sur l'adaptation au changement climatique⁹, les plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable (<https://meteofrance.com/climadiag-commune>). Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients¹⁰ et celui de l'ADEME pour l'adaptation au changement climatique¹¹

METZ, le 16 septembre 2025

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

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Jérôme GIURICI

⁹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

¹⁰ <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

¹¹ <https://infos.ademe.fr/changement-climatique/2024/adaptation-au-changement-climatique-un-guide-pour-les-entreprises/>