

## Projet de reconversion du site du Technoport renommé « EcoParc 3i »

Réunion de concertation publique au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement

Réunion publique du 27 février 2025

18h30

# Ordre du jour

- **Présentation du projet d'ensemble Euro3Lys**
- **Présentation de l'EcoParc 3i**
  - Présentation des porteurs du projet
  - Localisation de l'emprise d'opération de l'EcoParc 3i
  - Historique du site
  - Objectifs d'aménagement
  - Description de l'aménagement de l'EcoParc 3i
- **Présentation des procédures projetées pour l'EcoParc 3i**
- **Mise en compatibilité des documents d'urbanisme**

# Projet Euro3Lys

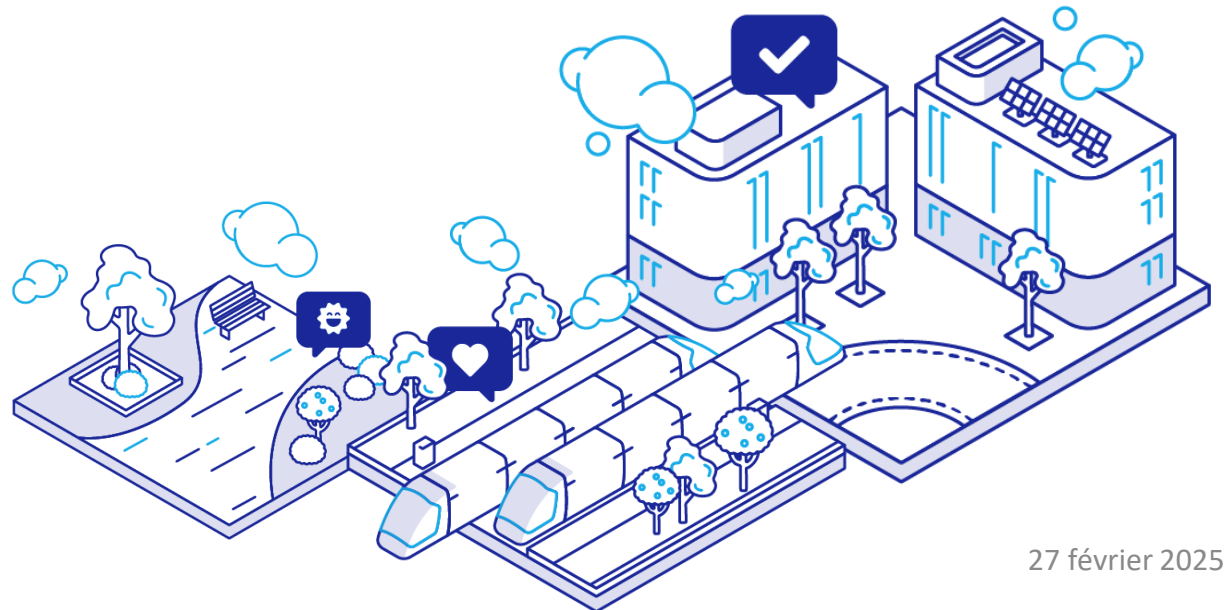
Le **projet Euro3Lys** est un programme d'aménagement stratégique porté par **Saint-Louis Agglomération**, regroupant plusieurs opérations complémentaires visant à renforcer l'attractivité économique et la cohésion territoriale. Il s'inscrit dans une dynamique de développement durable à l'échelle transfrontalière.

## Principales composantes :

- 5A3F : Aménagement routier stratégique pour fluidifier la circulation et améliorer la connectivité – travaux en cours.
- Quartier du Lys : Développement urbain mixte alliant logements, services de proximité et activités économiques – études en cours.
- **EcoParc 3i : Pôle industriel innovant favorisant l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée.**
- Extension du tram vers l'EAP (EuroAirport) : Amélioration de la mobilité durable et des connexions transfrontalières en facilitant l'accès à l'aéroport.

## Objectifs :

- Dynamiser l'économie locale et transfrontalière.
- Favoriser l'innovation et la création d'emplois.
- Améliorer la mobilité durable et l'accessibilité.



# OBJET DE LA RÉUNION PUBLIQUE

**EcoParc 3i**  
Innovation, Industrie, International

Présentation des porteurs de projet

Présentation des procédures :

- Déclaration de projet
- Mises en compatibilité des documents d'urbanisme

Présentation du projet

Echanges

4

Le porteur de projet :

**brownfields**

Un investisseur  
innovant pour  
régénérer la ville  
autrement

- Brownfields a été créée en 2006, en France, par deux ingénieurs spécialisés dans le traitement des déchets et la dépollution des sols.
- Investisseur / Aménageur spécialisé dans la reconversion de sites obsolètes et/ou abandonnés, impactés par des problématiques environnementales et déjà artificialisés
- Capacités financières importantes, par l'implication de partenaires institutionnels, dont le principal est la Caisse des Dépôts
- Offre globale unique :
  - Acquisition et portage foncier
  - Travaux de désamiantage, démolition, dépollution
  - Aménagement
  - Réalisations

### L'offre intégrée Brownfields

Achat du site en l'état avec reprise des obligations de remise en état

Conception et réalisation des travaux de démolition / dépollution / désamiantage

Aménagement

Promotion immobilière

Détention d'actifs à long terme



Acquisition et portage foncier



Dépollution et réhabilitation



Aménagement foncier



Développement immobilier



Détention d'actifs

Brownfields est doté des ressources humaines et financières nécessaires pour mener ces opérations

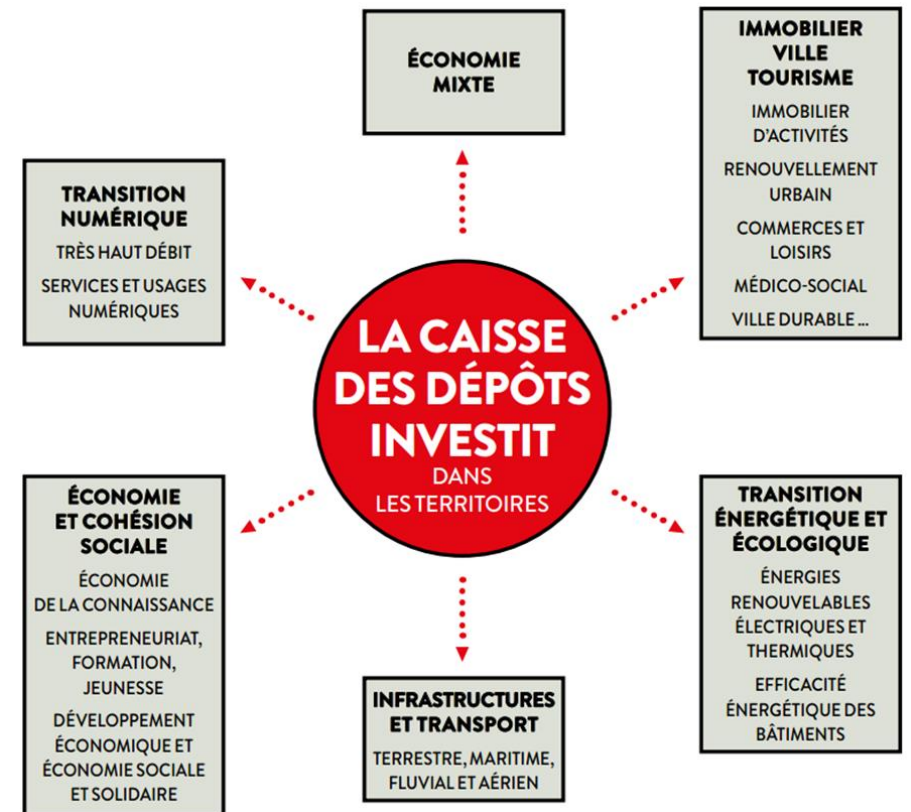
Le co-porteur de projet et partenaire :



La Banque des Territoires investit dans des projets d'intérêt général qui contribuent à la transition écologique et à la cohésion sociale et territoriale

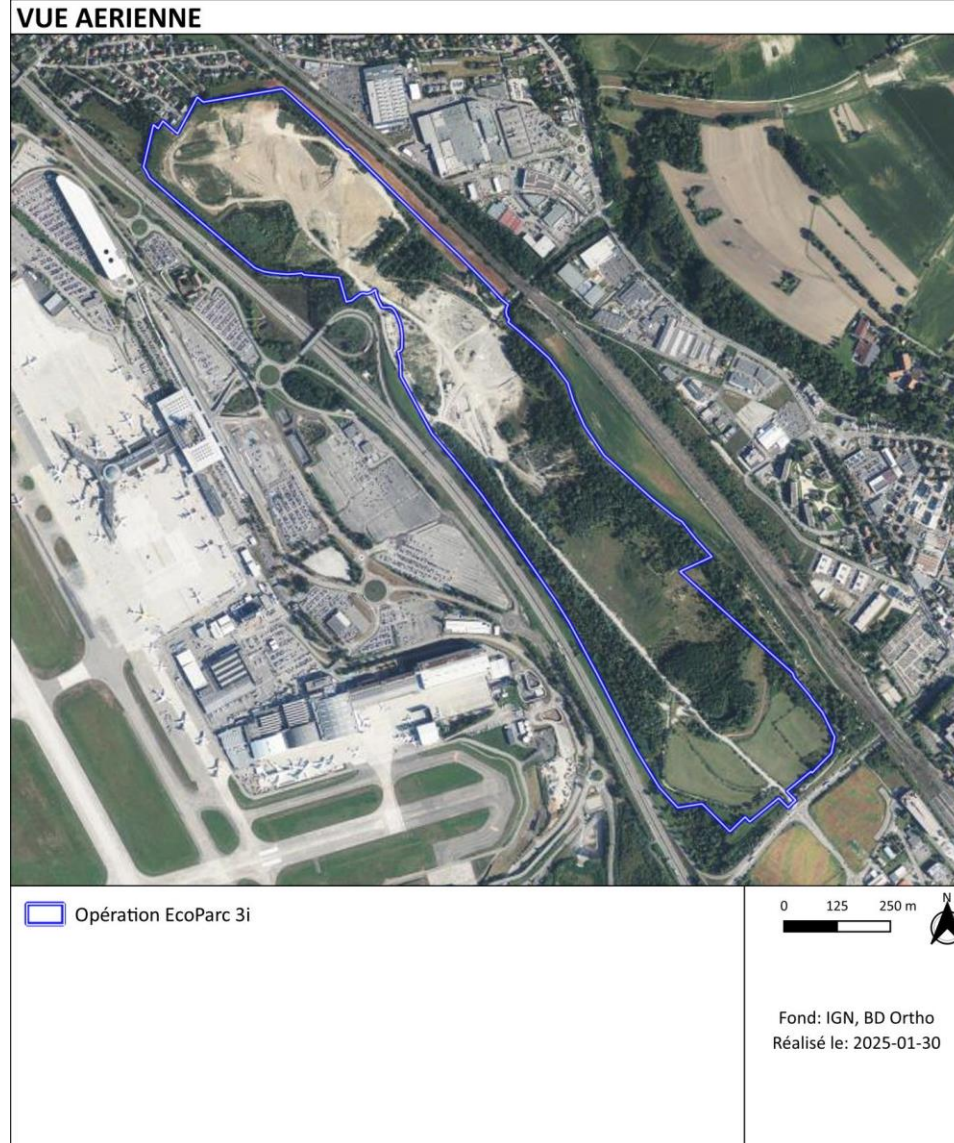
- La Caisse des Dépôts est co-investisseur minoritaire d'une société
- qui porte des actifs
- dont la pertinence territoriale et les externalités positives sont reconnues et évaluées
- dont le modèle économique est robuste.

## Le financement en fonds propres





# Présentation du projet

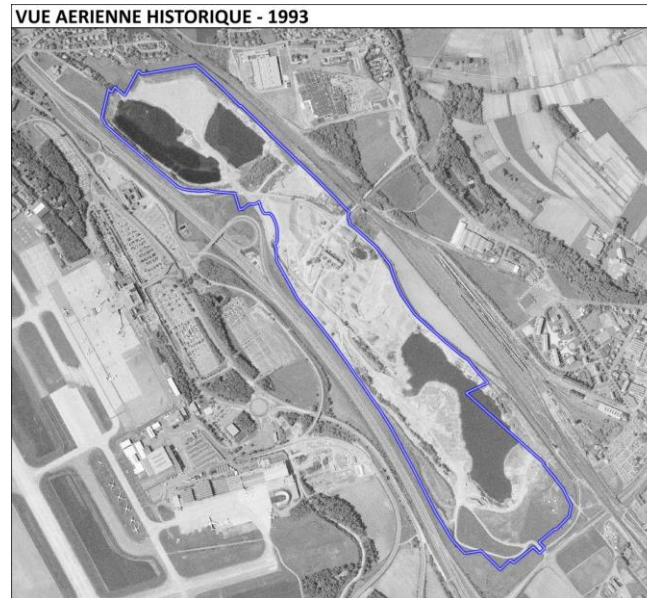


- Bans communaux de Hésingue et Saint-Louis

# Historique du site et transformation en EcoParc



- Un site en friche après exploitation de gravières et carrières, et présentant une pollution des sols avérée



## Exploitation Historique du Site

- 1970 - 1990 : Exploitation de la carrière de granulats (Grande Sablière de Saint-Louis) avec la création de plans d'eau issus de l'extraction.
- 2000 - 2014 : Premières remises en état et cessation progressive des activités au centre du site.
- 2014 à aujourd'hui : Exploitation de la partie nord pour le stockage de déchets inertes (ISDI) par GMR.

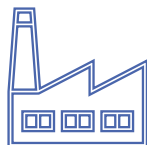


# Présentation de l'historique du projet



## Projets de Reconversion du site (abandonnés) : Opération Unibail et Technoport

- Création d'un **centre commercial**.
- Développement d'un **parc de loisirs**.  
(Projets intégrés à l'ambition globale d'Euro3Lys mais non réalisés.)



## Projet actuel de Reconversion en EcoParc

- Porté par Brownfields et la Banque des Territoires.
- Aménagement de terrains pour des activités industrielles et économiques.
- Priorité aux entreprises innovantes dans un éco parc à vocation industrielle.

# Contexte et objectifs du projet



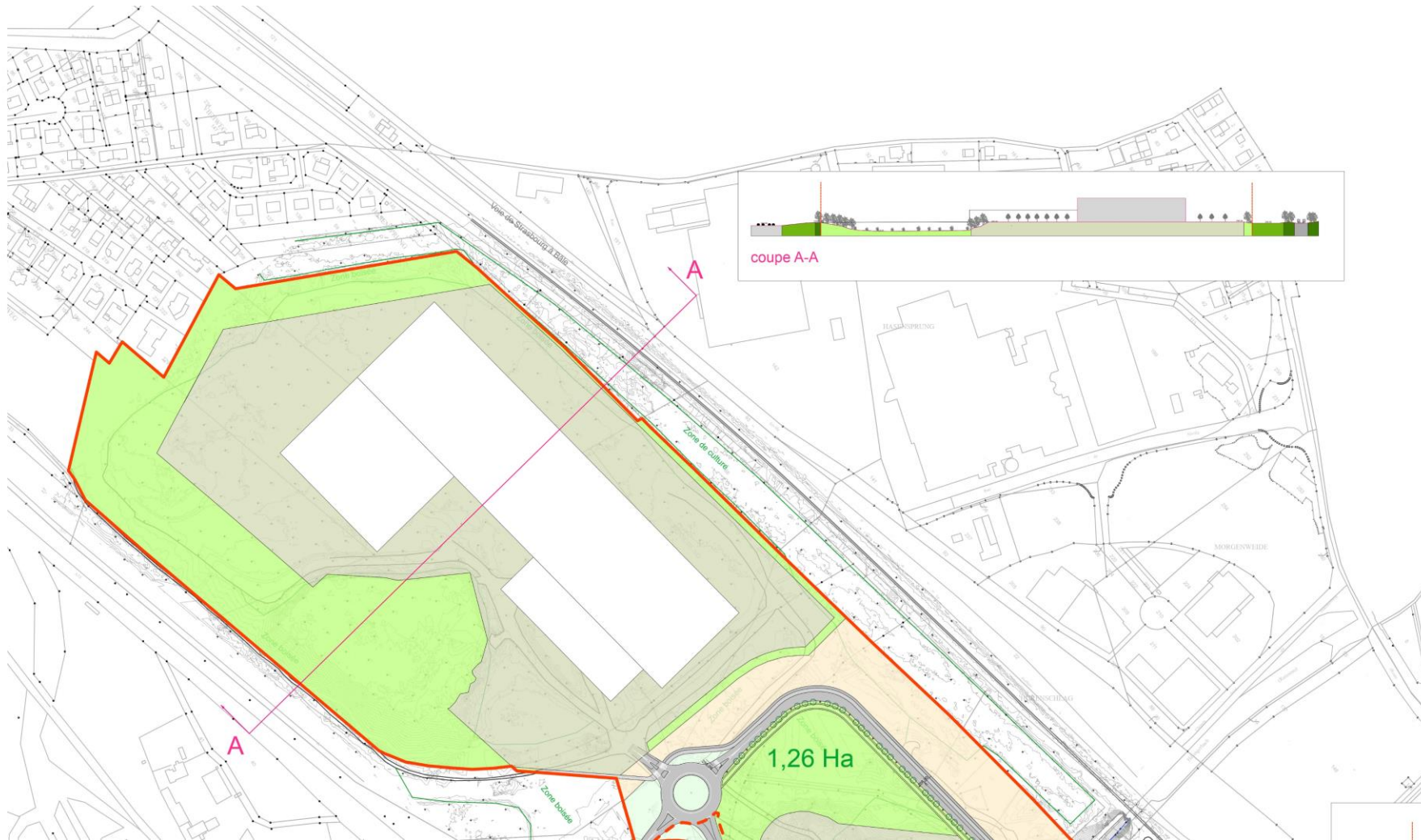
- Créer un écosystème industriel à vocation internationale
- Offrir des opportunités d'implantation pour des entreprises variées
- Développer des espaces pré-aménagés de grandes tailles
- Réhabiliter une ancienne friche industrielle
- Générer des emplois directs, indirects et induits
- Attirer des investissements nationaux et internationaux
- S'inscrire dans le Plan de Relance France 2030
- Renforcer la réindustrialisation locale et l'attractivité économique

# Plan d'aménagement envisagé

- Un périmètre de permis d'aménager de 68 hectares environ
- 33 hectares constructibles et destinées aux entreprises
- Plus de 8 hectares d'espaces paysagers dans les parcelles d'entreprises
- Environ 3,5 hectares d'espaces publics (nouvelle voie, piste cyclable, trottoirs et plantations d'arbres le long de la voie)

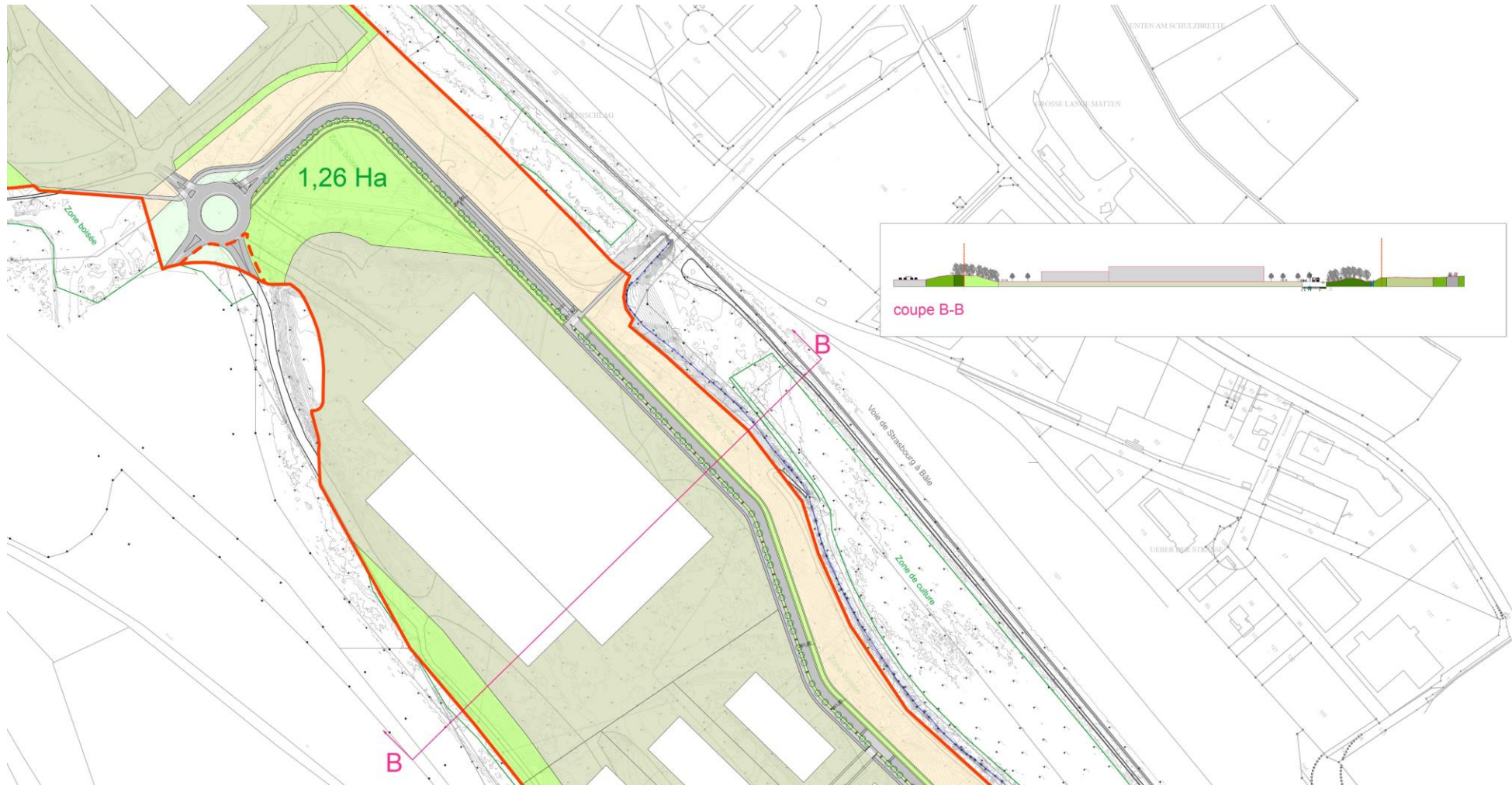


# Les coupes d'insertion





# Les coupes d'insertion

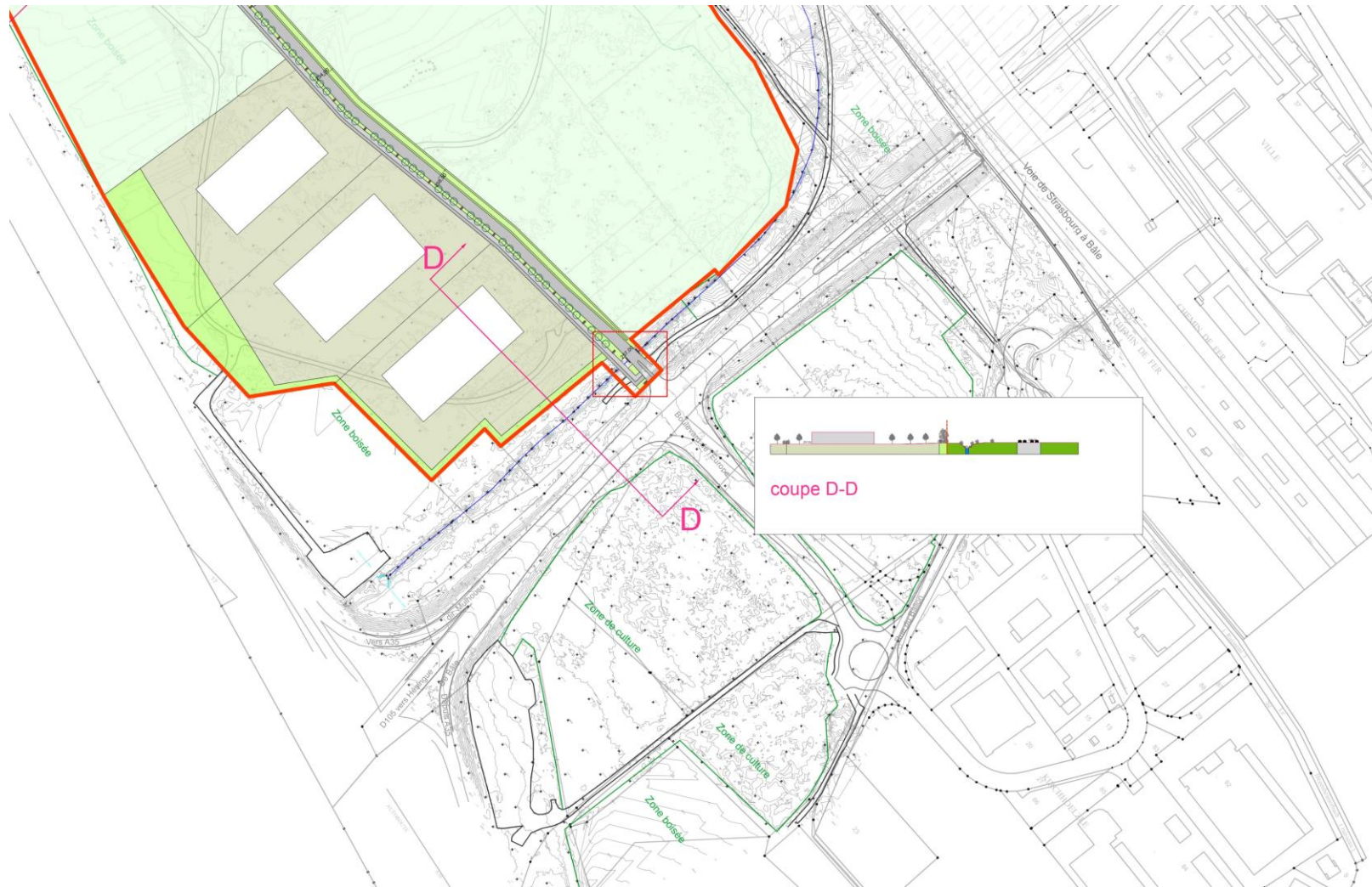


# Les coupes d'insertion





# Les coupes d'insertion



# Insertion de l'opération Ecoparc 3i – horizon 2028





# Présentation de l'aménagement de l'EcoParc 3i

## Organisation du Site :

- **Trois zones principales :**
  - **Nord :** Grandes activités industrielles à haute valeur ajoutée
  - **Centre :** PME, campus numérique, activités artisanales et de production
  - **Sud :** Activités innovantes, PME et espaces de services partagés

## Espaces Verts :

- Intégration d'un réseau écologique continu (trame verte et bleue)
- Aménagements paysagers avec corridors écologiques préservés

## Mobilités Douces :

- Pistes cyclables connectées au réseau local
- Cheminements piétons sécurisés et accès facilités

## Un projet intégré dans une dynamique de développement durable :

- **Reconversion :** valorisation d'une friche pour limiter l'artificialisation des sols
- **Connectivité :** accès stratégique à l'A35, à l'EuroAirport, et aux réseaux ferroviaires
- **Enjeux Environnementaux :** gestion durable des eaux pluviales, préservation de la biodiversité, et réduction de l'empreinte carbone



# Objectifs d'aménagement du projet

## Créer un espace attractif pour les entreprises

- Offrir des terrains et des bâtiments adaptés aux besoins des entreprises locales et nationales, avec des lots de différentes tailles, disponibles à l'achat ou à la location.

## Favoriser la création d'emplois

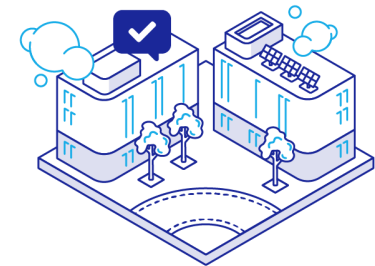
- Attirer de nouvelles entreprises pour générer des emplois durables sur le territoire de SLA, dans des secteurs variés liés à l'industrie et aux services.

## Assurer un aménagement durable

- Intégrer des solutions respectueuses de l'environnement : préservation des espaces naturels, gestion durable des ressources et des infrastructures écoresponsables.

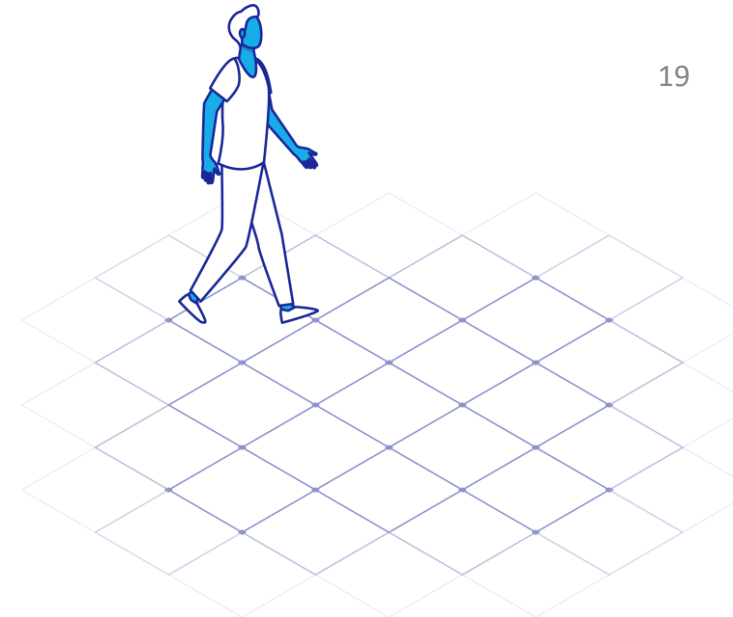
## Disposer d'une emprise foncière aménagée et constructible

- Mettre à disposition des terrains prêts à l'emploi, sur une superficie de 20 à 30hectares, pour répondre aux besoins futurs de développement économique.



## Un calendrier ambitieux

- **Début 2026** : Obtention de toutes les autorisations administratives (urbanisme, environnement) et lancement de la commercialisation des terrains.
- **Courant 2026** : réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics
- **Fin 2027** : Accueil des premières entreprises sur le site, prêtes à démarrer leurs activités.



# Procédures projetées pour l'Ecoparc 3i

## 1. Une **DECLARATION DE PROJET** emportant mise en compatibilité du SCoT, du PLU de Saint-Louis, du PLU d'Hésingue

- Comprenant l'actualisation des évaluations environnementales des 3 plans
- Et la phase de concertation du public

## 2. Un **PERMIS D'AMÉNAGER** sur l'emprise de l'opération de l'EcoParc 3i (déposé sur le territoire de Hésingue et de Saint-Louis)

- Comprenant l'étude d'impact du projet Euro3Lys actualisée

## 3. Une **AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE** pour

- Le volet eau : gestion des eaux pluviales – incidences sur les zones humides
- La demande de dérogation au titre de la destruction d'espèces protégées
- comprenant l'étude d'impact du projet





# Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

## Le projet EcoParc 3i nécessite la mise en compatibilité :

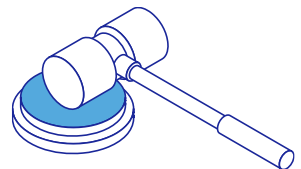
- Du **SCoT de Saint-Louis Agglomération** (approuvé le 29 juin 2022)
- Du **PLU de Hésingue** (approuvé le 25 février 2008)
- Du **PLU de Saint-Louis** (approuvé le 19 décembre 2019)

## Enjeux de la Procédure

- Assurer la cohérence des documents d'urbanisme avec le projet.
- Permettre la délivrance des permis de construire nécessaires.
- Intégrer les enjeux environnementaux et territoriaux dans la planification.

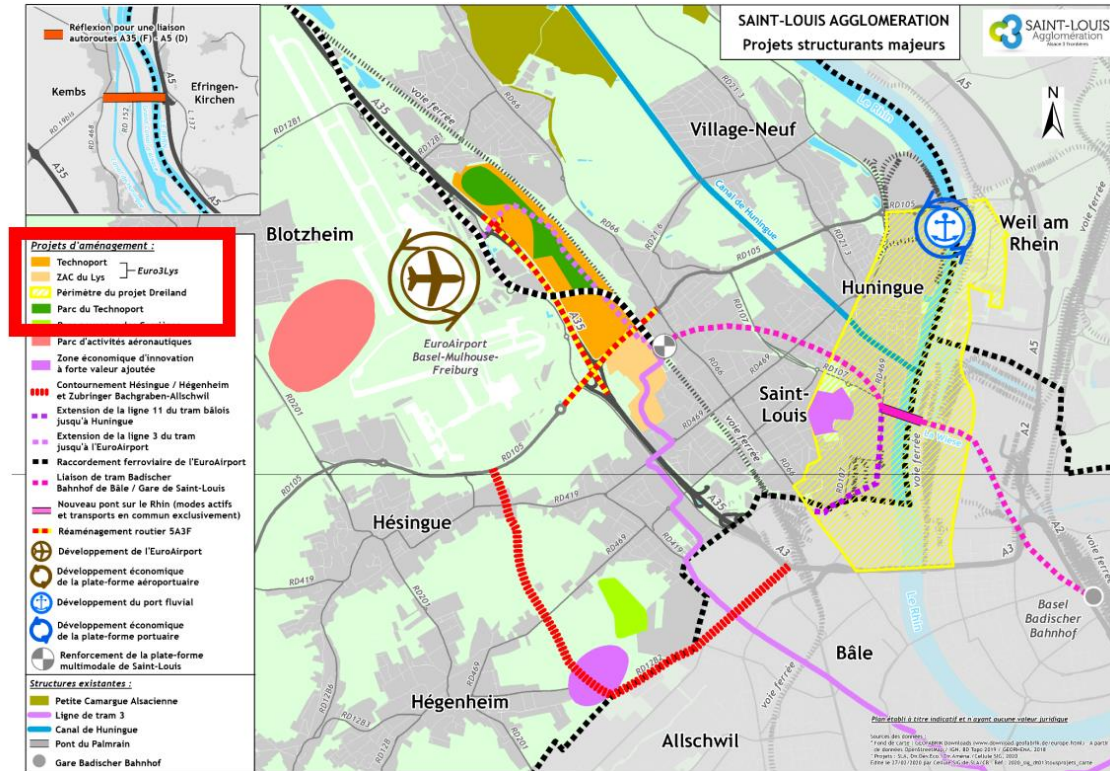
## Pourquoi une mise en compatibilité ? :

- Actuellement, la zone est destinée à des activités commerciales et touristiques, ce qui ne correspond pas à la vocation industrielle de l'EcoParc 3i.
- La déclaration de projet est une procédure permettant de déclarer une opération d'intérêt général et, de ce fait, d'adapter les documents d'urbanisme qui ne l'avait pas prévu.
- Les PLU actuels ne permettent pas la réalisation du projet. La déclaration de projet vise donc à faire évoluer ces documents pour autoriser l'aménagement de l'EcoParc 3i.



27 février 2025

# Le SCoT aujourd'hui



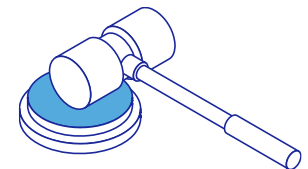
Une zone identifiée pour :

- L'implantation d'un centre commercial sur la commune de Hésingue
- La création d'un golf sur la commune de Saint-Louis

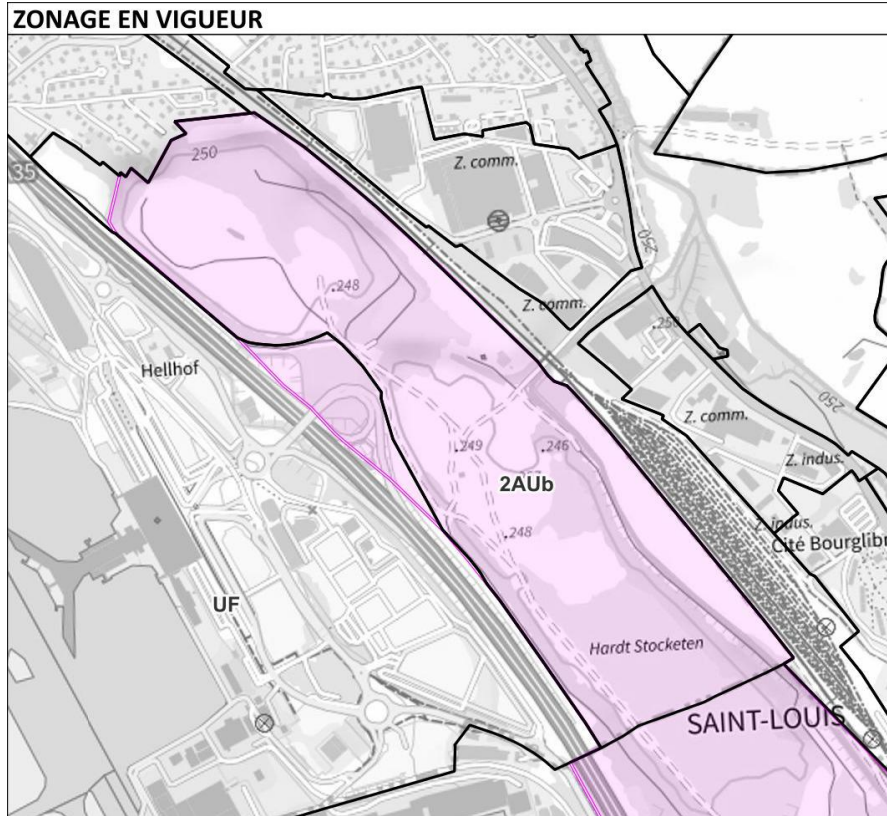
# Le SCoT demain

## L'intégration de l'EcoParc 3i dans le SCoT :

- Création d'un espace foncier de grande taille à vocation économique
- Un projet intégré dans la trame verte et bleue renforcée du SCoT
- Un projet dans le cadre du pôle urbain économique majeur dans la hiérarchie urbaine du SCoT
- Renforcement du projet structurant majeur global Euro3Lys



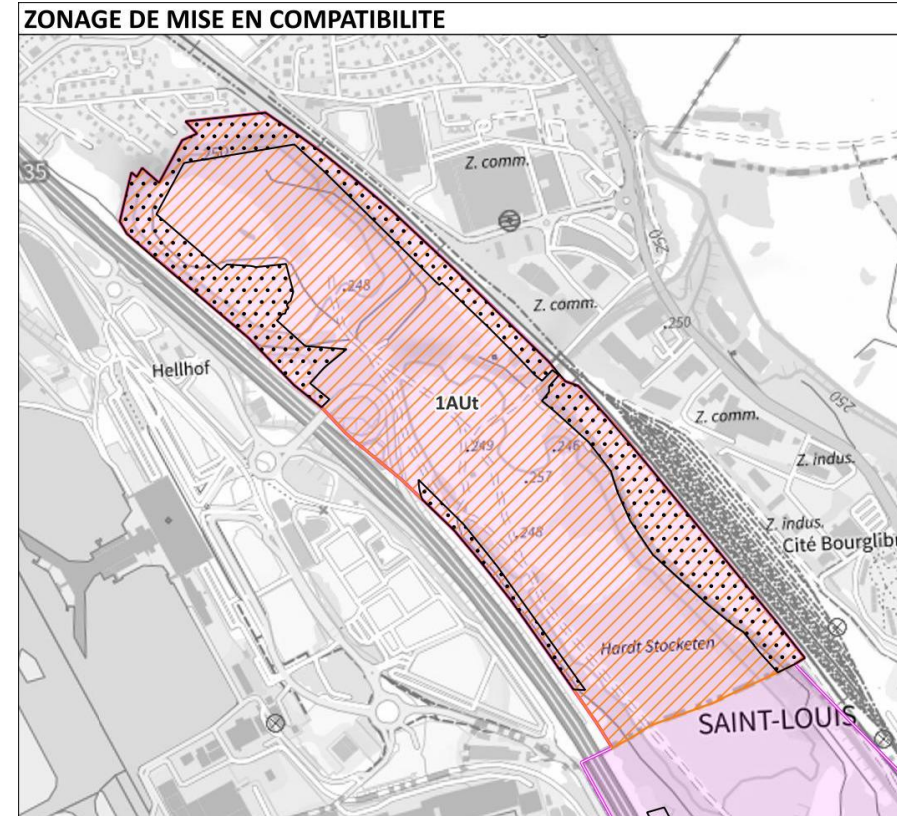
# Le PLU de Saint-Louis aujourd'hui



Une zone identifiée pour :

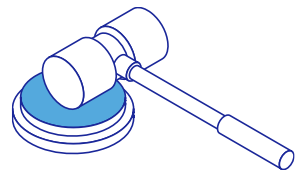
- La création d'un golf et d'un parc de loisir

# Le PLU de Saint-Louis demain



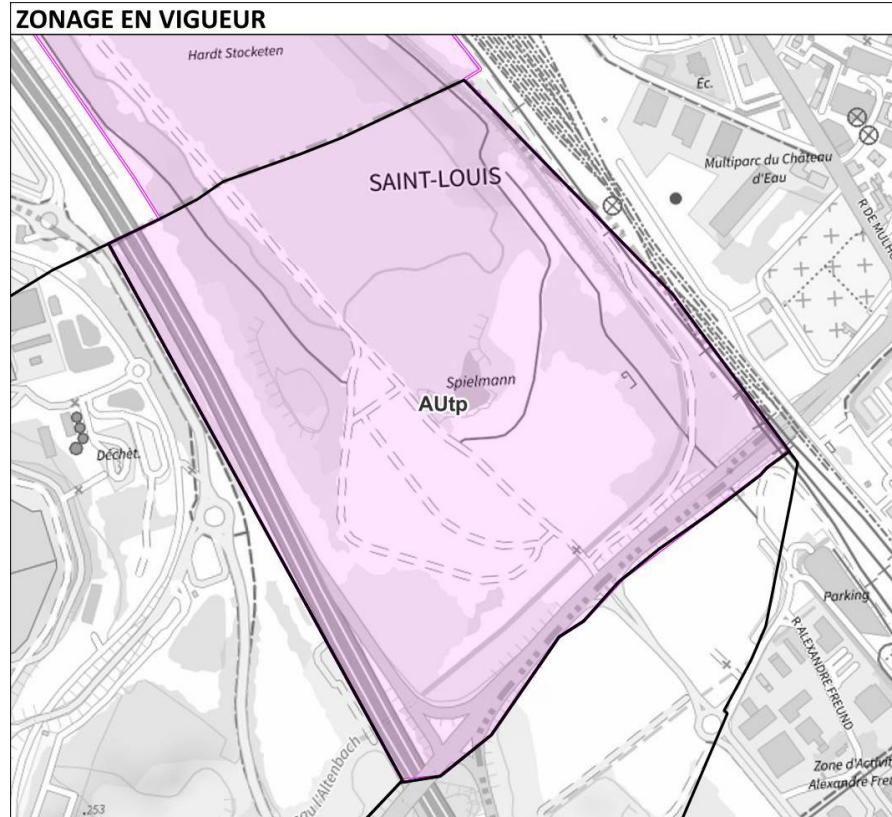
Après mise en compatibilité :

- Une zone destinée à accueillir des activités économiques structurantes pour le territoire
- Des espaces paysagers à créer et à conserver





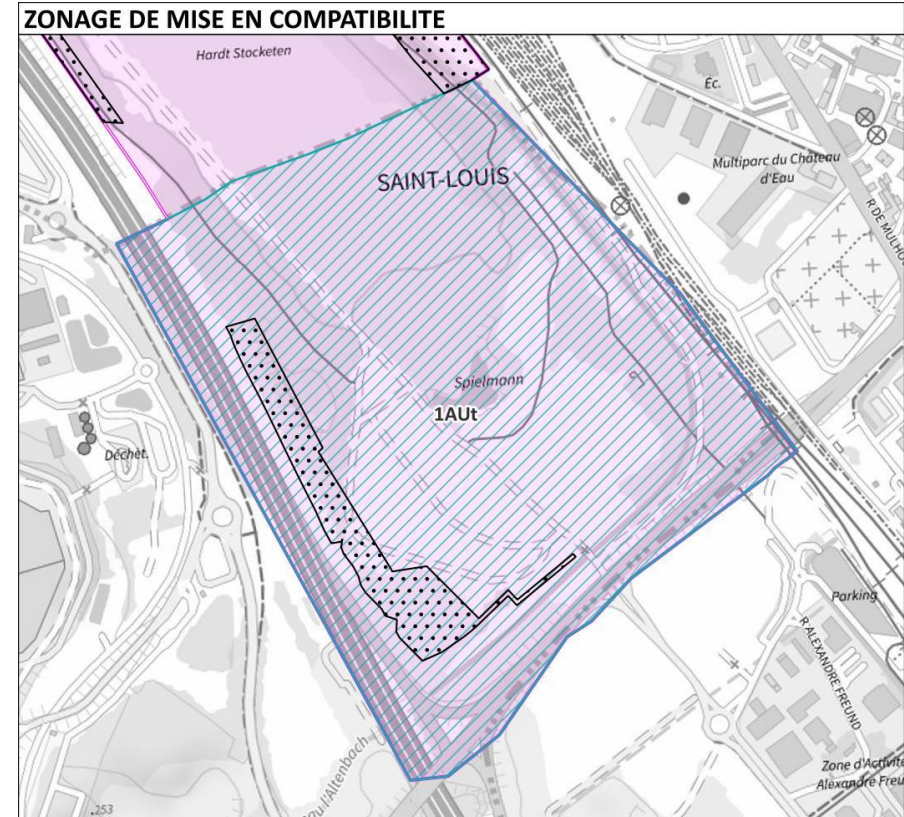
# Le PLU de Hésingue aujourd'hui



Une zone identifiée pour :

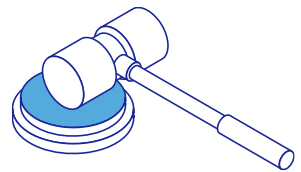
- L'implantation d'un pôle commercial

# Le PLU de Hésingue demain



Après mise en compatibilité :

- Une zone destinée à accueillir des activités économiques structurantes pour le territoire
- Des espaces paysagers à créer et à conserver





# Avec deux phases de consultation du public

## Concertation préalable en mairies de Saint-Louis et Hésingue et sur le site de Saint-Louis Agglomération sur le projet et la déclaration de projet :

- Dossier accessible en mairies de Saint-Louis et Hésingue et sur le site de Saint-Louis Agglomération.
- Possibilité de déposer des observations sur registre papier ou en ligne au siège de Saint-Louis Agglomération.
- Une réunion publique où tout le monde peut s'exprimer.
  
- Puis, une 2<sup>e</sup> phase lors de l'enquête publique unique.

## Enquête publique unique sur l'ensemble de la procédure du projet et la déclaration de projet

25

### Composition du dossier d'enquête publique unique :

- Notice de présentation et résumé non technique
- Étude d'impact environnemental et ses annexes
- Évaluations environnementales spécifiques (PLU, SCoT)
- Pièces administratives : permis d'aménager, autorisation environnementale, etc.
- Transparence garantie : dossiers consultables en mairies de Saint-Louis et Hésingue, ainsi qu'en ligne.

### Pourquoi une Enquête Publique Unique ?

- **Regrouper plusieurs procédures** en une seule enquête pour plus de cohérence.
- **Optimiser la participation du public** en évitant la dispersion des informations.
- **Simplifier l'instruction des dossiers** pour les autorités compétentes.


# Lancement du débat !

Vous êtes invités à exprimer votre avis sur des Post-it afin de répondre à deux questions :

CE QUE JE CRAINS DANS CE PROJET

CE QUE JE SOUHAITERAIS POUR CE PROJET

 • Ce que je crains dans ce projet

 • Ce que je souhaiterais pour ce projet

# C'est à vous !

- Répondez par écrit sur les post-it dédiés, à ces deux composantes :
  - Ce que je crains dans ce nouveau projet
  - Ce que j'aimerais voir dans ce nouveau projet
  
- Collecte dans quelques minutes
- Toutes les suggestions sont les bienvenues !

27



# Synthèse des post-it

28

## Questions complémentaires

# Planning prévisionnel

Document à produire ou phase de procédure	DATE	2024												2025												2026					
		Juillet	Août	Septer	Octobr	Novem	Décem	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septer	Octobr	Novem	Décem	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin						
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6						
Production des documents																															
Notice de déclaration de projet	30/09/2024																														
Notice de mise en compatibilité du SCOT et des deux PLU avec dérogation Loi Barnier	30/09/2024																														
Evaluation environnementale de la mise en compatibilité des 2 PLU et du SCOT	30/09/2024																														
Relecture et finalisation des dossiers de Déclaration de projet et de l'évaluation environnementale des MEC	31/10/2024																														
Permis d'aménager	20/01/2025																														
Etude d'impact au titre du code de l'environnement (Rubriques 39)	20/02/2025																														
Autorisation environnementale (Autorisation Loi sur l'eau, Défrichement, Dérog espèces protégées)	20/02/2025																														
Lancement et instruction des dossiers																															
Concertation publique pour la déclaration de projet - mise en ligne de la notice de DP et des éléments de la MEC des PLU et du SCOT + avec Etude Impact Loi Barnier	13/11/2024																														
Dépôt pour instruction du permis d'aménager	20/03/2025																														
Dépôt pour instruction de l'Autorisation environnementale unique en Préfecture (dématérialisé)	20/03/2025																														
Minimum 45 jours de complétude et d'avis des services avant saisine de l'autorité environnementale (IGEDD)	08/05/2025																														
Demande d'avis de l'autorité environnementale sur l'EE PLUi et EE projet - avis de l'autorité environnementale de l'IGEDD - 3 mois car plan et programme	08/05/2025 au 10/07/2025																														
Consultation des instances et commissions concernées : CNPN	08/05/2025 au 10/07/2025																														
Réception de l'avis commun de l'autorité environnementale	10/07/2025																														
Notification aux PPA - avis de l'IGEDD	10/07/2025																														
Mise en ligne de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse pour la concertation	10/07/2025																														
Réunion d'examen conjoint des PPA - Déclaration de projet	30/08/2025																														
Mise en ligne du PV de la réunion d'examen conjoint pour la DP pour la concertation	15/09/2025																														
Clôture de la concertation et rédaction du bilan	30/09/2025																														
Bilan de la concertation - validation en Conseil Communautaire et conseils municipaux	30/09/2025																														
Déroulement de l'enquête publique unique	01/10/2025 au 15/11/2025																														
Réception du rapport du commissaire enquêteur	15/12/2025																														
Délibération du Conseil Communautaire pour la déclaration de projet - SCOT - délibérations des conseils municipaux	15/02/2026																														
Consultation facultative CODERST / CDNPS + 1 mois : 15 jours après réception du rapport du commissaire enquêteur	15/02/2026																														
Obtention des autorisations																															
Arrêté préfectoral AEU : 2 mois (+1 mois si consultation CDNPS / CODERST)	25/02/2026																														
Arrêté permis d'aménager (3 mois à compter de la réception du rapport du commissaire enquêteur)	25/02/2026																														
Démarrage des travaux (après 2 mois recours des tiers)	25/04/2026																														



# Prochaines étapes

30

- ➡ Avancement de la préparation des dossiers d'autorisation pour le projet
- ➡ Phase d'instruction du dossier par les services de l'Etat, les communes, les collectivités
- ➡ La concertation continue jusqu'à la phase d'enquête publique, prévue à l'automne 2025

# Comment vous exprimer ?

Vous pouvez vous exprimer, par courrier ou sur le registre ad hoc, en envoyant vos éléments à l'adresse suivante :

**Saint-Louis Agglomération** Place de l'Hôtel de Ville 68300 SAINT-LOUIS

Par courriel, en adressant un mail à l'adresse suivante :

[concertationADT@agglo-saint-louis.fr](mailto:concertationADT@agglo-saint-louis.fr)

Pour consulter les documents en ligne :

<https://www.agglo-saint-louis.fr/concertation/reconversion-de-friche-technoport-projet-ecoparc-3i/>

Les documents sont disponibles :

**Saint-Louis agglomération – accueil du public :**

lundi au jeudi : 9 h à 11 h 30 – 14 h 30 à 17 h

vendredi : 9 h à 11 h 30 – 14 h 30 à 16 h 30

**Mairie de Saint-Louis, accueil du public :**

21 rue Théo Bachmann 68300 SAINT-LOUIS

lundi au vendredi : 9 h à 12 h et 14 h à 17 h

**Mairie de Héringue, accueil du public :**

22 rue du Général de Gaulle 68220 HESINGUE

lundi : fermé le matin – 15 h à 18 h

mardi, mercredi : 9 h à 11 h 30 – 15 h à 18 h

jeudi : 9 h à 11 h 30 – fermé l'après-midi

vendredi : fermé

# Merci !

Nous vous remercions de votre attention