

Préfet de la Région Grand Est

**Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

**Réaménagement du site Wallach, créant environ 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
entre la rue du Réservoir et la rue du Moulin à vent, à Mulhouse (68)**

**Le Préfet de la région Grand Est**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « CITIVIA SEM - 5, rue Lefebvre - 68053 MULHOUSE CEDEX », reçu le 11 avril 2019, complété le 13 mai 2019, relatif au projet de réaménagement du site Wallach, créant environ 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entre la rue du Réservoir et la rue du Moulin à vent, à Mulhouse (68) ;

Vu les avis de l'Agence Régionale de Santé 25 avril 2019, du 5 juin 2019 et du 9 octobre 2019 ;

Vu la décision de l'autorité environnementale du 17 juin 2019 qui soumettait à évaluation environnementale le présent projet de réaménagement du site Wallach, le projet étant susceptible de présenter des impacts notables sur la santé liés à l'exposition des futurs occupants du site à la pollution des sols, la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores ;

Vu le dossier de recours administratif reçu en Préfecture de Région Grand-Est le 19 août 2019 qui comporte des éléments nouveaux susceptibles de répondre aux enjeux précités ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 b) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement «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 code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » ;
- qui consiste à aménager un ensemble immobilier composé de logements, de commerces (1275 m<sup>2</sup> de surface de plancher), des stationnements en sous-sol (environ 6210 m<sup>2</sup> de surface), ainsi qu'un bâtiment à usage périscolaire (environ 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et des espaces publics (voiries, cheminements de déplacements doux, parvis, plantations) ;
- qui comporte la démolition des bâtiments existants (logements, conservatoire de musique, atelier municipal, garage automobile) ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un site concerné par des pollutions des sols, selon le dossier, en particulier au niveau du garage automobile (hydrocarbures), au niveau de l'ancien conservatoire (plomb) et sur l'ensemble du site par d'autres métaux (arsenic, cadmium, cuivre, mercure, zinc) ;
- au sein de la zone de surveillance du panache de pollution par des solvants chlorés de FILMALAC (arrêté municipal n°07/495 du 11 juin 2007) qui impose une restriction des usages de l'eau de la nappe phréatique ;
- à proximité immédiate du boulevard Wallach qui présente un enjeu de nuisances sonores et de pollution de l'air ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts liés à la pollution des sols et des gaz du sol, pour lesquels le dossier comporte les investigations ayant permis d'identifier en partie la nature des polluants et leur localisation, investigations qui nécessitent d'être complétées et pour lesquelles le maître d'ouvrage s'engage à :

- excaver et évacuer les sols concernés par des pollutions sévères aux hydrocarbures et au plomb ;
  - réaliser une deuxième campagne de mesure des gaz du sol à une période permettant la prise en compte de la variabilité saisonnière ; en effet, le dossier comporte une campagne de mesure qui ne révèle pas de pollution des gaz du sol, notamment pas de mercure volatil, cependant, la campagne réalisée ne permet pas la prise en compte de cette variabilité saisonnière ;
  - réaliser les évaluations quantitatives des risques sanitaires (EQRS) à la fois avant et après les mesures de dépollution et de gestion des terres polluées, conformément à la note ministérielle du 19 avril 2017 sur la méthodologie de gestion des sites et sols potentiellement pollués ; ces EQRS prennent en compte les investigations concernant les gaz du sol ; ces EQRS seront conclusives sur la compatibilité du site avec les usages projetés et le cas échéant devront conduire à modifier voir abandonner le projet ;
  - faire réaliser et joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, une attestation établie par un bureau d'études certifié, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;
  - transmettre les résultats des investigations aux services de l'État (DREAL, ARS) qui seront accompagner des conclusions quant à la compatibilité du projet et ceci préalablement à tout dépôt du permis d'aménager ou de construire ;
- les impacts spécifiques liés à la création d'un bâtiment à usage périscolaire, pour lesquels :
    - le dossier précise que, s'agissant d'une extension de l'école élémentaire Celestin Freinet, le choix de l'emplacement est contraint ; l'emplacement n'est pas concerné par les pollutions sévères (hydrocarbures, plomb) ; des traces de pollutions sont identifiées à proximité (cuivre, plomb) mais des investigations complémentaires des sols sont nécessaires pour vérifier les éventuelles pollutions au droit de ce projet particulier ;
    - le maître d'ouvrage s'engage à :
      - réaliser ces investigations complémentaires et, le cas échéant, réaliser les évaluations quantitatives des risques sanitaires (EQRS) à la fois avant et après les mesures de dépollution et de gestion des terres polluées, conformément à la note ministérielle du 19 avril 2017 sur la méthodologie de gestion des sites et sols potentiellement pollués ;
      - se référer, en cas de pollution avérée, à la circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, préconisant notamment d'éviter l'implantation de tels établissements sur les sites pollués, ou, le cas échéant, de réaliser un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation
      - transmettre les résultats des investigations aux services de l'État (DREAL, ARS) qui seront accompagner des conclusions quant à la compatibilité du projet et ceci préalablement à tout dépôt du permis d'aménager ou de construire ;
- les impacts spécifiques liés à la situation du projet au sein de la zone de surveillance du panache de pollution par des solvants chlorés de FILMALAC (arrêté municipal n°07/495 du 11 juin 2007), pour lesquels le maître d'ouvrage s'engage à
    - intégrer les solvants chlorés COHV dans la campagne de mesure des gaz du sol ;
    - prendre en compte les prescriptions concernant les restrictions des usages de l'eau de la nappe phréatique dans la conception et la réalisation du projet ;
    -
- les impacts potentiels liés aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, dus à la proximité immédiate du boulevard Wallach, pour lesquels le dossier précise que ce boulevard fait l'objet de mesures de « pacification » par la commune de Mulhouse (réduction effective du trafic suite à la mise en service de la Voie Sud et du tunnel sous la gare, mesures à venir de « favorisation » des modes de déplacements doux, ...), mais pour lesquels maître d'ouvrage s'engage néanmoins à :
    - réaliser des études de bruit afin de définir les dispositions constructives permettant de répondre à la réglementation sur le bruit ;
    - réaliser une étude de l'exposition des futurs usagers à la pollution atmosphérique permettant la définition de mesures d'évitement et de réduction de cette exposition ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de la totalité de ses engagements et obligations ainsi que de la réglementation sur les sols pollués, la pollution de l'air et le bruit, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

## Décide

### Article 1er :

La décision du 17 juin 2019 soumettant à évaluation environnementale le projet de réaménagement du site Wallach, créant environ 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entre la rue du Réservoir et la rue du Moulin à vent, à Mulhouse (68), présenté par le maître d'ouvrage « CITIVIA SEM », est abrogée.

### Article 2 :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de réaménagement du site Wallach, créant environ 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entre la rue du Réservoir et la rue du Moulin à vent, à Mulhouse (68), présenté par le maître d'ouvrage « CITIVIA SEM », n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 3 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### Article 4 :

L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

### Article 5 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg, le **19 OCT. 2019**

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général Adjoint pour  
les Affaires Régionales et Européennes

François SCHRICKE

#### Voies et délais de recours

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex

Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision :  
Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75007 PARIS

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.

Le recours contentieux doit être adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG