



PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE

Strasbourg, le 17 JUIN 2013

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Objet : projet de construction d'un ensemble immobilier de 238 logements, rue Jean Mentelin à STRASBOURG

Synthèse

L'étude d'impact est de bonne qualité et comporte l'ensemble des documents exigés par le code de l'environnement.

Le projet présenté propose des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels, qui sont, dans l'ensemble, satisfaisantes.

Néanmoins, le sujet de la dépollution des sols et des eaux souterraines, bien que traité dans le dossier, manque de précisions et d'éléments chiffrés. Des traitements complémentaires restent encore à réaliser, afin que soit pleinement garantie la compatibilité de la qualité des sols et des eaux souterraines avec l'usage résidentiel projeté.

Implanté en continuité d'une zone urbaine densément bâtie, le projet assure une gestion cohérente de l'espace.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet, présenté par la SCI « STRASBOURG rue Jean Mentelin », consiste à construire un ensemble immobilier à usage d'habitation sur le site des anciennes imprimeries QUEBECOR, dans le quartier de Koenigshoffen, à STRASBOURG.

Il serait constitué de sept bâtiments collectifs, comprenant 238 logements, pour une surface de plancher de 15 243 m², ainsi que d'un bâtiment-silo accueillant 253 places de stationnement.

Le terrain, d'une superficie actuelle de 42 817 m², serait scindé en deux éléments :

- une partie (23 763 m²) serait destinée au projet lui-même ;
- une autre partie (19 054 m²) serait cédée à la commune de STRASBOURG afin, d'une part, d'être reconvertie en prairies naturelles dans le cadre d'un futur parc naturel urbain et, d'autre part, de constituer une réserve foncière pour l'élargissement de la rue Jean Mentelin et du chemin du Grossroethig.

Le projet est soumis à l'avis de l'autorité environnementale, conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement.

Cet avis porte sur la qualité du dossier dans son ensemble, dont l'étude d'impact, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet, notamment la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts.

L'agence régionale de santé (ARS) et le Préfet du Bas-Rhin ont été consultés par l'autorité environnementale pour l'élaboration du présent avis.

2 - Analyse du caractère complet du dossier et de la qualité des informations qu'il contient

Le dossier présenté à l'autorité environnementale est constitué d'une étude d'impact qui contient les chapitres exigés par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement, dont un résumé non technique qui synthétise de façon satisfaisante tous les éléments évoqués dans le corps du dossier.

2.1 - Articulation avec d'autres projets, documents de planification et procédures

Le dossier a pris en compte l'articulation du projet avec les documents de planification concernés par la zone d'implantation, en particulier :

- le schéma de cohérence territoriale de la région de STRASBOURG (SCOTERS), approuvé le 1er juin 2006 et modifié le 19 octobre 2010 ;
- le plan d'occupation des sols (POS) de STRASBOURG, approuvé le 18 décembre 1992 et modifié le 30 juin 2011 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du district hydrographique du Rhin, approuvé le 27 novembre 2009 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin, approuvé le 17 janvier 2005.

Il évoque bien le plan régional de la qualité de l'air, approuvé en 2000, mais ne fait pas référence au schéma régional climat air énergie (SRCAE), arrêté le 29 juin 2012.

Par ailleurs, le dossier ne mentionne pas le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération de STRASBOURG, approuvé le 10 août 2011, et qui, bien qu'en cours de révision, reste en vigueur.

2.2 – Analyse de l'état initial de l'environnement et identification des principaux enjeux

Le dossier a correctement, et de manière proportionnée, analysé l'état initial et mis en évidence les enjeux environnementaux et sanitaires liés au projet. Les trois principaux sont :

- la protection contre les risques dus à la présence de pollutions des sols et des eaux souterraines, liées aux anciennes activités industrielles du site ;
- la préservation de la ressource en eau, compte tenu de la proximité immédiate du canal de la Bruche et du ruisseau du Mühlbach ;
- la protection contre les risques d'inondation.

2.3 - Analyse des effets potentiels du projet sur l'environnement

– pollution des sols

Le site choisi pour le projet, aujourd'hui en friche, était occupé jusqu'en 2006 par une imprimerie. Il présente, à ce titre, une pollution des sols et de la nappe souterraine par des solvants (toluène) du fait de son passé industriel. Une dépollution des sols pour un usage résidentiel a été réalisée et s'est achevée en novembre 2011. Cependant, des investigations complémentaires réalisées au droit des

anciens bâtiments démolis ont mis en évidence une pollution complémentaire des sols, a priori de faible étendue.

Par ailleurs, les opérations de traitement de la nappe ne sont pas aujourd'hui terminées.

– ressource en eau

Le site du projet est bordé au sud par le canal de la Bruche et à l'ouest par son bras de dérivation, le Mühlbach.

Le canal de la Bruche constitue un milieu récepteur pour les rejets d'eaux pluviales.

En 2007, lors de l'état initial du SDAGE Rhin-Meuse, il présentait un état écologique médiocre et un état chimique inférieur au bon état. Les objectifs qui lui sont assignés sont, d'une part, un « bon potentiel écologique » en 2015, et d'autre part, un « bon état chimique » en 2027.

Le projet n'engendrerait pas d'imperméabilisation supplémentaire puisque les aménagements projetés seraient réalisés sur des surfaces déjà artificialisées. Une partie des surfaces anciennement aménagées en parkings, soit environ 17 000 m², seraient transformées en prairies naturelles.

– risques naturels

Selon le plan d'exposition aux risques d'inondation des bassins versants de la Bruche et de l'III, le projet est situé dans la zone concernée par un risque de remontée de la nappe phréatique.

Ce plan préconise que le niveau des locaux habitables et aménageables soit implanté à une cote correspondant à la hauteur d'eau maximum atteinte lors de la crue centennale, majorée de 30 cm.

2.4 - Présentation des solutions alternatives, justification du projet et exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu

Conformément aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact consacre un chapitre aux principales solutions de substitution examinées par le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu.

Le projet, se donnant pour objectif de réutiliser une friche industrielle, n'a pas eu à étudier de solutions alternatives quant à son implantation. Cependant, les choix d'aménagement ont été largement influencés par le passé industriel du site et par la présence de sols pollués. Ainsi, l'implantation des bâtiments d'habitation a été définie pour éviter toute localisation à proximité immédiate des zones ayant été impactées, celles-ci étant réservées à l'implantation du parking silo.

2.5 - Mesures correctrices (éviter, réduire, compensation) et suivi

Le dossier consacre un chapitre aux mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé.

Comme indiqué au § 2.4, la conception du projet a, dès l'origine, recherché à éloigner les bâtiments d'habitation de la zone la plus impactée par l'ancienne pollution des sols, réservant celle-ci à l'implantation du parking.

Par ailleurs, la dépollution des sols pour un usage résidentiel a été réalisée pour l'essentiel, celle relative à la nappe restant à terminer.

Enfin, une servitude d'utilité publique serait initiée et annexée au POS de STRASBOURG afin :

- d'informer les futurs occupants sur l'existence passée d'une pollution des sols et de la nappe et sur les restrictions d'usages associées à la zone concernée (essentiellement le parking silo) ;
- de définir les mesures de surveillance du site, les mesures de précaution pour la réalisation d'aménagements ou d'interventions et les restrictions d'usages des sols et de la nappe.

Compte tenu de leur localisation en zone inondable par remontée de la nappe phréatique, les constructions respecteraient la cote de référence retenue pour cette zone, c'est-à-dire la cote de crue centennale augmentée de 30 centimètres (140,50 m).

Avant rejet dans le réseau d'assainissement de la communauté urbaine de STRASBOURG (CUS), les eaux de ruissellement issues des toitures, des logements et des voiries dédiées aux modes doux seraient dirigées vers un système de quatre noues étanches (fossés végétalisés), ainsi que, pour les bâtiments situés en limite sud, vers une roselière étanche. Ces noues et cette roselière assureraient un rôle de décantation de la pollution par particules, ainsi que de stockage (330 m³) nécessaire au respect du débit de rejet imposé par le règlement d'assainissement.

Les eaux pluviales issues du parking et de la voirie subiraient, quant à elles, un prétraitement par un séparateur d'hydrocarbures.

3 - Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

La question de la présence d'une pollution des sols et des eaux souterraines, issue du passé industriel du site, est traitée dans l'étude d'impact qui précise notamment qu'un plan de gestion a été mis en place. Cependant, des actions de dépollution complémentaires ainsi que des opérations de traitement de la nappe restent à réaliser.

Le dossier précise qu'une analyse des risques résiduels (ARR) a été réalisée en avril 2013, après l'achèvement de la majeure partie des travaux de dépollution. Elle conclut à l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site, résultat qui doit être confirmé par des contrôles complémentaires.

Cependant, la présentation de cette analyse aurait dû apporter davantage de précisions concernant les points suivants :

- la détermination des polluants retenus dans le cadre de cette ARR ;
- les valeurs toxicologiques retenues pour évaluer le risque associé à ces polluants ;
- les concentrations résiduelles des polluants auxquels les futurs occupants du site seraient exposés ;
- le détail des calculs des risques sanitaires réalisés, leurs résultats chiffrés et les objectifs de dépollution atteints ou à atteindre.

Concernant la protection de la nappe souterraine en aval du site, les mesures annoncées pour la phase de chantier n'évoquent pas les précautions nécessaires pour prévenir une mise en mouvement et une migration des polluants présents dans la nappe. Le dossier aurait mérité d'être complété sur ce point.


Cependant, le dossier a globalement bien pris en compte la plupart des enjeux environnementaux. Il analyse les incidences du projet sur l'environnement et propose la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures de réduction des impacts rappelées au § 2.5 ci-dessus.

Ces mesures peuvent être considérées pour la plupart comme satisfaisantes.

S'agissant d'une requalification d'une friche industrielle, le projet contribue à limiter la consommation foncière et répond à une politique cohérente de gestion de l'espace, avec une densité de plus de 100 logements par hectare.

Par ailleurs, la contribution du projet à la réalisation du parc naturel urbain de la ville de STRASBOURG est indirectement un point positif de l'aménagement.

LE PRÉFET,



Stéphane BOUILLON