

Le 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**

Réhabilitation de l'ancienne clinique ADASSA en vue de créer 114 logements, bureaux et activités sur une surface de plancher de 10 670 m², 13 place de Haguenau, à Strasbourg (67)

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 L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

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 « ARAVA DEVELOPMENT », reçu complet le 9 mars 2018, relatif au projet de réhabilitation de l'ancienne clinique ADASSA en vue de créer 114 logements, bureaux et activités sur une surface de plancher de 10 670 m², 13 place de Haguenau, à Strasbourg (67) ;

Vu la décision du 13 avril 2018 soumettant à évaluation environnementale le projet de réhabilitation de l'ancienne clinique ADASSA en vue de créer 114 logements, bureaux et activités sur une surface de plancher de 10 670 m², 13 place de Haguenau, à Strasbourg (67) ;

Vu le recours administratif reçu le 11 juin 2018 présenté par la société « SCE Avocats » pour le compte du maître d'ouvrage « ARAVA DEVELOPMENT », à l'encontre de la décision susvisée du 13 avril 2018, comportant les éléments nouveaux suivants :

- concernant la pollution du milieu souterrain : un diagnostic pollution des sols et des eaux souterraines établi par ARCHIMED ENVIRONNEMENT en date du 6 juin 2018 et un plan localisant la cuve par rapport aux futurs aménagements envisagés ;
- concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports bruyantes situées à proximité du site : un rapport établi par le bureau d'études SOCOTEC en date du 23 mai 2018, définissant l'isolation phonique nécessaire pour les façades des bâtiments ;
- concernant la pollution atmosphérique : une modélisation complémentaire aux éléments fournis dans le dossier initial, établie par Air&D en mai 2018, ainsi qu'une série de plans des façades distinguant les endroits où l'implantation de prises d'air neuf est possible ou non ;

Vu les avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 13 mars 2018 et en date du 3 juillet 2018 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 39 de la nomenclature annexée à l'article R. 122-2 du code de l'environnement « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » ;
- qui consiste à réhabiliter l'ancienne clinique ADASSA en vue de créer 114 logements, bureaux et activités sur une surface de plancher de 10 670 m², 13 place de Haguenau, à Strasbourg.

Considérant la localisation du projet :

- au sein de la zone de vigilance pour la qualité de l'air telle que définie par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'Eurométropole de Strasbourg et figurant sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- sur un site comportant un ancien stockage souterrain de fuel susceptible d'être incompatible avec les usages projetés ;
- à proximité immédiate de voies bruyantes (avenue des Vosges, place de Haguenau, rue Jacques Kablé) qui présentent un enjeu de nuisances sonores.

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique, pour lesquels le dossier précise les mesures de gestion et mesures constructives à mettre en œuvre afin d'éviter ou réduire les effets de ces impacts, mesures que le maître d'ouvrage s'engage à respecter :

Selon les études et documents joints au dossier, ces mesures incluent en particulier :

Concernant les nuisances sonores :

Les façades, y compris les éléments de façade tels qu'entrées d'air, coffres de volets roulants, menuiseries extérieures, devront respecter les objectifs d'isolation acoustique définis dans le cadre de l'étude menée par SOCOTEC et datée du 23 mai 2018.

Concernant la limitation de l'exposition des futurs occupants aux dépassements des normes de qualité d'air :

Sur l'ensemble des bâtiments :

- la limitation de l'utilisation de matériaux émetteurs de COV en ambiance intérieure du bâti.

Sur les bâtiments dont les façades donnent le long de l'avenue des Vosges et de la place de Haguenau :

- au sous-sol, pour la partie activité : la mise en place d'une centrale double flux avec prises d'air neuf en toiture ;
- au rez-de-chaussée : la mise en place d'une centrale double flux avec prises d'air neuf en toiture pour la partie activité, et pour la partie logement, tout système de ventilation avec des prises d'air neuf situées à au moins 7 m du sol, côté cours intérieure ;
- à partir du R+1, pour les logements : la mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B (entrées d'air par des grilles en façades sur les fenêtres des séjours et chambres) avec caissons d'extractions simple flux placés en toiture terrasse (rejet en toiture terrasse).

Concernant les risques liés à la pollution du milieu souterrain :

- l'inertage et le démantèlement de la cuve selon les règles de l'art ;
- lors du démantèlement de la cuve, apporter une attention particulière aux matériaux entourant la citerne (traitement des éventuelles pollutions) ;
- l'enlèvement des matériaux localisés au droit du sondage SC3 (0-1m) et réalisation de contrôles (échantillons de sol) en bords et fond de fouille afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'impact résiduel ;
- le comblement, dans les règles de l'art, par une entreprise spécialisée dans ce domaine, du puits de captage présent sur le site. Les techniques retenues doivent permettre de garantir l'absence de circulation d'eau et de transfert de pollution entre les sols et les eaux souterraines.

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, 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 13 avril 2018 soumettant à évaluation environnementale le projet de réhabilitation de l'ancienne clinique ADASSA en vue de créer 114 logements, bureaux et activités sur une surface de plancher de 10 670 m², 13 place de Haguenau, à Strasbourg (67) 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 réhabilitation de l'ancienne clinique ADASSA en vue de créer 114 logements, bureaux et activités sur une surface de plancher de 10 670 m², 13 place de Haguenau, à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « ARAVA DEVELOPMENT », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 3 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 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 24 JUIL. 2018

Le Préfet,



Jean-Luc MARX

Voies et délais de recours

Une décision de dispense d'évaluation environnementale ne peut faire l'objet d'un recours gracieux ou contentieux. La question de sa légalité peut être soulevée au stade de la décision d'autorisation du projet (Conseil d'État, avis n°395916 du 6 avril 2016).