



PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE

Strasbourg, le 16 NOV. 2015

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Objet : Société COGEDIM EST – Permis de construire des immeubles de logements et de démolir un ancien garage automobile situé au 270 avenue de Colmar à Strasbourg (67).

Synthèse

Le caractère lacunaire ou insuffisant de l'étude d'impact sur de nombreux points importants tels que la pollution des sols et des eaux souterraines (état initial, effets, mesures et suivi), la pollution atmosphérique, l'inondation, la gestion des eaux pluviales et les énergies renouvelables, ne permet pas d'apprécier si le projet tient suffisamment compte des enjeux environnementaux, et en particulier des risques sanitaires susceptibles d'affecter la santé des futurs usagers du site. En conséquence, l'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur ces points.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Selon le dossier de permis de construire, le projet est situé au 270 avenue de Colmar à Strasbourg. Il prévoit la construction de trois bâtiments permettant d'accueillir 273 logements, dont 30 % de logements sociaux, avec des parkings communs en sous-sol et en surface, sur un terrain de 13 603 m². La surface de planchers est de 18 799 m², dont 17 603 m² de logements, 925 m² de commerces et 271 m² de bureaux. L'un des bâtiments accueille des locaux d'activité en rez-de-chaussée dont l'affectation est inconnue à ce stade du projet, les autres bâtiments accueillent, en rez-de-chaussée, des logements avec jardins privés.

Selon la notice descriptive jointe au dossier de permis de construire, le projet prévoit la création de plusieurs espaces verts et de jardins privés au centre de l'îlot. Ces espaces seraient constitués d'arbres de hautes tiges, de vergers collectifs, de plantations en strates étagées, d'espaces de jeux, de sols carrossables végétalisés et de noues végétalisées pour l'infiltration des eaux de pluie.

Le terrain est actuellement occupé par une concession automobile qui sera démolie. Il s'agit d'une activité qui relève de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Selon l'étude d'impact, le site n'a pas fait, à ce jour, l'objet d'une procédure de cessation d'activités. Toutefois, il est à noter qu'une notification de cessation d'activité a été déposée auprès du Préfet du Bas-Rhin en date du 17 septembre 2015.

Ce projet a fait l'objet d'une décision d'examen au cas par cas en date du 11 juin 2015, soumettant le projet à étude d'impact en considérant :

- son exposition aux nuisances acoustiques provenant de l'avenue de Colmar et du tramway ;
- sa situation au sein du périmètre du plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération de Strasbourg et à proximité de l'avenue de Colmar rendant le site susceptible d'être soumis à des dépassements des normes de pollution atmosphérique ;
- la présence de contaminations des sols, voire des eaux souterraines, par divers polluants (hydrocarbures et/ou composés organohalogénés volatiles) et le risque d'effet cumulé d'exposition aux polluants volatiles présents dans les sols et aux polluants atmosphériques, étant donné l'usage futur du site à vocation d'habitation.

L'agence régionale de santé (ARS) et la préfecture du Bas-Rhin (Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin - DDT) ont été consultées 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

Conformément à l'article R122-7 du code de l'environnement, le dossier présenté à l'autorité environnementale est constitué de deux éléments, une étude d'impact ainsi qu'un dossier de permis de construire. Cependant, le dossier ne comporte pas de résumé non technique de l'étude d'impact.

L'article L128-4 du code de l'urbanisme prévoit qu'une opération d'aménagement soumise à étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. Cette étude est absente.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec ces éléments, relatifs au contenu attendu d'une étude d'impact.

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

Documents de planification

Le dossier a analysé l'articulation du projet avec les documents de planification concernés par la zone d'implantation, en particulier le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du district hydrographique du Rhin, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) et le plan d'occupation des sols (POS) de Strasbourg.

Le dossier présente, à juste titre, le projet comme compatible avec le SDAGE et le SAGE, sous réserve de la prise en compte de l'aléa remontée de nappe. Toutefois, en l'état actuel du projet, compte tenu des imprécisions sur la gestion des eaux pluviales relevées ci-après, la réserve devrait être étendue à l'enjeu lié aux infiltrations d'eaux pluviales dans un sol pollué.

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

L'analyse de l'état initial appelle les observations suivantes :

Exposition du site aux nuisances sonores

Le site est exposé au bruit en raison de la proximité d'infrastructures de transport, notamment l'avenue de Colmar, le tramway et l'autoroute A35.

Contaminations des sols et des eaux souterraines et usage futur du site destiné à de l'habitation

L'étude d'impact mentionne la réalisation de plusieurs études environnementales (diagnostics, évaluation des risques sanitaires), ayant mis en évidence la présence de contamination des sols par divers polluants (hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), composés organohalogénés volatils (COHV), composés aromatiques volatils de la famille des BTEX, Polychlorobiphényles, métaux - Cuivre, Plomb, Zinc, mercure-) et de traces de COHV dans les eaux souterraines. Cependant, ces diverses études ne sont pas jointes au dossier.

Ces études ont été complétées par la réalisation d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) afin d'étudier la compatibilité de l'activité de garage/concession automobile avec ces polluants, notamment l'exposition des employés par inhalation des substances volatiles. L'EQRS a conclu que l'état environnemental du site est compatible avec l'usage de garage/concession automobile sur la base de recommandations telles que, pour les espaces extérieurs, l'exclusion du contact avec les terres, l'exclusion de jardins potagers et d'arbres fruitiers, ainsi que l'exclusion de l'utilisation directe des eaux de la nappe.

L'étude d'impact précise qu'une mise à jour de l'EQRS est nécessaire compte tenu de l'évolution de l'usage du site vers un usage de logement et que cette mise à jour ainsi qu'un plan de gestion de la pollution sont programmés.

Cependant, concernant les données issues du diagnostic environnemental (non joint au dossier), il est à noter que :

- le dossier ne fournit pas la liste exhaustive de l'ensemble des polluants recherchés dans les différents milieux ;
- les concentrations correspondant aux différents polluants ne sont pas toutes communiquées. La figure 44 et le tableau 18 de l'étude d'impact ne présentent qu'un résumé des concentrations jugées anormales par le bureau d'étude, et certains polluants sont regroupés par famille (métaux, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), BTEX,...), le détail de ces concentrations n'est donc pas fourni polluant par polluant ;

- la résolution du plan, extrait de l'étude « ICF Environnement », est insuffisante pour permettre une lecture correcte des unités de concentrations utilisées pour les gaz des sols (qui ne sont pas non plus reprises dans le corps du texte).
- Seuls deux piézaires (dispositif de suivi de la qualité des gaz du sol) ont été installés, or :
 - les hydrocarbures, les HAP et les BTEX sont présents dans les sols, et ce à des concentrations parfois élevées, dans des endroits n'ayant pas fait l'objet d'analyses de gaz des sols ;
 - les COHV sont également présents dans les sols sous formes de traces à des endroits n'ayant pas fait l'objet d'analyses de gaz des sols. Le retour d'expérience sur ces composés montre que des concentrations importantes dans les gaz du sol peuvent être mesurées même sur des terrains ne présentant que des traces de ces composés dans les sols ;
 - le dossier ne précise pas si les prélèvements de gaz des sols ont été réalisés en période estivale ou hivernale.

A défaut de justification, des campagnes complémentaires d'analyses de gaz du sol mériteraient donc d'être réalisées.

En conséquence, **l'autorité environnementale recommande de mettre à jour et compléter, sur les points évoqués ci-dessus, l'analyse de l'état initial de la pollution des sols et de l'eau, et, en particulier, de joindre exhaustivement au dossier les analyses et études réalisées, y compris celles menées dans le cadre de la procédure de cessation d'activité ICPE.**

Pollution atmosphérique et effets cumulés d'exposition aux polluants volatiles présents dans les sols et aux polluants atmosphériques

L'état initial de l'environnement est basé sur des données de l'Association de Surveillance de la Pollution Atmosphérique (ASPA) issues de stations de mesure fixes. Cependant les résultats des modélisations réalisées par l'ASPA sur l'Eurométropole concernant les différents polluants atmosphériques faisant l'objet d'un suivi réglementaire (dioxyde d'azote, particules de type PM10 et PM2.5, benzène,...) ne sont pas exploités. L'étude d'impact ne permet donc pas de déterminer si le site du projet est concerné ou non par des dépassements des normes de qualité d'air. Une extraction des résultats de ces modélisations centrée sur le secteur du projet peut être obtenue sur simple demande auprès de l'ASPA. **L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur l'analyse de l'état initial de la pollution de l'air.**

Inondation

L'étude d'impact relève que le piézomètre le plus proche du site a révélé une cote maximum de 138,56 mètre. La nappe est ainsi proche de la surface (cotes de 139 et 140 mètres) en période de hautes eaux.

Gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact précise que la gestion des eaux pluviales sera du type « infiltration à la parcelle » via des noues d'infiltration paysagères. Elle identifie, par ailleurs, la présence de traces de COHV dans les eaux souterraines. Ainsi, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu du projet.

En synthèse, il ressort du dossier les principaux enjeux environnementaux suivants :

- la présence de sols pollués dans le périmètre du site ;
- la gestion des eaux pluviales en présence de sols pollués ;
- la situation du projet en zone inondable par remontée de nappe ;
- le bruit lié aux infrastructures à proximité (route, ligne de tramway).

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

L'analyse menée dans l'étude d'impact appelle les observations suivantes :

Contaminations des sols et des eaux souterraines et usage futur du site destiné à de l'habitation

Concernant la gestion de la pollution du milieu souterrain et l'appréciation des risques sanitaires associés, l'étude d'impact décrit en partie les mesures de gestion envisagées pour maîtriser les sources de pollution et réduire l'exposition des futurs occupants du site. Cependant :

- l'étendue des zones contaminées n'est pas présentée ;
- les plans fournis ne superposent pas l'aménagement projeté des terrains et les secteurs contaminés ;
- l'étude d'impact n'intègre ni plan de gestion des pollutions présentes dans les sols, ni objectifs de dépollution, ni évaluation quantitative des risques sanitaires démontrant l'absence d'impact de la pollution des sols sur la santé des futurs usagers du site.

Les études mentionnées dans l'étude d'impact concluent à une compatibilité du site pour son seul usage actuel (garage) mais nécessitent une mise à jour pour prendre en compte les usages futurs comprenant notamment des logements et des espaces verts, incluant des jardins privés (pouvant donc également accueillir des potagers) et la présence d'arbres fruitiers.

L'étude d'impact renvoie à des études ultérieures non réalisées et peut être considérée comme incomplète concernant l'impact du projet sur la santé des futurs occupants du site. Elle n'apporte pas la démonstration que les risques sanitaires liés à la pollution du milieu souterrain sont maîtrisés et que l'état du site est (ou sera à l'issue d'une dépollution) compatible d'un point de vue sanitaire avec les usages prévus dans le cadre du projet.

En conséquence, **l'autorité environnementale recommande de compléter, sur les points évoqués ci-dessus, l'analyse des impacts liés à la pollution des sols et de l'eau, en particulier les effets liés aux risques sanitaires.**

Pollution atmosphérique et effet cumulé d'exposition aux polluants volatiles présents dans les sols et aux polluants atmosphériques

Le dossier mentionne que la destination de certains locaux n'est pas encore connue. L'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la circulaire du 8 février 2007 qui recommande d'éviter la construction d'établissements accueillant des populations sensibles (du type crèches ou micro-crèches) sur les sites pollués et a fortiori lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

En considérant de surcroît les risques sanitaires liés, le cas échéant, au cumul de la pollution du milieu souterrain et de la pollution atmosphérique liée au trafic routier de l'avenue de Colmar, l'implantation sur ces terrains d'établissements accueillant des populations sensibles du type crèche ou micro-crèche est donc à éviter.

Exposition du site aux nuisances sonores

Les effets liés à la proximité d'infrastructures bruyantes sont pris en compte par le projet par la mise en place d'une isolation acoustique en façades des bâtiments.

Inondation

Le projet n'est pas situé au sein d'un zonage du Plan de Prévention des Risques d'inondations de Strasbourg, arrêté le 4 juin 1996. Toutefois, ce PPRI est en cours de révision, prescrite le 17 janvier 2011, et les études menées dans ce cadre montrent qu'il sera situé en zone inondable par remontée de nappe, la cote des plus hautes eaux étant 139,00 m(IGN-69). Ainsi, la cote de référence à prendre en compte dans le projet est fixée à 139,30 m (IGN-69), en appliquant une marge sécuritaire de 30 cm. Il ressort du dossier que les niveaux bas des parkings souterrains seraient susceptibles d'être immergés. Dans ce contexte, **l'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de prendre en compte ces éléments nouveaux dans la conception du projet.**

Gestion des eaux pluviales

Le dossier n'aborde pas le risque de remobilisation de polluants présents dans les sols pendant la phase chantier. Par ailleurs, l'étude d'impact précise que la gestion des eaux pluviales sera du type « infiltration à la parcelle » via des noues d'infiltration paysagères. Des essais de perméabilité étant en cours, les infiltrations seront réalisées sous réserve des résultats de ces essais, des alternatives n'étant pas envisagées. Le dossier ne comporte pas d'éléments quantitatifs des volumes à gérer, ni de dimensionnement ou de faisabilité des ouvrages liés, alors même que les sols pollués pourraient ne pas être en mesure d'accueillir les dispositifs d'infiltration envisagés.

Il est à noter que le terrain d'assiette du projet ayant une surface d'interception des eaux pluviales supérieure à 10 000 m², le projet est soumis au dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la « Loi sur l'eau ». Ce dossier n'est pas joint. En conséquence, **l'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur l'enjeu eaux pluviales, insuffisamment traité.**

2.4 – Mesures correctrices (éviter, réduire, compenser) et suivi

Le dossier présente des mesures répondant de manière satisfaisante aux effets potentiels identifiés qui sont principalement :

- les mesures d'évitement et de réduction des nuisances en phase travaux ;
- l'isolation acoustique des façades des bâtiments.

Cependant, l'analyse des mesures appelle les observations suivantes :

Contaminations des sols et des eaux souterraines et usage futur du site à vocation d'habitation

Certaines investigations complémentaires et mesures de gestion de la pollution à venir, ainsi que les dispositions constructives envisagées dans le projet pour limiter l'exposition des futurs occupants, sont listées de manière prévisionnelle dans l'étude d'impact.

Toutefois, compte tenu des observations formulées dans le présent avis, ces éléments devront être actualisées au regard des compléments d'analyse attendus concernant l'état initial et les effets du projet liés aux risques sanitaires et à la pollution du milieu souterrain.

Inondation

Les parkings souterrains sont susceptibles d'être impactés par les remontées de nappe. En conséquence, afin de prendre en compte le risque d'inondation, le projet devra tenir compte des prescriptions du service de la police de l'eau de la DDT du Bas-Rhin, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, concernant les dispositions constructives (ascenseurs, équipements électriques, prise en compte de la poussée de l'eau).

Dans ce contexte, **l'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage de prendre en compte ces prescriptions particulières, dans la conception du projet.**

Gestion des eaux pluviales

En l'absence d'éléments de quantification des volumes à gérer, de dimensionnement ou de faisabilité des ouvrages liés, le dossier ne précise pas les caractéristiques des mesures envisagées, ni leur fonctionnalité et leur suivi. **L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur ces éléments manquants, en joignant par exemple, le dossier « Loi sur l'eau ».**

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

Le caractère lacunaire ou insuffisant de l'étude d'impact sur de nombreux points importants tels que la pollution des sols et des eaux souterraines (état initial, effets, mesures et suivi), la pollution atmosphérique, l'inondation, la gestion des eaux pluviales et les énergies renouvelables, ne permet pas d'apprécier si le projet tient suffisamment compte des enjeux environnementaux, et en particulier des risques sanitaires susceptibles d'affecter la santé des futurs usagers du site.

En conséquence, l'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur plusieurs points identifiés ci-dessus concernant la pollution des sols et des eaux souterraines (état initial, effets, mesures et suivi), la pollution atmosphérique, l'inondation, la gestion des eaux pluviales, les énergies renouvelables.

Le Préfet,

Stéphane FRATACCI