



PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE-CHAMPAGNE-ARDENNE-LORRAINE

STRASBOURG, le 11 MARS 2016

Avis de l'Autorité Environnementale

Permis de construire des immeubles de logements et de démolir un ancien garage automobile au 270 avenue de Colmar (67)

Le préfet du Bas-Rhin (Direction Départementale des Territoires) et le directeur de l'Agence Régionale de Santé ont été consultés pour l'élaboration du présent avis.

A – Synthèse de l'avis

La dépollution d'un site industriel pollué et la création de logements et de commerces au sein de l'agglomération strasbourgeoise et à proximité immédiate du tramway, sans consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire, sont des finalités du projet susceptibles de constituer une bonne prise en compte de l'environnement.

Cependant, les compléments apportés au présent dossier, suite au premier avis de l'autorité environnementale en date du 16 novembre 2015, appellent des observations sur leur qualité et font à nouveau l'objet de recommandations de l'autorité environnementale.

Ainsi, l'évaluation des risques sanitaires est incomplète et devra être complétée sur les substances et valeurs seuil et de référence retenues, ainsi que pour bien prendre en compte les jardins potagers et arbres fruitiers en projet. De plus, la prise en compte par le projet du risque d'inondation par remontée de nappe est annoncée dans le dossier, cependant les modalités de mise en œuvre restent imprécises. Enfin, l'étude sur les énergies renouvelables reste absente du dossier.

L'analyse des risques de pollution des eaux souterraines via la gestion des eaux pluviales reste à être complétée avec les éléments liés à la procédure administrative en cours au titre de la Loi sur l'eau.

Ainsi, compte tenu des éléments figurant dans le dossier, il peut être considéré que la prise en compte de l'environnement est satisfaisante pour la pollution de l'air mais gagnerait à être approfondie pour les enjeux liés à la pollution des eaux et du sol, aux inondations par remontée de nappe et aux risques de pollution des eaux souterraines via la gestion des eaux pluviales.

B – Présentation détaillée

1. Présentation générale du projet

Nom du pétitionnaire	COGEDIM EST
Commune(s)	Strasbourg
Département(s)	Bas-Rhin
Objet de la demande	Permis de construire des immeubles de logements et de démolir un ancien garage automobile au 270 avenue de Colmar
Date de l'accusé de réception du dossier par l'autorité Environnementale	11 janvier 2016

Le projet prévoit la construction de trois bâtiments permettant d'accueillir 297 logements, avec des parkings communs en sous-sol et en surface, sur un terrain de 13 603 m². La surface de plancher est de 18 799 m², dont 17 804 m² de logements, 995 m² de commerces et 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.

Le projet prévoit également la création de plusieurs espaces verts et de jardins privés au centre de l'îlot. Ces espaces seraient constitués d'arbres de haute tige, 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). Une notification de cessation d'activité a été déposée auprès du Préfet du Bas-Rhin en date du 17 septembre 2015.

Le 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 :

- la présence de contaminations des sols, voire des eaux souterraines, par divers polluants
- 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 ;
- le risque d'effet cumulé d'exposition aux polluants organiques et volatils présents dans les sols et aux polluants atmosphériques, étant donné l'usage futur du site à vocation d'habitation ;
- son exposition aux nuisances acoustiques provenant de l'avenue de Colmar et du tramway.

Le projet a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale en date du 16 novembre 2015. Cet avis soulevait 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, le risque d'inondation, la gestion des eaux pluviales et les énergies renouvelables.

Le dossier initial ne permettait pas à l'autorité environnementale d'apprécier la prise en compte des enjeux environnementaux, et en particulier des risques sanitaires susceptibles d'affecter la santé des futurs usagers du site.

Le présent dossier correspond à un nouveau dépôt de demande de permis et comporte des éléments supplémentaires, notamment un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et une nouvelle étude du risque sanitaire.

2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact

L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur, qui doit être réalisée en application de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, était absente du précédent dossier. Elle est également absente de l'actuel dossier. Le dossier comporte deux nouvelles informations sommaires sur les énergies renouvelables, d'une part, le taux d'énergie renouvelable consommé qui serait désormais de 60 % (en lieu et place de 22 % pour le précédent dossier), cependant ce taux n'est pas justifié. Le dossier ne permet pas d'apprécier précisément l'alimentation en énergie du site.

Ainsi, l'étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables demeure absente du dossier et l'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur ce point.

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

Documents de planification

Selon le dossier, le projet est compatible avec le SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Cependant, compte tenu des observations formulées dans le présent avis sur le domaine de l'eau (gestion de la pollution, inondation, gestion des eaux pluviales de toitures), cette compatibilité gagnerait à être vérifiée à la lumière des compléments attendus issus notamment de la procédure administrative au titre de la Loi sur l'eau.

2.2. Analyse de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale, pour l'ensemble des phases du projet (démantèlement des anciennes installations, chantier de la zone d'aménagement et phase

projet) sont :

- la santé et la sécurité humaine : pollution des sols et des eaux souterraines, la pollution atmosphérique, ainsi que le risque d'inondation ;
- la qualité des eaux (risques de pollution des eaux souterraines via la gestion des eaux pluviales).

L'analyse de l'état initial dans le dossier peut être considérée comme satisfaisante pour la partie liée aux risques sanitaires L' évaluation quantitative des risques sanitaires. L 'analyse de l'état initial de gestion des eaux pluviales appellent également les observations suivantes :

Santé et la sécurité humaine

Pollution des sols et des eaux souterraines

L'étude des risques sanitaires jointe au précédent dossier concernait un usage du site de type garage automobile. Le présent dossier comporte une étude des risques sanitaires, datée de décembre 2015, adaptée à un usage du site de type logements avec jardins potagers et commerces.

Pour ce dossier, l'état initial de la pollution des sols est restrictif dans la prise en compte des concentrations de substances constatées. L'autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des substances (métaux lourds, hydrocarbures et composés volatiles) et valeurs de références associées pour la gestion des terres polluées destinées à la constitution des espaces verts (**jardins privés, potagers, arbres fruitiers**) en se basant sur les recommandations techniques du Bureau de Recherches Géologiques et Minières¹.

Pollution atmosphérique

L'étude d'impact exploite les modélisations urbaines réalisées par l'Association de Surveillance de la Pollution Atmosphérique pour les principaux polluants faisant l'objet d'un suivi de la qualité de l'air. Les éléments fournis permettent de conclure que le site n'est pas implanté en zone de dépassements des valeurs limites de qualité d'air.

Concernant le risque d'effet cumulé d'exposition aux polluants volatils présents dans les sols et aux polluants atmosphériques, étant donné l'usage futur du site à vocation d'habitation, le dossier prend en compte le dioxyde d'azote et la pollution par les particules de type PM10 et PM2.5. Les données fournies par l'étude (niveaux de risques associés à la pollution en benzène présente dans le milieu souterrain) permettent de déterminer que la contribution de la pollution des sols sur ce paramètre est faible comparée à la pollution atmosphérique urbaine.

Inondation

Le mémoire en réponse joint au nouveau dossier identifie les éléments nouveaux issus des études en cours pour l'établissement du futur PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg. Ainsi, la cote des plus hautes eaux est fixée à 139,00 m IGN69.

Qualité des eaux

Gestion des eaux pluviales

Un complément d'étude sur la pollution des sols, non inclus dans le dossier, devrait permettre d'ajuster le mode de gestion des eaux pluviales du site. **L'autorité environnementale recommande que le dossier soit complété sur le sujet.**

2.3. Analyse des impacts notables potentiels du projet sur l'environnement

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

Santé et sécurité humaine

Pollution des sols et des eaux souterraines

Le mémoire en réponse et le dossier de demande de permis de construire mentionnent explicitement la présence d'un potager commun et d'arbres fruitiers. Cependant, la création de jardins potagers et d'arbres fruitiers n'est pas considérée dans l'analyse des risques. De plus, les calculs de risques ne prennent pas en compte les substances adéquates.

¹ Catégorie « réutilisation des terres excavées sous bâtiment de type bureau/industrie/commerce » pour une gestion adéquate des sols (gestion des terres hors-site, compatibilité sanitaire des terrains avec les usages prévus).

L'autorité environnementale recommande de clarifier le dossier sur ces points.

En outre, l'analyse du risque résiduel aurait pu prendre en compte les prescriptions de l'Agence Régionale de Santé sur les substances et valeurs toxicologiques de référence.²

Inondation

Le dossier précise que la cote de référence à prendre en compte pour l'inondation par remontée de nappe est de 139,30 m en appliquant une marge sécuritaire de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux de la nappe. Cette hypothèse est conforme aux prescriptions de la police de l'eau du Bas-Rhin. Ainsi, les sous-sols du projet sont concernés par ce risque. Selon le dossier, ces éléments nouveaux de connaissance du risque sont pris en compte dans la conception du projet. Cependant, les plans en coupe du projet joints au dossier comportent des erreurs de cotation³.

Qualité des eaux

Gestion des eaux pluviales

Les insuffisances du précédent dossier concernant les eaux pluviales portaient sur l'absence d'éléments quantitatifs sur les volumes à gérer et le dimensionnement des ouvrages liés, alors même que les sols pollués pourraient ne pas être en mesure d'accueillir les dispositifs d'infiltration envisagés.

Le présent dossier précise que seules les eaux de toiture seront infiltrées, correspondant à une surface 5 300 m² et annonce qu'un dossier loi sur l'eau sera produit ultérieurement, permettant d'étudier et de dimensionner les dispositifs nécessaires. De plus, il indique que les résultats de la dernière étude sur la pollution des sols seront pris en compte pour le mode de gestion des eaux pluviales du site.

Cependant, afin de permettre une évaluation de la qualité de l'analyse des effets du projet sur l'enjeu lié à la qualité des eaux souterraines, la question de la gestion des eaux pluviales devrait être traitée de façon exhaustive dès le présent dossier de permis d'aménager conformément à l'article R122-5 du code de l'environnement qui définit le contenu des études d'impact. **L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier de ces éléments manquants, en joignant, par exemple, les éléments du dossier « Loi sur l'eau ».**

2.4. Mesures correctrices (éviter, réduire, compenser) et dispositif de suivi

Le dossier présente certaines mesures répondant de manière satisfaisante aux effets potentiels identifiés qui sont principalement les mesures d'évitement et de réduction des nuisances en phase travaux et l'isolation acoustique des façades des bâtiments. Cependant, les mesures liées aux enjeux du projet appellent les observations suivantes :

Santé et la sécurité humaine

Pollution des sols et des eaux souterraines

L'étude des risques sanitaires présente dans son plan de gestion les mesures nécessaires à la mise en compatibilité du site avec les usages projetés. Cependant, la présence de jardins potagers et d'arbres fruitiers n'est pas considérée dans les mesures de gestion, bien que les précautions à prendre soient rappelées dans le plan de gestion. Ces éventuelles mesures ne sont pas non plus évoquées dans le mémoire en réponse, ni dans les mesures de gestion prévues par l'étude d'impact.

Par ailleurs, sauf mise en place de servitudes d'utilité publique, la présence de jardins privatifs ne permet pas d'exclure la création de potagers.

En conséquence, l'autorité environnementale recommande au maître d'ouvrage (en lien avec l'observation formulée au paragraphe 2.3 du présent avis), la mise en œuvre de mesures de gestion pour ces usages spécifiques. Elles devront prendre en compte les profondeurs et les teneurs en polluants à respecter dans les sols pour permettre les usages de type potagers et plantation d'arbres fruitiers.

Inondation

Le mémoire précise les précautions et éléments qui pourront être mis en œuvre (dispositions constructives, règles d'usage des sous-sols, systèmes de sécurité électriques...). Cependant le dossier ne précise pas les mesures effectivement envisagées. **L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier**

² L'autorité environnementale recommande de prendre en compte la substance PCE (Tétrachloroéthylène) pour les calculs de risques cancérigènes et de prendre en compte les prescriptions de l'ARS (Agence régionale de santé) concernant les VTR (Valeurs toxicologiques de référence) retenues, notamment celles concernant les substances PCE, DCE (dichloroéthylène) et les hydrocarbures aliphatiques.

³ (erreurs de conversion des référentiels altimétriques NGFOrtho et IGN69).

sur ce point.

Qualité des eaux

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. **Le dossier devra être complété sur ces éléments manquants, en lien avec la recommandation formulée au paragraphe 2.3 du présent avis.**

2-5 Résumé non technique

Le résumé non technique était absent du dossier précédemment soumis à évaluation environnementale. Le dossier a été complété d'un résumé non technique très succinct et qui devra être mis à jour à la lumière des compléments attendus dans le présent avis.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration du projet

Parmi les finalités du projet figurent la dépollution du site industriel et la création de logements et de commerces au sein de l'agglomération strasbourgeoise et à proximité immédiate du tramway, sans consommation d'espace naturel ou agricole supplémentaire. Ces finalités sont susceptibles de constituer une bonne prise en compte de l'environnement.

Cependant, en l'état, la prise en compte de l'environnement doit encore être optimisée par les compléments demandés dans le présent avis.

Le Préfet ,



Stéphane FRATACCI