



PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE

Strasbourg, le 11 AOUT 2014

AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Objet : SCI « La grande allée » - projet de construction d'un ensemble de sept bâtiments de logements et de bureaux, avenue de Colmar à Strasbourg (67).

Synthèse

La prise en compte de l'environnement par le projet peut être qualifiée de suffisante au regard des caractéristiques du projet dans le dossier de permis de construire et des obligations réglementaires. Les impacts environnementaux résiduels paraissent faibles sous réserve de la bonne mise en œuvre des mesures envisagées (notamment celles liées à la gestion des sols pollués).

L'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence certaines données dans l'étude d'impact, ses annexes voire le dossier de demande de permis de construire, sur les thèmes de la gestion des eaux pluviales et de l'énergie. De plus, les imprécisions ou éléments manquants sur ces thèmes dans ces études gagneraient à être corrigés ou complétés.

1 - Présentation du projet et de son contexte

Le projet est situé sur le site de l'« Autostadium » au 210 avenue de Colmar et prévoit la construction de 7 bâtiments avec un parking commun en sous-sol de 258 places, sur une surface de terrain de 7 846 m². La surface de planchers est de 20 325 m², dont 19 125 m² de logements et 1 200 m² de bureaux, permettant d'accueillir 452 logements sur 9 niveaux. Le terrain est actuellement occupé par des garages automobiles qui seront démolis.

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

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.

L'étude d'impact contient les chapitres exigés par l'article R122-5 du code de l'environnement (sauf l'esquisse des principales solutions de substitution examinées), dont un résumé non technique qui synthétise de façon satisfaisante les éléments évoqués dans le corps du dossier.

Conformément à l'article L128-4 du code de l'urbanisme, le dossier contient une 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 ou de froid.

Le dossier indique qu'un réseau de chaleur enterré passe au niveau de l'avenue de Colmar, sans pour autant en préciser les caractéristiques. L'étude de faisabilité précise pour sa part qu'il peut y avoir une incertitude sur sa capacité d'accueillir le projet. Toutefois, ni l'étude de faisabilité, ni l'étude d'impact ne sont conclusives et ne présentent d'analyses éventuelles sur la possibilité d'un raccordement à ce réseau de chaleur.

Par ailleurs, l'étude d'impact indique que l'énergie pour le projet sera le gaz avec potentiellement des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire. L'étude de faisabilité indique pour sa part qu'il est fortement conseillé de mettre en œuvre cette option. Toutefois, l'imprimé d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, jointe au dossier de permis de construire, mentionne la non-utilisation d'énergies renouvelables pour le projet. Les deux documents (étude d'impact et ses annexes – dossier de permis de construire) gagneraient à être mis en cohérence afin de ne laisser aucun doute sur le parti d'aménager retenu.

Enfin, l'étude de faisabilité compare les différentes possibilités de systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation. Cette comparaison cite insuffisamment les hypothèses, les méthodes d'analyse et ne présente pas de synthèse de l'analyse. De plus, elle présente des données qui suscitent des interrogations ; à titre d'exemple, la part d'énergie finale affectée à la consommation annuelle pour le chauffage au gaz par chaudière collective serait de près de 400 000 kWh par an sans appoint solaire et de près de 1 000 000 de kWh par an avec un tel appoint. De plus, pour une même installation collective au gaz, la consommation d'énergie pour la production d'eau chaude sanitaire sans appoint solaire serait de près de 360 000 kWh/an et de près de 460 000 kWh/an avec un tel appoint. Ces chiffres mériteraient d'être explicités.

En outre, le formulaire d'attestation de la réalisation de l'étude de faisabilité thermique (joint au dossier de permis) présente des quantités de consommations annuelles d'énergies primaires par m² plus faibles que celles mentionnées dans l'étude de faisabilité. De plus, les coûts annuels d'exploitation indiqués dans ce formulaire sont inférieurs aux montants présentés dans l'étude de faisabilité.

L'étude d'impact contient, en annexe, une étude sur la gestion des eaux pluviales. Ce thème appelle les observations suivantes :

Concernant les eaux de toiture, deux variantes sont proposées dans l'étude d'impact : en première solution, le stockage/rejet et, dans une deuxième option, le stockage/infiltration partielle/rejet. L'étude hydraulique annexée, pour sa part, présente les mêmes options mais inversées. Là aussi, les deux documents gagneraient à être mis en cohérence afin de ne laisser aucun doute sur la solution privilégiée.

Concernant le rejet des eaux pluviales issues de la voirie publique, l'étude hydraulique propose un dimensionnement du volume de stockage et renvoie à une note de calcul en annexe ; toutefois, cette note est absente.

Concernant le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux de toiture, une note de calcul est jointe à l'étude hydraulique. Toutefois, les hypothèses retenues pour le calcul des volumes de stockage, notamment la surface d'infiltration, sont insuffisamment explicitées en annexe 1. De plus, le plan de localisation des ouvrages joint en annexe 3 semble être un plan présentant des éléments paysagers et non des ouvrages hydrauliques.

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

Documents de planification

Le dossier a suffisamment 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 le projet comme compatible avec le SDAGE et le SAGE III nappe Rhin. Toutefois, dans la mesure où ces derniers préconisent de privilégier l'infiltration des eaux de pluie et, compte tenu des imprécisions sur la gestion des eaux pluviales, relevées ci-dessus, l'analyse qui sous-tend cette affirmation ne peut être validée à ce stade.

Effets cumulés

L'étude d'impacts comporte une analyse des effets cumulés du projet avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Baggersee à Illklich, à environ 1 km au sud du projet, dont la réalisation est prévue d'ici 15 à 20 ans. Elle doit constituer sur environ 110 hectares un nouveau pôle urbain accueillant logements, commerces, activités et équipements publics. Les effets temporaires en phase travaux peuvent être écartés par les calendriers de réalisation différents. Par ailleurs, l'appréciation des effets définitifs cumulés, relevant davantage du niveau de planification que du niveau projet, peut être considérée comme suffisante dans le dossier.

L'étude d'impacts évoque également les autres projets immobiliers prévus avenue de Colmar, au niveau de la plaine des bouchers, en remplacement des actuels halls commerciaux et industriels, qui contribuent avec le présent projet à la requalification et la densification de l'avenue dans ce secteur.

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

Le dossier analyse, de façon détaillée et satisfaisante, l'état initial de la zone. Il en ressort les principaux enjeux suivants :

- la présence de sols pollués dans le périmètre du site ;
- la présence d'une station service en situation limitrophe ;
- le bruit lié aux infrastructures à proximité (route, ligne de tramway) ;
- la situation du projet en zone inondable par remontée de nappe ;
- la gestion des eaux pluviales en présence d'un réseau de collecte saturé ;
- le trafic généré (et les effets induits liés au bruit et la qualité de l'air), la circulation et le transport ;
- la consommation optimale de l'espace et des ressources (énergie, eau) ;
- les enjeux en phase travaux (risque pyrotechnique, gestion des sols pollués, accidentologie) ;
- l'intégration paysagère du projet.

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

Le dossier analyse, de manière satisfaisante, les effets du projet sur l'environnement et identifie certains effets résiduels ou potentiels : les effets temporaires liés à la phase de travaux (risque pyrotechnique, gestion des sols pollués, accidentologie) et les effets définitifs potentiels liés à la présence de sols pollués, à la présence d'une station service, au bruit lié aux infrastructures à proximité, à la situation du projet en zone inondable par remontée de nappe, à la gestion des eaux pluviales en présence d'un réseau de collecte saturé, au trafic généré, à la circulation et au transport.

Cette analyse appelle les observations suivantes :

Présence de sols pollués dans le périmètre du site

L'étude d'impact comporte les diagnostics environnementaux qui ont mis en évidence une contamination des sols par des métaux, des hydrocarbures, du trichloréthylène, du toluène et du PCB, ainsi qu'une contamination des gaz du sol par des hydrocarbures, des composés aromatiques volatiles, notamment le benzène et des composés organochlorés volatiles.

Bien que selon l'état initial de l'étude d'impact, « en l'état actuel, les éventuelles pollutions des sols ne sont pas susceptibles d'engendrer un risque sanitaire » ou encore que « ces pollutions constituent un

enjeu moyen pour le site », il peut être considéré que pour cet enjeu majeur les effets potentiels sont suffisamment analysés.

Présence d'une station service en situation limitrophe

Le risque principal lié à la station-service est un risque d'incendie et d'explosion dont les effets potentiels sont notamment réduits par la présence d'un mur coupe-feu et le respect de règles d'éloignement minimum par rapport aux riverains. Les autres nuisances potentielles sont liées au bruit et au risque de dégradation de la qualité de l'air.

Bruit lié aux infrastructures à proximité (route, ligne de tramway)

L'avenue de Colmar, infrastructure classée au titre du bruit selon l'arrêté du 19 août 2013 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Bas-Rhin, est prise en compte par le projet qui identifie et quantifie la nécessité de la mise en place d'une isolation acoustique en façades des bâtiments. Cette étude tient également compte du bruit généré par le tramway et la station-service.

Gestion des eaux pluviales en présence d'un réseau de collecte saturé

Selon le dossier, le taux d'imperméabilisation actuel du site serait supérieur à celui envisagé pour le projet ; ainsi, le projet ne devrait pas aggraver le risque de saturation du réseau unitaire. Toutefois, l'infiltration dans le sol s'avérant possible, elle devra être favorisée.

Le dossier identifie un contexte de saturation du réseau de collecte des eaux pluviales, sans préciser davantage la fréquence ou la localisation du phénomène. La situation particulière de l'avenue de Colmar n'est pas évoquée. Le dossier indique que le parti d'aménagement retenu (stockage / infiltration) permettra de respecter, en termes de quantité et de qualité des rejets, les prescriptions de la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) qui fixe notamment un débit d'injection maximal pour les eaux pluviales de 5 l/s/ha.

Énergie

L'étude d'impact identifie la présence d'un réseau de chaleur au niveau de l'avenue de Colmar en restant imprécise sur son caractère sous-dimensionné, qui est supposé sans que cette caractéristique ne soit analysée. L'autorité environnementale recommande que l'étude d'impact soit complétée sur ce point.

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

Bien que l'article R122-5 du code de l'environnement l'exige, le dossier ne présente pas de paragraphe spécifiquement consacré aux solutions alternatives éventuellement envisagées, ni les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu.

Néanmoins, pour le présent projet soumis à permis de construire, certaines options alternatives favorables à l'environnement sont évoquées dans le dossier (eau chaude sanitaire solaire, infiltration d'une partie des eaux pluviales, raccordement à un réseau de chaleur, ...). Ces options alternatives sont présentées comme des possibilités, sans pour autant que l'étude soit affirmative sur leur éventuelle mise en œuvre, voire sur leur dimensionnement, ni qu'elles apparaissent dans le dossier de permis de construire.

2.5 – 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 ;

- la gestion des sols pollués ;
- la prise en compte de la station service en situation limitrophe ;
- l'isolation acoustique des façades des bâtiments ;
- le cuvelage des sous-sols ;
- la gestion des eaux pluviales.

Certaines de ces mesures appellent les observations suivantes :

Sols pollués

Les risques induits par la pollution présente dans le milieu souterrain vis-à-vis des futurs occupants du site ont été étudiés dans le cadre d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), annexée à l'étude d'impacts. Cette étude conclut à la compatibilité du site avec les usages envisagés sous réserve notamment du retrait des terres polluées ainsi que du respect des conditions complémentaires suivantes :

- les sols au droit des espaces verts et jardins privatifs de pleine terre devront être recouverts par une couche de terre végétale saine sur une épaisseur minimale de 0,3 m. Un filet avertisseur ou un géotextile devra être mis entre les terres en place et les terres saines apportées ;
- au droit des espaces verts sur dalle, la terre saine d'apport devra être utilisée ;
- aucune culture comestible, ni plantation d'arbres fruitiers ne devra être envisagée au droit des espaces verts.

Ces mesures sont reprises dans l'étude d'impact qui précise également la mise en œuvre par le maître d'ouvrage d'un plan de gestion prévisionnel des terres polluées. L'étude d'impact précise également qu'il n'y aurait pas de suivi particulier à mettre en œuvre pour cette mesure. Or, étant donné l'enjeu important pour les futurs occupants du site de sa bonne mise en œuvre, le maître d'ouvrage gagnerait à organiser la pérennité de la connaissance de ces conditions de mise en compatibilité du site (à titre d'exemple, une prise en compte dans le futur règlement de copropriété pourrait être envisagée).

Station service en situation limitrophe

Selon le dossier, le projet ne modifie pas les conditions d'exploitation de la station service qui, en l'état actuel, est conforme à l'arrêté du 15 avril 2010 relatif aux prescriptions générales applicables aux stations-service soumises à déclaration sous la rubrique n°-1435 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, prévoyant notamment des dispositifs de récupération des vapeurs de carburant.

De plus, des mesures de réduction des risques de nuisances sont envisagées (implantation en retrait du bâtiment au droit de la station, plantation d'un premier masque végétal odorant et traitement des balcons en loggias végétalisées).

Situation du projet en zone inondable par remontée de nappe

Pour prendre en compte ce risque, le sous-sol sera entièrement cuvelé, les entrées des sous-sols étant à des cotes supérieures aux niveaux d'eau de la nappe en situation haute. Il est à noter que le projet devra respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques « Inondations » de STRASBOURG (PPRI) concernant notamment les installations autorisées sous la cote de référence du PPRI.

Eaux pluviales

Le projet prend en compte le risque d'aggravation de la saturation du réseau unitaire en envisageant des mesures de gestion des eaux pluviales. Les eaux de voirie publique et un tiers des voiries privées sont raccordées au réseau unitaire, les deux tiers de voirie privée sont infiltrées dans les espaces verts et les eaux de toitures sont stockées et rejetées ou stockées, infiltrées et rejetées.

Le projet ne relève pas d'une instruction au titre de la Loi sur l'eau mais fera l'objet d'un accord de branchement par la ville de Strasbourg. Sous réserve de la levée des imprécisions ou éléments manquants (Cf. Chap. 2 du présent avis), les mesures présentées, dans leurs principes (y compris pour

les options envisagées), ont pour vocation de répondre aux prescriptions de gestion des eaux pluviales de la ville de Strasbourg, telles que présentées dans le dossier.

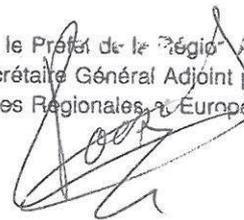
3 - Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

La prise en compte de l'environnement par le projet peut être qualifiée de suffisante au regard des caractéristiques du projet dans le dossier de permis de construire et des obligations réglementaires. Les impacts environnementaux résiduels paraissent faibles sous réserve de la bonne mise en œuvre des mesures envisagées (notamment celles liées à la gestion des sols pollués, cf. Chap. 2.5 du présent avis).

Toutefois, l'autorité environnementale recommande de mettre en cohérence certaines données dans l'étude d'impact, ses annexes voire le dossier de demande de permis de construire, sur les thèmes de la gestion des eaux pluviales et de l'énergie. De plus, les imprécisions ou éléments manquants dans ces études (cf. Chap. 2 du présent avis) gagneraient à être corrigés ou complétés.

Le Préfet,

Pour le Préfet de la Région Alsace,
le Secrétaire Général Adjoint pour les
Affaires Régionales et Européennes



Philippe ROESCH