

Délégation Territoriale du Haut-Rhin

Service Santé et Environnement

Affaire suivie par : Clarisse SCHICHEL

Courriel : ars-grandest-dt68-vase@ars.sante.fr

Tél : 03 89 49 30 43

Fax : 03 89 29 69 26

Le Délégué Territorial du Haut-Rhin

A

Monsieur le Maire
Mairie de RIBEAUVILLE
Service Instructeur mutualisé
2, Place de l'Hôtel de Ville
68150 RIBEAUVILLE

à l'attention de Monsieur HALBEISEN

Colmar, le

Nos réf : DT68/SE/AM/CS/2020/06/N°28

Objet : PC N°068 269 20 C0002, RIBEAUVILLE

PJ : 2

Suite à mon avis défavorable du 2 mars 2020 sur le dossier de demande de permis de construire présenté par la SARL SCCV « 3 châteaux », représentée par Monsieur Franck MAIRE qui se proposait de démolir des bâtiments industriels (imprimerie et reproduction d'enregistrements) et de construire un hôtel, spa et restaurant sis 13, rue de Colmar à RIBEAUVILLE, un complément nous a été envoyé par courriel le 2 juin 2020 par Monsieur Michel BIECHER, Directeur du Développement chez ALCYS.

Après étude du dossier, je vous fais connaître que je donne, en ce qui me concerne, un **AVIS FAVORABLE** au projet soumis, SOUS LES RESERVES SUIVANTES :

Sol pollué :

Les compléments transmis le 2 juin 2020 (situation environnementale) m'informent que les activités exerçaient précédemment par RUWA BELL et RUWA PLAST ainsi que les activités de l'imprimerie Perroux, actuel locataire sur le site, ne relèvent pas de la nomenclature des installations classées pour l'environnement (ICPE).

Le site n'est pas inscrit sur les bases de données des sites et sols pollués.

Cependant, compte tenu du changement d'usage du terrain, d'une activité industrielle vers un usage de loisirs et d'activités avec hébergement touristique et autre hébergement de courte durée, il conviendra d'être vigilant lors de la phase des travaux et de nous alerter immédiatement si la présence d'une pollution se présentait, ceci, afin de pouvoir écarter tout risque sanitaire éventuel.

Par ailleurs, les autres réserves indiquées dans mon avis du 2 mars 2020 restent valables.

P/le Délégué Territorial du Haut-Rhin
La responsable du service Santé et Environnement



Amélie MICHEL

Délégation territoriale du Haut-Rhin

Service santé et environnement

Affaire suivie par : Mme Clarisse SCHICHEL
Courriel : ars-grandest-dt68-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03.69.49.30.43
Fax : 03.89.29.69.26

COPIE

Le Délégué territorial du Haut-Rhin

A

Monsieur le Maire
Mairie de RIBEAUVILLE
Service instructeur mutualisé
2, Place de l'Hôtel de Ville
68150 RIBEAUVILLE

à l'attention de Monsieur HALBEISEN

Colmar, le 2 MARS 2020

Vos réf : votre courrier du 23 janvier 2020.
Nos réf : DT68/SE/AM/CS/2020-02
Objet : PC N°068 269 20 C0002, RIBEAUVILLE
PJ : 1

Vous m'avez communiqué pour avis le dossier de demande de permis de construire présenté par la SARL SCCV « 3 châteaux », représenté par Monsieur Franck MAIRE qui se propose de démolir des bâtiments industriels (imprimerie et reproduction d'enregistrements) et de construire un hôtel, spa et restaurant sis 13 rue de Colmar à RIBEAUVILLE.

Ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

Sol pollué :

Les terrains et les bâtiments existants correspondent à l'ancienne entreprise « RUWA-BELL », qui exerçait des activités d'imprimerie. Or, l'aménagement projeté entraîne un changement d'usage d'une activité industrielle vers un usage de loisirs et d'activités avec hébergement touristique et autre hébergement de courte durée.

Conformément aux dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme, Il conviendrait de vérifier si cette activité a été à l'origine de pollution des sols et si cette activité était classée.

Pour les sites ayant accueilli des installations classées pour la protection de l'environnement, une attestation établie par un bureau d'étude certifié doit être jointe à la demande de permis de construire. Cette attestation permet de garantir d'une part la réalisation d'une étude de sol (incluant un diagnostic conformes aux exigences méthodologiques en vigueur, un plan de gestion des pollutions et une analyse des risques résiduels) et d'autre part la prise en compte de cette dernière, et des mesures de gestion qu'elle inclut, dans le projet d'aménagement.

Le dossier de demande de permis de construire, qui m'a été transmis, n'apporte pas d'information concernant l'état de pollution du site et la compatibilité sanitaire des terrains avec les nouveaux usages projetés (quel que soit le statut de l'ancienne activité : classée ou non).

Considérant ces éléments, et conformément aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, il ne m'est pas possible de me prononcer favorablement sur ce projet, et je vous invite donc à surseoir à l'octroi de cette autorisation d'urbanisme, tant que vos services ne disposent pas de l'ensemble des éléments complémentaires nécessaires à l'appréciation des risques liés à la pollution du milieu souterrain.

Pour rappel :

Les articles R556-1 et 2 du code de l'environnement relatif aux changements d'usages d'anciens sites industriels (dispositions introduites par le décret du 26/10/2015) prévoient que :

- « Art. R. 556-1. Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies dans l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude des sols, comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté. »,
- « Art. R. 556-2. – L'étude de sols prévue au premier alinéa de l'article L. 556-2 comprend notamment:
 - o les éléments relatifs à l'étude historique, documentaire et mémorielle du site;
 - o les éléments relatifs à la vulnérabilité des milieux;
 - o la liste des parcelles cadastrales concernées;
 - o un plan délimitant l'emprise du site;
 - o une cartographie du site localisant les différentes substances utilisées sur le site;
 - o la présentation des modalités d'échantillonnage;
 - o le détail des mesures, prélèvements, observations et analyses sur les milieux;
 - o un plan de gestion qui définit les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés »

Si le site est une ancienne ICPE, il est nécessaire, préalablement à l'octroi du permis de construire, que le porteur du projet fasse réaliser l'étude de sols prévue par les articles susvisés.

En complément de la réalisation de cette étude de sol, conformément à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire devra également être complétée par un document, établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, et attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet.

Par ailleurs, ce projet appelle également les réserves suivantes :

Aménagement et qualité de l'air :

Le règlement sanitaire départemental édicte un certain nombre de règles de construction ou d'aménagement. Il conviendra de les respecter.

(https://www.grand-est.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-02/RSD_68.pdf).

Conformément à l'article 77 du règlement sanitaire départemental, il conviendra de prévoir, pour le stockage des récipients à ordures ménagères, l'aménagement d'un local spécifique clos, ventilé et équipé d'un poste de lavage et d'un système d'évacuation des eaux.

(https://www.grand-est.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-02/RSD_68.pdf).

Il est rappelé que les articles R221-30 et suivants du Code de l'environnement, relatifs aux modalités de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public, dont celui objet de la présente demande, prescrivent à ces derniers de faire procéder à une surveillance de la qualité de l'air à l'intérieur de leurs locaux et indiquent que cette surveillance doit comporter :

- une évaluation des moyens d'aération des bâtiments,
- une campagne de mesures de polluants et/ou une évaluation menée par leur personnel, accompagnée d'un plan d'actions visant à prévenir la présence de ces polluants.

Alimentation en eau :

Je vous rappelle que, conformément à l'article R1321-53 du Code de la santé publique, un point d'eau froide doit être mis à la disposition des usagers, **sans traitement complémentaire**.

Le réseau d'adduction public d'alimentation en eau potable doit être protégé contre tout retour d'eau susceptible de pollution, conformément aux articles R1321-57 et R1321-61 du Code de la santé publique, relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine et aux règles techniques de l'article 16 du règlement sanitaire départemental.

Légionelles :

L'établissement disposera d'un réseau de grande taille favorisant la prolifération des légionelles, aussi il convient de respecter les dispositions suivantes :

- la conception de la production et du réseau d'eau chaude sanitaire devra respecter les exigences de **l'arrêté du 30 novembre 2005**, modifiant l'arrêté du 23 juin 1978, relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou locaux recevant du public ;
- le gestionnaire devra mettre en œuvre les dispositions de **l'arrêté du 1^{er} février 2010** relatif à la surveillance des légionelles dans les installations de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire. ;
- les travaux du réseau d'eau chaude sanitaire seront réalisés conformément au guide technique en vigueur (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), et de telle sorte qu'aucune stagnation de l'eau ne soit favorisée (bouclage du réseau, absence de bras morts).

Si des condensats liés à la climatisation sont produits, ceux-ci doivent être évacués vers le réseau d'assainissement.

Risque amiante :

Avant de procéder à la démolition, il conviendra, conformément aux articles R1334-19 et R1334-22 du Code de la santé publique, de faire procéder à un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, figurant dans la Liste C en annexe 13-9 du Code de la santé publique (couvertures, bardages en fibrociment, flocages, calorifugeages, faux-plafonds, coffrages perdus...). Un **plan de démolition** (comprenant la nature du chantier, les procédures de prévention...) sera alors établi et transmis à l'inspection du travail (DIRECCTE - Direction régionale des entreprises, de la concurrence et de la consommation, du travail et de l'emploi).

Le projet doit respecter les prescriptions de l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.

Piscine :

La conception et l'exploitation devront se faire conformément aux dispositions fixées par le Code de la santé publique (articles D1332-1 à D1332-19) et aux arrêtés d'application du 7 avril 1981.

La déclaration d'ouverture d'une piscine ou d'une baignade aménagée prévue à l'article **L1332-1 du Code de la santé publique** doit être accompagnée d'un dossier justificatif. Ces documents sont établis suivant les modalités définies à l'annexe III-7 du présent code ci-jointe. Ils sont adressés en trois exemplaires à la mairie du lieu d'implantation de l'établissement, au plus tard deux mois avant la date prévue pour l'ouverture de l'installation, dont un sera adressé directement aux services de l'ARS.

Dans le cas d'un apport d'eau neuve par raccordement permanent au réseau d'eau potable, l'alimentation de la piscine devra se faire par l'intermédiaire d'un bac de disconnexion ou par un disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable, afin d'éviter tout risque de retour d'eau de piscine vers le réseau d'eau potable.

Tout rejet d'eau de vidange dans le milieu naturel sera précédé d'une neutralisation du désinfectant, soit par arrêt total de son injection 48 heures minimum avant l'opération de vidange, soit par dissolution d'un neutralisant (ex. : thiosulfate de sodium) dans le bassin.

Le cas échéant, le rejet de l'eau de vidange vers le dispositif d'assainissement autonome est interdit.

Concernant les aménagements paysagers associés à ce projet, mes services recommandent également que le porteur de projet veille à favoriser en priorité les espèces végétales endémiques et non allergisantes (cf. liste sur www.pollens.fr).

Radon :

La commune sur laquelle se situe le projet est classée à risque potentiel vis-à-vis du radon.

Bien que la réglementation n'impose pas de mesures de gestion spécifiques pour ce type de bâtiment, il semble toutefois important, dans le cadre de ce projet, d'intégrer la gestion de cette problématique dès la phase de conception du bâtiment, afin de limiter l'exposition des futurs occupants. Il serait donc judicieux :

- d'éviter les parties enterrées, de prévoir des matériaux étanches et d'apporter un soin particulier aux étanchéités (sols, murs, joints...) ;
- de mettre en œuvre des dispositifs de mise en dépression du sol sous-jacent au bâtiment ;
- de dimensionner la ventilation du bâtiment de manière suffisante.

Pour les constructions neuves, l'organisation mondiale de la santé recommande de ne pas dépasser une concentration en radon de plus de 100 Bq/m³.

Plus d'informations sont disponibles dans le guide technique du centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) « constructions neuves et radon ».

P/le Délégué territorial du Haut-Rhin
La responsable du service Santé et Environnement



Amélie MICHEL