



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

**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**

**Construction d'un ensemble immobilier (logements, bâtiments d'activités, bureaux, hôtel,
parking silo),
200 avenue de Colmar / rue Maréchal Lefebvre, à Strasbourg (67)**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE
CHEVALIER DU MÉRITE AGRICOLE
CHEVALIER DES PALMES ACADÉMIQUES**

- 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 L122-1, R122-2, R122-3 et R122-3-1 ;
- 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 R122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES IMMOBILIER - 3 bd Gallieni - 92130 ISSY LES MOULINEAUX », reçu complet le 1^{er} février 2023, relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier (logements, bâtiments d'activités, bureaux, hôtel parking silo), 200 avenue de Colmar / rue Maréchal Lefebvre, à Strasbourg (67) ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret du 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 10 février 2023 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui est susceptible de relever également de la rubrique n°41 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus », en cas de création de parkings ouverts au public ou associé à un ERP (Établissement Recevant du Public) ;
- qui consiste à créer un ensemble immobilier réparti en 5 lots (activités, bureaux, commerces, hôtel, logements, résidence de services), ainsi qu'un parking silo de 500 places ;
- qui crée une surface de plancher de 46 955 m², sur un terrain de 4,2 ha ;
- qui comporte des immeubles d'une hauteur allant jusqu'à R+7 ;
- qui comporte la démolition des bâtiments existants (ancien garage automobile Citroën) ;

Considérant la localisation du projet :

- 200 avenue de Colmar / rue du Maréchal Lefebvre, à Strasbourg ;
- au sein du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg sur des parcelles classées au titre du règlement graphique UB2a, UYb, UXa mais qui sont en cours d'évolution au titre de la modification n°4, suite à laquelle il faudra s'assurer de la compatibilité du projet avec les règlements graphiques et écrits modifiés avant toute délivrance d'autorisation ;
- au sein d'un site identifié dans la base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (BASIAS) et présentant des pollutions des milieux souterrains (pollutions concentrées en hydrocarbures et métaux lourds et pollution diffuse en métaux lourds), selon le dossier ;
- dans un secteur concerné par des enjeux de pollution de l'air ;
- à proximité du site industriel « ADIENT » classé « SEVESO seuil bas », qui a fait l'objet d'un DIRI (Document Information sur les Risques Industriels) en date du 21 novembre 2022 et d'un porter à connaissance « risques technologiques » en date de novembre 2022 ;
- en partie (limite ouest) en zone inondable par débordement selon le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) de l'Eurométropole ; cependant, le dossier prend en compte les contraintes liées en prévoyant la mise en œuvre de mesures à ce titre, notamment la mise en place de dépressions compensatoires pour les volumes de débordement ;
- en zone inondable par remontée de nappe non débordante, cependant le projet ne comporte aucun sous-sols ;
- au sein d'un site ne présentant pas d'enjeux notables au titre de la biodiversité ; cependant, le dossier prévoit la mise en œuvre de mesures d'accompagnement à ce titre :
 - création d'espaces verts (conservation des platanes du site, plantation de nouveaux arbres), interdiction de l'élagage et de l'abattage d'arbres entre le 15 mars et le 31 juillet, absence de travaux nocturnes en phase chantier, gestion des espèces envahissantes ;
 - ces mesures sont également favorables au cadre de vie des futurs usagers du site et contribuent à réduire le phénomène d'îlot de chaleur ;
- en partie dans un périmètre de protection d'un monument historique ; cependant, le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte toutes les prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains pour lesquels :
 - le dossier, sur la base des diagnostics environnementaux et de l'analyse des enjeux sanitaires relatifs à ces pollutions, précise que le maître d'ouvrage prend à son compte les mesures de gestion de la pollution nécessaires à la mise en compatibilité du site pour les usages projetés ;
 - sans que le dossier ne présente à ce stade toutes les connaissances nécessaires notamment concernant les secteurs non accessibles lors de l'étude initiale. le pétitionnaire s'engage à réaliser ces investigations et à mettre en œuvre les mesures complémentaires de gestion liées ; il reviendra au pétitionnaire de faire établir des attestations telles que prévues par le code de l'environnement, ces dernières devant être établies par un bureau d'études certifié dans le domaine des sols pollués ;
- les impacts sur les futurs usagers du site liés à la pollution atmosphérique pour lesquels :
 - sur la base d'une étude de la qualité de l'air, le dossier prend en compte la présence d'axes à fort trafic (avenue de Colmar et rue du Maréchal Lefebvre) et prend en compte les conclusions de cette étude (choix des emplacements d'entrées d'air, choix de matériaux intérieurs peu émissifs) et apportera notamment toutes garanties pour ce qui concerne :
 - les lots situés au nord où il est envisagé l'évitement des entrées d'air depuis la rue du Maréchal Lefebvre et garantie du respect des principes mis en place dans le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg au droit du projet (« zone de surveillance » et « zone de dépassement », repérées au « règlement graphique – plan de vigilance ») notamment :
 - mise en place obligatoire de dispositifs de fermeture des espaces extérieurs sur les façades implantées au droit d'un axe routier dans ces secteurs ;
 - installation obligatoire d'un système de ventilation pouvant filtrer à minima les particules PM2,5 ;
 - exclusion de l'installation des prises d'air sur les façades implantées au droit d'axes routiers dans ces secteurs ;
 - les choix d'implantation des prises d'air qui devra tout autant intégrer les émissions industrielles au voisinage et ne pas intercepter ces dernières (voir enjeux évoqués ci-après) pour l'ensemble des lots A,B,C,D et E ;
- les impacts sur les futurs usagers du site liés aux risques technologiques (risques accidentels) associés au site industriel voisin « ADIENT », pour lesquels le dossier :
 - prend en compte la présence de ces enjeux sur la base du « porter à connaissance » « société ADIENT » de novembre 2022 et le DIRI du 21 novembre 2022 concernant les risques technologiques notamment létaux de probabilité E ;
 - ne propose pas l'analyse de scénarios de moindre risque létaux pour les futurs habitants et notamment le positionnement des immeubles d'habitation et les hauteurs des immeubles qui pourrait conduire à modifier le plan de masse en conséquence ;
 - ne s'écarte pas de la zone des effets irréversibles de probabilité E pour des hauteurs de 20 mètres et plus pour lesquels il y a lieu de réaliser une étude

- permettant de minimiser les risques et le cas échéant de modifier le plan de masse en conséquence ;
- n'aborde pas suffisamment la question des effets dits « réversibles » pouvant survenir en cas d'accident, en particulier en considérant que le projet inclut des immeubles de hauteur notable (jusqu'à R+7), susceptibles d'intercepter les émissions courantes et les émissions accidentelles et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage d'évaluer l'exposition des futurs occupants aux émissions industrielles voisines, tant à hauteur d'homme qu'aux différents étages et le cas échéant de modifier le plan de masse en conséquence en retenant le scénario de moindre impact ;
 - les impacts sur les futurs usagers du site liés aux émissions industrielles d'activités voisines, notamment celles issues du site « ADIENT », pour lesquels :
 - Le rapport relatif aux rejets de l'entreprise ADIENT inclut une modélisation des concentrations en composés organiques volatils (COV) émis par cette dernière, mais ne s'avère cependant pas conclusif concernant l'interprétation des résultats. Le rapport précise en effet qu'il n'existe pas de valeurs réglementaires en air ambiant pour les COV. Or les COV correspondent à une famille de composés, dont certains peuvent disposer d'une valeur réglementaire (exemple benzène), d'une valeur guide (exemple : toluène) ou encore de valeurs toxicologiques de référence (exemples : hexane, octane, aldéhydes,...), permettant d'apprécier les risques associés aux concentrations modélisées ou mesurées. Il revient en conséquence au porteur de projet de déterminer quels sont les COV mis en jeu et d'interpréter les résultats des modélisations selon les hypothèses de scénarios d'aménagement retenus ;
 - les modélisations réalisées par Air&D à différentes altitudes pour évaluer l'impact éventuel du site ADIENT sur le projet ne précisent pas dans l'étude transmise quelles hauteurs de cheminées ont été retenues pour effectuer cette modélisation. Il revient au porteur de projet de confirmer que les données d'entrées utilisées sont bien cohérentes avec les critères effectifs du site ;
 - Le cumul d'exposition aux différentes sources de pollution (air ambiant, émissions industrielles, pollutions résiduelles dans les sols) n'est pas suffisamment abordé et il revient au pétitionnaire de compléter cette approche cumulée ;
 - les impacts potentiels liés à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles, tels que définis par la circulaire du 8 février 2007 (tels que des micro-crèches), pour lesquels le dossier confirme qu'aucune construction de ce type ne sera mis en œuvre y compris à l'avenir ;
 - les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués et de nappe haute, pour lesquels :
 - le dossier conclut à la faisabilité d'une gestion par infiltration et comporte l'engagement du maître d'ouvrage de faire réaliser un diagnostic complémentaire sur les sols pollués au droit de tous les ouvrages d'infiltration par un bureau d'études environnemental certifié LNE ;
 - à défaut de pouvoir implanter les dispositifs d'infiltration dans des secteurs composés de matériaux inertes, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées et décrites préalablement avant le dépôt des demandes d'autorisations ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, **le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;**

D É C I D E :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de construction d'un ensemble immobilier (logements, activités, parking silo), 200 avenue de Colmar / rue Maréchal Lefebvre, à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES IMMOBILIER », est soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

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 4 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Strasbourg, le **23 MARS 2023**

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes

Blaise GOURTAY

Voies et délais de recours	
<p>1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.</p> <p>L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.</p> <p>Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex</p> <p>Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire - 246, bd Saint Germain - 75700 PARIS</p>	<p>2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.</p> <p>Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.</p>

