



**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, activités, 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 10 octobre 2022, relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier (logements, activités, 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 18 octobre 2022 ;

**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 m<sup>2</sup> » ;
- 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 615 à 675 places ;
- qui crée une surface de plancher de 41 625 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 4,2 ha ;
- qui comporte des immeubles de hauteur R+4 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 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 seul bas », qui a fait l'objet d'un DIRI (Document Information sur les Risques Industriels) le 25 août 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 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 l'usage projeté ;
- sans que le dossier ne présente à ce stade toutes les connaissances nécessaires notamment :
    - concernant les secteurs non accessibles lors de l'étude initiale et qui restent à être investigués, il revient au maître d'ouvrage de réaliser ces investigations et à mettre en œuvre les mesures de gestion liées ;
    - concernant le choix des valeurs toxicologiques de référence (VTR) des hydrocarbures dans l'analyse des enjeux sanitaires, il revient au maître d'ouvrage de confirmer l'absence d'hexane dans les analyses ou, à défaut, de reprendre les calculs en prenant en compte la VTR de l'hexane ( $3\text{mg}/\text{m}^3$ ) qui est plus sécuritaire ;
    - concernant la durée d'exposition prise en compte (8h/jour), il revient au maître d'ouvrage de prendre en compte une durée d'exposition plus longue incluant la pause méridienne ;
  - 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) ;
    - mais pour lesquelles le dossier demande des compléments :
      - concernant les lots situés au nord, il est envisagé l'évitement des entrées d'air depuis la rue du Maréchal Lefebvre sans que le 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 ») ne soit garanti et 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 PM<sub>2,5</sub> ;
        - exclusion de l'installation des prises d'air sur les façades implantées au droit d'axes routiers dans ces secteurs ;
      - relatif au choix d'implantation des prises d'air devra garantir la prise en compte des émissions industrielles au voisinage et ne pas intercepter ces dernières (voir enjeux évoqués ci-après) ;
  - 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 » « Johnson Control » (ADIENT) de 2008, concernant les risques technologiques irréversibles et létaux.
    - les garantis de prise en compte du DIRI du 25 août 2022 n'est pas établi ;
  - les impacts sur les futurs usagers du site liés aux émissions industrielles d'activités voisines, notamment celles issues du site « ADIENT », pour lesquels :
    - le dossier, dans l'étude de la qualité de l'air jointe, aborde la question des polluants atmosphériques urbains « classiques » (dioxyde d'azote, particules), mais ne porte pas sur les polluants spécifiquement émis par les activités voisines, dont « ADIENT » (susceptible d'émettre différents composés organiques volatils ainsi que certaines poussières) ;

- le dossier n'aborde pas davantage 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 ;
  - il revient ainsi au maître d'ouvrage d'évaluer l'exposition des futurs occupants aux émissions industrielles voisines, en particulier celles d'« ADIENT », tant à hauteur d'homme qu'aux différents étages ;
- les impacts liés au cumul d'exposition des futurs occupants aux différentes sources de pollution évoquées ci-dessus, (pollution des milieux souterrains, pollutions issues des axes routiers à fort trafic, émissions industrielles voisines, émissions accidentelles), pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage d'évaluer ce cumul des expositions ;
  - 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 n'évoque pas une telle implantation, qui ne peut cependant être exclue dans un second temps en lien avec la création de locaux de bureaux ou de commerces, pour lesquels l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que l'implantation d'un tel établissement n'est pas opportune sur le site du projet et nécessite un engagement plus clair sur ce point ;
  - 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 ;

**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 **14 NOV. 2022**

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. L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours. 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 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. Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>.</p>

