

Préfet de la Région Grand Est

**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**

**Création d'un programme de logements, rue de la Chartreuse, à Strasbourg (67)**

**Le Préfet de la région Grand Est**

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 et R122-3 ;

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 R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES Immobilier - 16, Bassin d'Austerlitz - CS10223 - 67089 STRASBOURG CEDEX », reçu complet le 29 novembre 2018, relatif au projet de création d'un programme de logements, rue de la Chartreuse, à Strasbourg (67) ;

Vu l'arrêté préfectoral N°2018/ 268 du 13 juin 2018 portant délégation de signature du Préfet de la Région Grand Est, Préfet du Bas-Rhin en faveur de Monsieur Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;

Vu l'arrêté DREAL-SG-2018-22 du 18 juin 2018 portant subdélégation de signature de Monsieur Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de Monsieur Pierre SPEICH, chef du service Évaluation Environnementale et de son adjoint Monsieur Hugues Tinguy ;

Vu la décision du 16 janvier 2013 qui exonère d'étude d'impact le projet de construction de 269 logements d'habitation rue de la Chartreuse à STRASBOURG, présenté par la SCI « Rhin et Moselle I » ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 7 décembre 2018 ;

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 code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> » ;
- qui consiste à réaliser 6 bâtiments d'environ 260 logements et d'une surface de plancher cumulée de 16 400 m<sup>2</sup> sur une emprise foncière de 1,92 ha environ, comportant des espaces verts de 0,6 ha environ ;
- qui comporte la démolition de 2 bâtiments existants, 2 parkings en enrobé et une voie de chemin de fer abandonné d'environ 100 m ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un site ayant accueilli des activités telles que notamment l'entreposage (Immochan - produits alimentaires et non alimentaires), un garage, une station-service, un commerce (Trocante), ainsi qu'une ancienne voie ferrée ;
- sur un site qui présente une pollution des milieux souterrains, notamment, selon le dossier, des pollutions par des métaux, dont certaines particulièrement élevées, et par des polluants organiques (hydrocarbures, hydrocarbures aromatiques polycycliques, xylènes et tétrachloroéthylène) ;
- en zone de vigilance vis-à-vis de la qualité des sols, zone qui prescrit des restrictions d'usages précisées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- sur un site impacté par des nuisances sonores provenant de la circulation sur la route des Romains au nord et de la voie ferrée en limite est ;
- en continuité d'une zone déjà urbanisée ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures d'évitement et réduction qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire :

- les impacts potentiels liés à la pollution des sols, pour lesquels **le maître d'ouvrage s'engage à réaliser un plan de gestion des terres polluées et une évaluation des risques sanitaires avant le début des travaux afin de confirmer la compatibilité des usages du site ou proposer des mesures adaptées, et pour lesquels, il revient à minima au maître d'ouvrage de prendre à son compte :**
  - les restrictions d'usages qui sont prescrites par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dans la zone de vigilance vis-à-vis de la qualité des sols ;
  - le site ayant accueilli des installations classées pour la protection de l'environnement, conformément aux dispositions des codes de l'environnement et de l'urbanisme, la réalisation d'une attestation établie par un bureau d'étude certifié (à joindre au dossier de permis de construire), garantissant, 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 ;
  - l'actualisation des études déjà menées au regard de la méthodologie en matière de gestion des sols pollués (avril 2017) ;
  - le site étant traversé par une ancienne voie de chemin de fer, la complétude du diagnostic concernant la recherche de produits de traitement de voies de chemin de fer et d'entretien des voies ;
  - la réalisation de deux campagnes de prélèvements de gaz du sol à des périodes différenciées, conformément à la méthodologie actuelle de gestion des sites et sols pollués, et considérant la présence de polluants volatils ;
- les impacts potentiels liés aux nuisances sonores, pour lesquels **le maître d'ouvrage s'engage à réaliser une étude acoustique afin d'établir l'isolement acoustique dont devront bénéficier les futurs bâtiments ;**

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire avec la prise en compte des engagements du maître d'ouvrage, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact complète ;

## Décide

### 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 création d'un programme de logements, rue de la Chartreuse, à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES Immobilier », **n'est pas 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 18 décembre 2018

Pour le Directeur Régional de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de la région Grand Est par intérim,  
et par délégation,  
le chef du service Évaluation Environnementale,



Pierre SPEICH

### Voies et délais de recours

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, boulevard Saint Germain - 75700 PARIS

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 adressé au :

Tribunal administratif de  
STRASBOURG  
31 avenue de la Paix  
67000 STRASBOURG