

Le 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'immeubles tertiaires, de bureau ou d'activités, créant 14 022 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur l'ancien site STEF Transport, à Ostwald (67)**

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 « Société IMMOSTEF - 93 BOULEVARD MALESHERBES - 75008 PARIS », reçu complet le 3 octobre 2018, relatif au projet de création d'immeubles tertiaires, de bureau ou d'activités, créant 14 022 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur l'ancien site STEF Transport, à Ostwald (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 l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 24 octobre 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 des immeubles de bureaux, d'activités, ou de locaux de services d'une surface plancher de 14 022 m<sup>2</sup> ;
- qui a fait l'objet d'une étude historique, d'une investigation sur les sols et les gaz du sol, ainsi que d'un plan de gestion des sols pollués, études jointes au dossier ;

#### **Considérant la localisation du projet :**

- dans un secteur accueillant déjà des activités artisanales, industrielles et commerciales ;
- sur l'ancien site de la société « STEF Transports », société de transports frigorifiques, précédemment soumise à déclaration au titre des ICPE ( Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et actuellement sortie du statut ICPE ;
- sur un site pollué répertorié dans la base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ;
- sur un site qui, selon le dossier, comporte des pollutions de sols par les hydrocarbures, des pollutions ponctuelles en métaux, ainsi que des contaminations des gaz de sol par certains composés aromatiques volatiles et composés organohalogénés volatiles ;

#### **Considérant les impacts du projet sur le milieu ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire ses effets sur l'environnement et la santé humaine :**

- les impacts potentiels liés à la pollution du sol susceptible d'impacter les futurs usagers du site, pour lesquels :

- le dossier comporte un plan de gestion des sols pollués ainsi qu'une Analyse des Risques Résiduels (ARR) prédictive, afin que les nouveaux usages du site puissent être considérés comme compatibles avec cette pollution
- et pour lesquels
- le maître d'ouvrage s'engage à mettre en oeuvre les mesures de gestion, les dispositions constructives et les études complémentaires à réaliser, identifiées dans le dossier, dont notamment :
    - excavation et évacuation en centre de traitement des contaminations concentrées (ancienne station-service) et ponctuelles (séparateurs à hydrocarbures) ;
    - recouvrement des anomalies ponctuelles (sol) ;
    - maintien en place des contaminations résiduelles (gaz du sol) et des anomalies ponctuelles (sol) sous réserve de mise en oeuvre de servitudes de restrictions d'usages des sols (Cf. annexe de la présente décision) ;
    - réalisation d'une analyse des risques résiduels après l'achèvement des mesures de gestion permettant de vérifier la compatibilité des usages avec le futur état environnemental des milieux ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, sous réserve du respect de la réglementation sur la gestion des sites et sols pollués, 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 ;

### 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'immeubles tertiaires, de bureau ou d'activités, créant 14 022 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur l'ancien site STEF Transport, à Ostwald (67), présenté par le maître d'ouvrage « Société IMMOSTEF », **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 *5/11/2018*

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

  
Hugues TINGUY

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, boulevard 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 adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG</p>

### **Annexe : servitudes de restrictions d'usages des sols identifiées dans le dossier :**

Les restrictions d'usages liées à l'utilisation du sous-sol identifiées dans le dossier et que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre sont les suivantes :

- les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux et des sols sont interdits. Cette restriction pourra être levée avec une étude de pollution ;
- en cas d'éventuels travaux affectant le sous-sol du site (affouillement, étude environnementale, étude géotechnique, mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations, etc...), une gestion adaptée des déblais générés par les travaux ;
- les affouillements dans les zones de contamination résiduelle ou de réutilisation des terres devront se faire sous la surveillance d'une société spécialisée en vue de l'élimination des matériaux en filière adaptée ;
- les recouvrements et les revêtements surmontant des terres excavées réutilisées sur site devront faire l'objet d'une surveillance et d'un entretien régulier ;
- en cas d'éventuels travaux au droit des zones identifiées impactées par des contaminations résiduelles, des précautions d'hygiène spécifiques pour les travailleurs doivent être mises en œuvre ;
- toute surface polluée rendue accessible pourra être réutilisée sur site sous condition préalable de réalisation d'une étude environnementale et sanitaire garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés ;
- en cas de pose de canalisations d'adduction en eau potable (AEP) sur le site, implanter préférentiellement ces conduites dans une zone exempte de contamination. Si les conduites AEP sont posées au droit de zones identifiées impactées par des contaminations résiduelles, les terres polluées autour de ces canalisations devront être substitués par des matériaux sains.

**En tout état de cause, une conservation de la mémoire des contaminations maintenues en place et/ou résiduelles subsistant à l'issue des travaux est prévue.**

**En cas de changement d'usage/réaménagement du site, la comptabilité du projet avec l'état environnemental du site sera analysée via des études complémentaires.**