



**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 rue de Saales 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 L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;
- 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 R.122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « ICADE PROMOTION SAS, 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy Les Moulineaux », reçu le 8 juin 2023, complété le 13 octobre 2023, relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier rue de Saales 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'arrêté préfectoral N° 2020/378 du 5 octobre 2020 portant délégation de signature de la Préfète de la Région Grand Est, Préfète du Bas-Rhin en faveur de M. Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2023-20 du 11 juillet 2023 portant subdélégation de signature de M. Hervé VANLAER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de M. Philippe LAMBALIEU, chef du service Évaluation Environnementale, de son adjoint M. Hugues TINGUY et de Mme Christelle MEIRISONNE, adjointe au chef de pôle Projets ;
- VU l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 14 juin 2023 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 39-a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « Travaux, constructions et opérations d'aménagement ; 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 consiste en la construction, sur un terrain de 5 627 m<sup>2</sup>, d'un ensemble de 2 immeubles en R+11 et R+7 totalisant 149 logements et 3 locaux d'activités pour une surface de plancher de 10 500 m<sup>2</sup> ; le projet comporte également un niveau de sous-sol commun pour 85 places de stationnements ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 3 rue de Saales à STRASBOURG ;
- en zone déjà urbanisée ;
- sur un ancien site militaire (site Marcot Nord 2) composé de bâtiments administratifs, présentant une pollution aux hydrocarbures des remblais de surface de la partie nord centrale du site et des concentrations anormales ponctuelles en métaux lourds sur matériaux bruts aussi bien dans des remblais que dans des terrains naturels en profondeur ;
- en secteur de restrictions d'usage Sites & Sols Pollués n° 40 dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- en dehors d'un zonage environnemental caractéristique d'une sensibilité particulière ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine ;

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 sur la santé publique pour lesquels :
  - le projet est compatible avec l'état environnemental du site sous réserve d'une couverture imperméable systématique de surface (revêtement étanche comme une dalle béton, enrobés, etc, ou au moins 30 cm de matériaux sains d'apport) et sous réserves de l'absence d'arbres fruitiers ou potagers en pleine terre, d'après les conclusions du rapport ARCHIMED Environnement D20218-100 V0 du 31/10/2018 concernant la compatibilité sanitaire entre l'état du site et le projet ;
  - l'anomalie en mercure sera entièrement terrassée et évacuée lors de la création des sous-sols ;
  - les dispositions réglementaires du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg correspondantes au secteur de restrictions d'usage Sites & Sols Pollués n° 40 seront respectées ;

- bien que ne représentant pas une pollution à proprement parler, les matériaux associés aux dépassements des seuils d'acceptation de déchets destinés aux Installations de stockage des déchets inertes (ISDI) seront dirigés vers une filière spécialisée en cas d'évacuation hors site ;
- aucun usage sensible du type « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, qui incluent les équipements d'intérêts collectifs destinés à la petite enfance » n'est envisagé ;
- une mission de suivi de l'exécution des travaux sera confiée au bureau d'études ARCHIMED Environnement afin de s'assurer que ses recommandations soient bien suivies ;
- les impacts sur les zones inondables pour lesquels le projet ne nécessite pas de mesures de compensation ex-situ pour l'occupation de zones d'expansion des crues de l'III, autres que celles déjà prévues dans l'arrêté préfectoral relatif au dossier « loi sur l'eau » (déclaration n°67-2014-00167) présenté par la société SOJUOR (ALTEXIA) à l'occasion de l'opération Marcot Nord 1 ;
- les impacts sur la qualité de l'air pour lesquels
  - pour la direction et la vitesse de vent considérée dans l'étude réalisée par le bureau d'étude AIR&D, les valeurs limites annuelles ne sont pas dépassées ;
  - l'implantation envisagée du bâti et notamment la surélévation des habitations situées au-dessus des bureaux faisant front au boulevard de Lyon semblent limiter l'apport en polluant vers ces futures zones résidentielles ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses obligations, 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.

## **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 rue de Saales à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « ICADE PROMOTION SAS », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application des articles R.122-3 et R.122- 3-1 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.

Fait à Strasbourg, le 16 octobre 2023

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

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

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 [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).