



**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**

**Programme de construction mixte sur le site de l'ancien
hôtel Mercure à Strasbourg (67)**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFET DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ EST
PRÉFET DU BAS-RHIN
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

- 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 « Financière VALIM, 17 rue du Vieux Marché aux Grains, 67000 STRASBOURG », reçu complet le 11 octobre 2024, relatif au projet de construction d'un ensemble mixte habitations, résidence étudiante, hôtel et commerces sur le site de l'ancien hôtel Mercure 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 10 octobre 2024 portant nomination de M. Jacques WITKOWSKI, préfet de la région Grand Est, préfet de la zone de défense et de sécurité Est, préfet du Bas-Rhin ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2024/530 du 28 octobre 2024 portant délégation de signature du Préfet de la Région Grand Est, Préfet du Bas-Rhin en faveur de M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2024-38 du 28 octobre 2024 portant subdélégation de signature de M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est par intérim 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 22 octobre 2024 ;

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 m² » ; ;

- qui consiste, sur le terrain de 10 562 m² du site de l'ancien hôtel Mercure, en la construction d'un ensemble mixte d'environ 30 500 m² de surface de plancher (SDP) regroupant 216 logements, 175 chambres d'hôtel et 187 chambres en résidence étudiant. L'opération comprend la démolition de l'ancien hôtel Mercure en R+7 ainsi que la construction de :
 - un bâtiment de logements « La Tour » en R+17 d'environ 7 100 m² de SDP ;
 - un hôtel d'environ 7 100 m² de SDP ;
 - un bâtiment de logements et commerces « l'Emergence » en R+13 d'environ 4 200 m² de SDP ;
 - une résidence étudiante de 5 900 m² de SDP ;
 - un bâtiment de logements et commerces « le Gradin » en R+9 d'environ 6 500 m² de SDP ;
 - d'un parking en sous sol de 207 places ;
- le projet comprend également l'aménagement en sous sol de 656 places de stationnement pour les vélos ;

Considérant la localisation du projet :

- place de Bordeaux à Strasbourg dans le quartier du Wacken ;
- en zone Ue du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- sur une zone déjà anthropisée ;
- en zone jaune du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg, : inondation par remontée de nappe non débordante ;
- sur un site ayant fait l'objet d'investigations environnementales mettant en évidence :
 - la présence de spots concentrés en métaux (mercure notamment), en HAP (dont naphthalène), et en hydrocarbures, et où des traces de PCB ont été identifiées sur un sondage ;
 - des teneurs en plomb supérieures au seuil de vigilance du HCSP (100mg/kg) ou supérieures au seuil VS1 en hydrocarbures du BRGM pour la réutilisation des sols sous bâtiment tertiaire ;
 - la présence de plusieurs composés volatils (tétrachloréthylène, trichloroéthylène, et certains composés aromatiques volatils) ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine ;
- en dehors de tout zonage environnemental caractéristique d'une sensibilité particulière ;

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 pétitionnaire s'engage à :
 - effectuer une seconde campagne d'investigations nécessaire pour confirmer les résultats et la compatibilité sanitaire du site, conformément à la méthodologie nationale en vigueur ;
 - compléter ses investigations par la recherche de mercure dans les gaz du sol ;
 - compléter les mesures de gestion indiquées par l'indication sur une éventuelle implantation de potagers ou arbres fruitiers ;
 - compléter ses investigations afin d'établir s'il y a ou non un lien entre la présence de tétrachloroéthylène dans la nappe et sa présence dans les gaz des sols ;

- prendre en compte, pour les teneurs maximums en métaux admises pour les terres saines d'apport, les nouvelles valeurs repères, pour certains métaux, disponibles et diffusées par circulaire ministérielle, se substituant à la note CIRE du 3 juillet 2006 ;
- les impacts sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour lesquels l'ensemble immobilier sera raccordé à la chaufferie ECO2 WACKEN du chauffage urbain présentant un taux d'EnR de 87 % ; les bâtiments d'habitation et la résidence étudiante seront par ailleurs équipés de panneaux photovoltaïques en toiture ;
- les impacts sur la biodiversité pour lesquels le projet comprend la création d'un jardin en pleine terre d'environ 2 000 m² en cœur d'îlot, la conservation de 9 arbres et la plantation de 55 arbres d'essence locale, et plus généralement la création de 2 575 m² d'espaces verts visant à rétablir les connexions et fonctionnalités écologiques en lien avec les OAP Ceinture Verte et Trame verte et bleue (TVB) du PLUi ; le pétitionnaire s'engage de plus à effectuer un passage chiroptère hivernal afin de caractériser l'enjeu en phase d'hibernation ;
- les impacts sur la ressource en eau pour lesquels l'évacuation des eaux pluviales sera réalisée par infiltration dans les secteurs non pollués ;
- les impacts dus au risque d'inondation pour lesquels les prescriptions du règlement du PPRI seront suivies ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, et sous réserve du respect de ses engagements, notamment ceux relatifs aux investigations complémentaires à effectuer sur la pollution des sols, 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 mixte habitations, résidence étudiante, hôtel, commerces sur le site de l'ancien hôtel Mercure à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « Financière VALIM », **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.

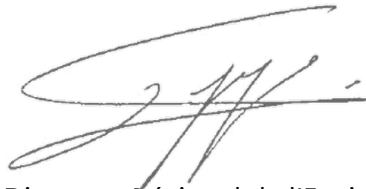
Article 3 :

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 30 octobre 2024



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.