

2020-1844



**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 DES ARTICLES R. 122-3 ET R. 122-3-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

**portant sur la réalisation d'un immeuble de bureaux, créant 17 727 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
quartier de HautePierre 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  
OFFICIER 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 « VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE - 59 rue Yves Kermen - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT », reçu complet le 14 mai 2020, relatif au projet de réalisation d'un immeuble de bureaux, créant 17 727 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quartier de HautePierre à Strasbourg (67) ;
- VU les avis de l'Agence Régionale de Santé du 25 mai 2020 et du 5 octobre 2020 ;
- VU la décision du 18 juin 2020, soumettant à évaluation environnementale le projet de réalisation d'un immeuble de bureaux, dans le quartier de HautePierre à Strasbourg (67) ; projet susceptible de présenter des impacts sanitaires notables sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, la qualité de l'air et aux nuisances sonores ainsi que des impacts liés à l'intégration paysagère du projet ;
- VU le recours administratif reçu le 17 août 2020, présenté par la société « VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE », à l'encontre de la décision du 18 juin 2020 susmentionnée, comportant des éléments nouveaux en réponse aux enjeux identifiés dans ladite décision, notamment :
  - les mises à jour des mesures de gestion dans le cadre du réaménagement établi par le bureau d'études GINGER BURGEAP en date du 11 août 2020 et du 24 septembre 2020 ;
  - les études de la qualité de l'air établi par le bureau d'études AIR et D en date du 27 juillet 2020 et du 24 septembre 2020 ;

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 un immeuble de bureaux, de type « R+4 », créant 17 727 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quartier de HautePierre à Strasbourg (67) ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- entre l'autoroute A351 et l'avenue Pierre Corneille, quartier de HautePierre à Strasbourg;
- sur un site ayant accueilli historiquement un garage automobile et qui a fait l'objet d'investigations sur les sols pollués, dont il ressort que :
  - le site présente une pollution par des hydrocarbures ainsi que par certains composés volatiles ;
  - le site a fait l'objet d'un plan de gestion des terres contaminées datant de 2015 ;
- à proximité immédiate de l'autoroute A351, infrastructure qui présente des enjeux de pollution de l'air et de nuisances sonores ;

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 sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains avec la présence de deux sources de pollution aux hydrocarbures dans les sols et gaz du sol pour lesquels, vu les caractéristiques des impacts, la solution de gestion proposée ou à mettre en œuvre sont :
  - l'excavation et le traitement hors site des terres polluées ;
  - la gestion d'un impact résiduel sous le radier du futur sous-sol dont la compatibilité sanitaire des pollutions résiduelles laissées en place a été validée par la réalisation d'une analyse prédictive des risques résiduels pour les aménagements envisagés ;
  - le respect de l'ensemble des mesures de gestion notamment celles identifiées par le Bureau d'études GINGER BURGEAP en date du 11 août 2020 et du 24 septembre 2020 ;
  - la mise en place de suivi des pollutions résiduelles effectives durant la phase travaux et le cas échéant des mesures d'adaptations correspondantes ;
  - il reviendra au maître d'ouvrage de respecter toutes les mesures de gestion et prescriptions complémentaires susceptibles d'être produites en complément de celles déjà connues ;
- les impacts potentiels liés à la qualité de l'air dont des mesures sur site et une modélisation 3D des concentrations attendues dans le projet confirment les mesures d'évitement et de réduction envisagées à savoir :
  - installation de l'ensemble des prises d'air pour les centrales d'air servant à la ventilation des bureaux dans les cœurs d'îlots, c'est-à-dire au plus loin de l'autoroute A351 et derrière l'écran que représente le bâtiment ;
  - une ventilation mécanique centralisée par bâtiment respectant les valeurs de débit minimal d'air neuf par personnes définies dans le code du travail ( 25m<sup>3</sup>/h dans les zones de bureaux et 30 m<sup>3</sup>/h pour les salles de réunions) ;

- les centrales de traitement d'air sont équipées de filtres permettant le contrôle de la qualité de l'air ;
- les impacts potentiels liés aux nuisances sonores, pour lesquels les cartographies de bruit réalisées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont été intégrées dès la conception du bâtiment pour garantir le confort des usagers :
  - création d'un écran acoustique vis-à-vis de l'autoroute et définition des espaces de vie à l'arrière du bâtiment, dans des zones plus calmes ;
  - isolements de façades définis conformément aux exigences du référentiel HQE et de la norme NF S31-080 - relative aux « critères acoustiques des bureaux et espaces associés » ;
- Les impacts liés à l'intégration paysagère du projet pour lesquels :
  - les nouveaux bâtiments répondent à l'implantation des immeubles d'habitation voisins en conservant les mêmes gabarits et l'alternance de pleins et creux tout comme l'alignement des volumes bâtis ;
  - sont pris en compte les différents traitements des limites aussi bien sur le plan des nivellements que des perméabilités visuelles mais aussi au niveau végétal ;
  - le maître d'ouvrage devra finaliser une étude permettant de valider ses choix et le cas échéant proposer de nouveaux éléments d'intégration

CONSIDÉRANT qu'au regard du dossier initial et des éléments complémentaires fournis par le pétitionnaire, **sous réserve du respect total de ses engagements et obligations notamment** de la réglementation sur la gestion des sols pollués et les recommandations visant à réduire l'exposition des futurs occupants à la pollution atmosphérique issue de l'A351, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand Est ;

## 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 réalisation d'un immeuble de bureaux, créant 17 727 m<sup>2</sup> de surface de plancher, quartier de HautePierre à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE », **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 5 :**

La décision du 18 juin 2020 susvisée est abrogée.

**Article 6 :**

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 17 OCT, 2020

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.</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, 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.</p> <p>Le recours contentieux doit être adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG</p>