



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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**

**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**

**Réalisation d'un immeuble de bureaux, créant 17 727 m² de surface de plancher,
quartier de Hautepierre à Strasbourg (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 « 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 m² de surface de plancher, quartier de Hautepierre à Strasbourg (67) ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2020/039 du 3 février 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-2020-15 du 3 février 2020 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. Patrick CAZIN-BOURGUIGNON, directeur régional adjoint de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 25 mai 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 m² » ;
- qui consiste à réaliser un immeuble de bureaux, de type « R+4 », créant 17 727 m² de surface de plancher, quartier de Hautepierre à Strasbourg (67) ;

Considérant la localisation du projet :

- entre l'autoroute A351 et l'avenue Pierre Corneille ;
- 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 et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels le dossier comporte des imprécisions, voire des lacunes et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de prendre à son compte la gestion des risques sanitaires pour les futurs usagers du site, en mettant en œuvre toute la méthodologie française en matière de sols pollués (circulaire du 8 février 2007 et du 19 avril 2017 et documents associés), notamment :
 - la réalisation de deux campagnes d'analyse des gaz du sol à des périodes différentes de l'année ;
 - la réalisation de deux campagnes d'analyse des eaux souterraines à des périodes différentes de l'année ;
 - la recherche des substances MTBE (méthyl tert-butyl éther), ETBE (ethyl tert-butyl ether) et Plomb-Tétraéthyl, ou bien la justification de leur mise à l'écart ;
 - la correction ou la mise à jour de certaines VTR (Valeurs Toxicologiques de Référence) prises en compte pour les substances Mésitylène, Pseudo-cumène, Naphtalène et Hydrocarbures C6-C8, selon les observations de l'Agence Régionale de Santé ;
 - la prise en compte d'une durée d'exposition journalière supérieure à la valeur de 7,5h/j retenue dans le dossier, valeur qui peut être considérée comme étant sous-évaluée ;
 - l'actualisation de l'EQRS (Etude Quantitative des Risques Sanitaires) en prenant en compte des paramètres représentatifs du projet, concernant notamment :
 - la modélisation des concentrations intérieures, pour laquelle les valeurs retenues dans le dossier sont celles de l'ancien atelier du garage automobile ;
 - les tailles des pièces, pour lesquelles les valeurs retenues dans le dossier (atelier de 2 500 m² avec une hauteur sous plafond de 4,5 m) ne correspondent pas aux standards d'un bâtiment de bureau ;
- les impacts potentiels liés à la qualité de l'air, pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de prendre à son compte la réalisation d'une étude de l'exposition des futurs occupants à la pollution atmosphérique et la définition de mesures d'évitement et de réduction de cette exposition ;
- les impacts potentiels liés aux nuisances sonores, pour lesquels le dossier ne comporte pas d'éléments et pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de réaliser une étude de l'exposition des futurs occupants aux nuisances sonores issues des axes bruyants et la définition de mesures d'évitement et de réduction de cette exposition ;
- les impacts potentiels liés à l'intégration paysagère du projet, pour lesquels le dossier comporte trois visuels du projet mais pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de réaliser une étude présentant les mesures d'intégration paysagère envisagées (choix des teintes des matériaux, choix des végétalisations, ...)

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet est susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessitent la réalisation d'une étude d'impact dont les objectifs spécifiques attendus sont précisés ci-dessus ;

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 m² de surface de plancher, quartier de HautePierre à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « VINCI IMMOBILIER D'ENTREPRISE », **est 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 juin 2020

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

Patrick CAZIN-BOURGUIGNON

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 Madame la Préfète 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 - 75007 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