



**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 de l'article R122-3 du code de l'environnement**

**Construction d'un ensemble de bâtiments,  
sur l'ancien site industriel «Sterling », à Huningue (68)**

**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 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 « KAUFMAN BROAD EST 15 rue des Francs Bourgeois 67000 STRASBOURG », reçu complet le 7 novembre 2024, relatif au projet de construction d'un ensemble de bâtiments, sur l'ancien site industriel «Sterling », à Huningue (68) ;
- 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 à 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 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 26 novembre 2024 ;

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 R111-22 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 création d'immeubles d'habitation (trois immeubles R+9, R+12 et R+15) sur le site industriel «Sterling», à Huningue (68) ;
- qui crée une surface de plancher d'environ 17 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 12 759 m<sup>2</sup> ;
- qui crée environ 398 logements dont 190 lots à destination de résidence étudiante ;
- qui concerne un site industriel, dont les bâtiments sont actuellement démolis ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 4b Quai de la République, à HUNINGUE (68) ;
- à proximité immédiate du Rhin ;
- en zone inondable du Rhin et dans un zonage lié au risque de débordement de nappe ou d'inondations de caves par remontée de sa nappe ;
- sur des terrains occupés actuellement par une friche herbacée et buissonnante ;
- sur un site qui relève actuellement encore de la réglementation des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et qui, avant tout changement d'usage, relève de la procédure de sortie du régime ICPE, en justifiant du respect des dispositions R.512-39-1 à 3 du code de l'environnement ; l'initiation de la phase de réhabilitation nécessite notamment l'élaboration d'un mémoire de réhabilitation par un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués précisant les mesures de maîtrise des risques (sols et eaux souterraines ou superficielles polluées), la surveillance à exercer et les limitations de l'utilisation du sol ou du sous-sol ;
- sur un site répertorié sur la base de données BASIAS (base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement) sous le n° ALS6801040 ;

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 les études réalisées, dont les calculs des risques concluent à la compatibilité du site avec un usage résidentiel (usage résidentiel, voire d'activité, à partir du RDC d'un bâtiment sur un niveau de sous-sol avec parking) et à des risques sanitaires très faibles, sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion de la pollution comprenant en particulier :
  - recouvrir ou substituer les sols au droit du site par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ou par minimum 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - recouvrir ou substituer les sols pour un usage de jardins potagers par un minimum de 80 cm de terres saines compactées (épaisseur à adapter à la végétation mise en œuvre) ou cultiver les végétaux de consommation dans des bacs hors sols remplis de terres saines ;
  - placer les arbres fruitiers dans des fosses adaptées au système racinaire comportant des terres saines ou dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m ; des membranes géosynthétiques seront mises en place à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - placer les canalisations d'eau potable au droit de terrains non impactés ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres propres ou, à défaut une canalisation réalisée en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.
  - remarques :
    - aucun usage sensible (de type crèche) n'a été considéré dans la mesure où celui-ci n'est pas envisagé ; les risques associés n'ont donc pas été déterminés ;
    - aucun usage direct de la nappe n'a été considéré dans la mesure où celui-ci n'est pas envisagé à ce stade ; les risques associés n'ont donc pas été déterminés ;
    - compte tenu de la qualité des eaux souterraines sur le site, aucune restriction n'est émise pour l'usage de la nappe en circuit fermé, et notamment en géothermie ;
  - gestion des pollutions concentrées : au total, 1 563 m<sup>3</sup> de matériaux pollués doivent faire l'objet d'une gestion spécifique, ce volume correspond à environ 2 747 tonnes de matériaux ; pour la gestion de ces matériaux, deux options sont possibles :

- option 1 : excavation et évacuation des matériaux en centre de traitement adapté (ISDND ou ISDD) ;
- option2 : confinement d'une partie de la pollution en merlon paysager étanche et excavation et évacuation des matériaux pollués restant en centre de traitement adapté (ISDND ou ISDD) ;
- gestion des matériaux en cas de terrassement : certains sondages mettent en évidence des dépassements pour certaines substances, ces matériaux ne peuvent pas être acheminés en installations de stockages de déchets inertes, mais orientés vers une filière adaptée ;
- autres recommandations :
  - contrôle des travaux de terrassement par un bureau d'étude en environnement avec, à minima, prélèvements et analyses en bords/fonds de fouille, rédaction d'un rapport de récolement et éventuellement d'une analyse des risques résiduels, si nécessaire ;
  - garder la mémoire des contaminations : en cas de transaction impliquant tout ou partie du site, transmettre les études de sols pollués à l'acquéreur / aménageur ainsi qu'au notaire afin qu'il apparaisse dans l'acte de vente et que la mémoire de ces contaminations soit conservée ;
  - en cas de modification, même minime, du projet (décalage d'un bâtiment ou d'une voirie, changement d'usage, etc.), ces conclusions pourraient être remises en cause : une mise à jour du rapport pourrait alors être nécessaire ;
- les impacts potentiels liés à la situation du projet en zone inondable, pour lesquels le dossier précise la prise en compte des enjeux :
  - les niveaux bas du projet (R-1 semi enterré et R0 sur-élevé) sont destinés au stationnement de véhicule et aux halls d'entrées ; il n'est pas envisagé de logement dans ces niveaux ; les logements débiteront au R+1 ; les niveaux de stationnement seront inondables en cas de crue du Rhin ;
  - une étude destinée à confirmer la cote des plus hautes eaux centennale du fleuve au droit du projet est en cours ;
- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués, pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de veiller à implanter le(s) dispositif(s) d'infiltration dans un (des) secteur(s) composé(s) de matériaux inertes, à défaut, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées ;**
- les impacts sur la biodiversité, pour lesquels le dossier liste les mesures mise en œuvre :
  - phasage des travaux en dehors des périodes de nidification ;
  - matérialisation d'une zone de protection autour des arbres conservés ;
  - matérialisation d'une zone de quiétude pour la faune ;
  - absence de travaux nocturnes ;
  - obstruction des trous et pièges pour la faune ;
  - gestion des espèces végétales exotiques envahissantes ;
  - gestion durable des espaces verts ; plantation d'espèces locales et mellifères ;
  - installation d'un hibernaculum et d'une zone favorable aux insectes ;
  - éclairage adapté à la vie nocturne ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations, notamment ceux liés aux sols pollués, aux risques d'inondation, à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité, 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 de bâtiments, sur l'ancien site industriel «Sterling», à Huningue (68), présenté par le maître d'ouvrage « KAUFMAN BROAD », **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 12 décembre 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

<b>Voies et délais de recours</b>	
<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 : Madame la Ministre de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des Risques - 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 déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>.</p>