

Préfet de la Région Grand Est

**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**

**Projet immobilier d'habitation créant 13 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
180 rue de la Ganzau à Strasbourg (67)**

**Le Préfet de la région Grand Est**

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 « BOUYGUES Immobilier - 16 rue du Bassin d'Austerlitz - 67000 STRASBOURG », reçu complet le 7 novembre 2019, relatif au projet immobilier d'habitation créant 13 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 180 rue de la Ganzau à Strasbourg (67) ;

Vu l'arrêté préfectoral N°2018/ 268 du 13 juin 2018 portant délégation de signature du Préfet de la Région Grand Est, Préfet 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-2019-15 du 12 septembre 2019 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. Pierre SPEICH, chef du service Évaluation Environnementale et de son adjoint M. Hugues TINGUY ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 19 novembre 2019 ;

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 comporte un projet de réhabilitation de l'exploitation d'hydroélectricité sur la base du droit d'eau existant, projet qui devra faire l'objet d'un examen spécifique au cas par cas au titre de la rubrique « 29. Installations destinées à la production d'énergie hydroélectrique. - Nouvelles installations d'une puissance maximale brute totale inférieure ou égale à 4,50 MW. » ;
- qui consiste en la réhabilitation de l'ancien site industriel des Moulins Becker, ayant accueilli des activités industrielles répertoriées dans la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'Environnement) ;
- qui crée 185 logements répartis sur le bâtiment du moulin existant réhabilité et sur 5 immeubles nouveaux de type R+1+combles à R+4+attique ;
- qui comporte la démolition de bâtiments existants et la création de stationnements, dont un parking silo, et d'espaces verts ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un ancien site industriel qui présente des pollutions des milieux souterrains (métaux, hydrocarbures, HAP, BTEX et COV), pollutions pour lesquelles un plan de gestion des sols pollués et une analyse prédictive des risques résiduels sont joints au dossier et concluent à des niveaux de risques conformes aux seuils réglementaires ; cependant ces études font l'objet d'observations de la part des services de l'Agence Régionale de Santé qui concluent à la nécessité de précision de certaines hypothèses et d'actualisation des études ;
- sur un site constitué pour moitié de zones artificialisées correspondant à l'ancien site industriel et de zones boisées, d'espaces verts ainsi que de zones rudérales ;
- à proximité du cours d'eau « Rhin Tortu » ;

- à proximité mais à l'extérieur de zonages environnementaux caractéristiques de sensibilités particulières :
  - Réserve Naturelle Nationale du Massif forestier de Strasbourg-Neuhof/Illkirch-Graffenstaden ;
  - ZNIEFF de type 1 : Forêt rhénane de Strasbourg-Neuhof et d'Illkirch-Graffenstaden ;
  - ZNIEFF de type 2 : Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg ;
  - site natura 2000 « ZSC - Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » ;
- en partie au sein d'un zonage d'alerte « Zones à dominante humide » (Modélisation cartographique consultable sur le site internet de la DREAL Grand Est) mais dont le caractère humide du site du projet est écarté selon une étude de zones humides jointe au dossier ;
- en continuité d'une zone déjà urbanisée (au nord et à l'est) accueillant de l'habitat ;

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 il revient au maître d'ouvrage, d'une part, de prendre à son compte le respect des restrictions d'usage et des prescriptions liés à la pollution des sols et figurant dans le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg et, d'autre part, d'actualiser avant tout démarrage de travaux les études sur la base des observations de l'ARS sur les points suivants :
  - les valeurs toxiques de références retenues pour le Trichloroéthylène ;
  - les valeurs de porosité retenues pour les sols ;
  - les épaisseurs de recouvrement en matériaux sains retenues pour les potagers ;
  - les hypothèses prises en compte pour les études réalisées sur la base d'un projet en cours d'actualisation et susceptible d'avoir été modifié depuis ;
- les mêmes impacts sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels il revient au maître d'ouvrage, en application du code de l'urbanisme, de joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;
- les impacts sur la biodiversité pour lesquels le dossier précise les mesures d'évitement et de réductions mises en œuvre dans le cadre du projet :
  - conservation de la zone boisée au centre et nord du projet (gîtes potentiels d'oiseaux et de chiroptères) ;
  - conservation de la ripisylve du Rhin Tortu (trame verte, habitats, arbres sénescents, ..) ;
  - création de pelouses rustiques et gestion différenciée des espaces verts ;
  - choix d'espèces indigènes pour les plantations ;
  - création d'habitats pour les reptiles, d'hôtels à insectes et de nichoirs à oiseaux ;
  - mise en place de mesures en phase chantier :
    - réduction au maximum des aires de manœuvre et balisage des habitats à conserver ;
    - calendrier d'abattages en dehors de la période impactante pour la faune (de mi-septembre à fin février) ;
    - éviter la dissémination d'espèces invasives ;
    - accompagnement du chantier par un écologue ;
- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales dans un contexte de sols pollués, pour lesquels il revient au maître d'ouvrage d'implanter le bassin d'infiltration dans un secteur composé de matériaux inertes, à défaut, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées ;
- les impacts liés au paysage, pour lesquels le dossier précise les choix paysagers et architecturaux retenus et présente une typologie des bâtiments afin de créer une transition de hauteur progressive entre l'ancien bâtiment industriel réhabilité (R+7+attique) et la zone urbanisée au nord (R+1+combles) ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations notamment celles portant sur la réglementation sur les sols pollués, les espèces protégées, le paysage ainsi que sur la Loi sur l'eau, 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 ;

## 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 immobilier d'habitation créant 13 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 180 rue de la Ganzau à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « BOUYGUES Immobilier », 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 11 décembre 2019

Pour le Directeur Régional de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de la région Grand Est,  
et par délégation,  
le chef du service Évaluation Environnementale,



Pierre SPEICH

### 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 - 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