



**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 programme immobilier, quartier « Montagne verte », 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 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 NORD EST – 2313 BOULEVARD DE LA DÉFENSE – 92050 NANTERRE », reçu complet le 3 mars 2025, relatif au projet de construction d'un programme immobilier, quartier « Montagne verte », 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'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 25 mars 2025 ;

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 m² » ;
- qui consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments de logements (environ 190 logements au total), de commerces et d'espaces verts ; la hauteur maximale des constructions est de 28,23 m, en R+7+attique ;
- qui crée une surface de plancher de 12 081 m² sur une emprise foncière de 7 385 m² ;

- qui consiste en la réhabilitation d'une partie (partie sud) d'un supermarché Auchan (parking client, station essence et une partie du supermarché) ;
- selon le dossier, la partie nord du site, hors du périmètre du présent projet, a vocation à accueillir une plateforme multimodale en lien avec l'arrêt de train « Strasbourg Roethig » ;

Considérant la localisation du projet :

- sur la partie sud de l'emprise actuelle du supermarché Auchan, situé au 284 route de Schirmeck, à Strasbourg ;
- sur un site concerné selon le dossier par plusieurs enjeux :
 - pollution des sols et de la nappe (contamination par des hydrocarbures, des BTEX et des composés chlorés et présentant également des anomalies en métaux) ;
 - exposition aux nuisances sonores liées au bruit routier (route de Schirmeck, au Sud et de la rue du Petit Marais, à l'Est, bruit ferroviaire au Nord) ;
 - exposition à la pollution atmosphérique : site partiellement inclus en zone de surveillance de la qualité de l'air telle que définie par le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) de l'EMS (Eurométropole de Strasbourg) ;
- au sein de la zone « UD2 » du PLUi de l'EMS, destinée à des usages mixtes ;
- au sein de l'OAP « Secteur Petit-Marais Singrist » d'une surface de près de 11 ha ; le dossier comporte une analyse de la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'OAP dans le périmètre du projet ;
- au sein de l'OAP « Air-Climat-Energie » à l'échelle de la métropole sur la thématique de la transition énergétique ;
- au sein du PPRI (Plan de Prévention des risques d'Inondation) de l'EMS, en zone jaune de remontée de nappe non débordante ;
- en dehors de tout autre zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable ;

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 :
 - précise les études déjà réalisées (dont une jointe au dossier) et les plans de gestion qui seront établis (l'un par l'exploitant actuel (notamment de la station service) dans le cadre de ses obligations de cessation d'activité et de remise en état du site, et l'autre par le maître d'ouvrage afin de définir les mesures nécessaires à la mise en compatibilité sanitaire du site avec les nouveaux usages envisagés) ;
 - ne comporte qu'une des études réalisées qui, de plus, ne porte que sur la partie nord du site, et non sur la partie sud (où se trouve la station-service) ;
 - précise que des investigations complémentaires seront nécessaires et qu'une actualisation du plan de gestion devra également être effectuée dans la mesure où le projet a évolué depuis la version prise en compte dans le plan de gestion de 2020 ;
 - exclut l'inhalation de composés volatils des scénarios d'exposition en indiquant qu'il y a absence de composés volatils, or :
 - aucune campagne de mesure des gaz des sols n'a été réalisée pour le confirmer ;
 - certains composés volatils (BTEX, COHV) peuvent en effet être retrouvés dans les gaz des sols même s'ils ne sont pas quantifiés dans les sols ;
 - le naphthalène a été mesuré sur plusieurs sondages à des teneurs supérieures à la valeur seuil de niveau 1 établie par le BRGM dans son guide relatif à la

réutilisation de terres excavées ; il en va de même que pour les hydrocarbures C10-C40 ;

- comporte une interprétation des résultats d'analyse des métaux dans les sols qui se base sur des données de bruit de fond local (RMQS), cependant certains points de comparaison employés ne semblent pas adaptés pour l'analyse des enjeux sanitaires et pour apprécier la nécessité d'intégrer ou non la prise en compte de certaines teneurs dans les mesures de gestion ; il est à noter en particulier :
 - pour l'Arsenic, le point de comparaison retenu est supérieur au seuil de vigilance fixé par le HCSP (25mg/kg) ;
 - pour le cadmium, le point de comparaison retenu est compris entre le seuil de vigilance défini par le HCSP pour un usage résidentiel avec potager (1mg/kg - autoconsommation 50%) et le seuil de vigilance pour un usage de type agriculture urbaine et rurale (0.5mg/kg - autoconsommation 100%) ;
 - concernant le chrome, le cuivre, le nickel et le zinc, les points de comparaison retenus s'avèrent très élevés par comparaison à la gamme sols ordinaires de l'INRA et sont supérieurs aux valeurs seuil de niveau 1 établies par le BRGM dans son guide relatif à la réutilisation de terres excavées ;
 - à contrario pour le mercure, le point de comparaison utilisé est inférieur aux deux seuils vigilance établis par le HCSP (0.5mg/kg et 1mg/kg) et au bruit de fond moyen relevé sur l'Eurométropole de Strasbourg, il s'avère donc plus pénalisant en termes d'analyse des risques ;
- indique que l'ingestion d'aliments d'origine végétale cultivés sur ou à proximité du site n'est pas retenue dans les voies d'exposition, or le projet comporte des espaces verts et jardins privés, et prévoit la plantation d'arbres (nature non précisée) ;
- et pour lesquels **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur les faits suivants :**
 - compte tenu de la proximité d'une école, l'option de l'implantation éventuelle d'établissements accueillant des populations sensibles (de type micro-crèche ou MAM (Maison d'Assistants Maternels)) doit être précisée dans la définition des usages projetés ; dans le cas où cette option serait envisagée, les études doivent alors être complétées en ce sens et le maître d'ouvrage doit alors identifier les parties de son terrain où cet usage pourrait être envisagé (implantation hors zone polluée, et en retrait des sources de pollutions de l'air et de bruit) ;
 - le projet se situant en partie sur une ancienne ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), une attestation dite « ATTES ALUR » devra être produite et jointe aux dossiers des procédures administratives ;
 - compte tenu des observations ci-dessus concernant les gaz du sol, des campagnes d'analyse des gaz des sols doivent être réalisées avec une prise en compte approfondie de ces paramètres dans l'analyse des enjeux sanitaires ;
 - compte tenu des observations ci-dessus, la méthodologie d'interprétation des résultats d'analyse des métaux du sol doit être précisée et les paramètres listés ci-dessus doivent être pris en compte de manière plus approfondie dans l'analyse des enjeux sanitaires ;
 - compte tenu des observations ci-dessus, l'implantation de potager ou d'arbres fruitiers ne peut être exclue à ce stade, et il est donc nécessaire soit d'évaluer les risques sanitaires liés à ces usages, soit de prévoir des mesures de gestion adéquates ; les mesures de gestion et de restrictions d'usages évoquées dans le plan de gestion de 2020 et relative à l'exposition par ingestion doivent donc être confirmées par le maître d'ouvrage, et la définition d'une terre saine devra prendre en compte les observations formulées ci-dessus ;
 - compte tenu de l'ensemble des observations ci-dessus, concernant les calculs de risques sanitaires qui seront réalisés, considérant que le projet inclut des

logements, le bureau d'étude devra donc s'assurer que pour les enfants qui résideront sur le site, les facteurs d'ajustement liés à l'âge seront bien appliqués dans les calculs d'excès de risque individuels, pour les composés qui le nécessitent ; au vu des polluants identifiés dans les documents fournis, ce mode de calcul concerne à minima les HAP ; concernant les valeurs toxicologiques applicables aux enfants, le rapport de l'INERIS du 19 janvier 2023, « Etat de l'art pour l'évaluation des risques de substances à effets sans seuil pour les enfants », recommande, si les études indiquent un risque cancérigène accru lors d'une exposition dans l'enfance par rapport à une exposition à l'âge adulte et que cette sensibilité n'a pas été prise en compte dans la construction de la VTR, l'application d'ADAF (Age Dependent Adjustements Factors ou Facteur d'Ajustement lié à l'Age) au moment du calcul de risque ; trois périodes distinctes sont à considérer :

- entre la naissance et l'âge de 2 ans (exclus), ADAF = 10 ;
- entre l'âge de 2 ans et l'âge de 15 ans (inclus), ADAF = 3 ;
- au-delà de l'âge de 16 ans, ADAF = 1 ;

sur une tranche d'âge donnée, l'excès de risque individuel (ERI) sur la durée totale d'exposition se calcule en additionnant les ERI de chaque tranche d'âge selon la formule suivante :

$$ERI = \text{Dose d'exposition (ou Concentration)} \times ERU \times ADAF \times \frac{\text{durée d'exposition}}{\text{durée de la vie}}$$

- les impacts liés à la nature du projet :
 - pour lesquels il peut être considéré que le projet constitue une composante d'un projet global plus vaste, notamment :
 - outre le présent projet, la création d'un pôle d'échange multimodal au sein de l'espace constitué du supermarché ;
 - au-delà de cet espace, l'aménagement urbain à l'échelle de l'OAP ;
 - et **pour lesquels l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que le projet relève :**
 - **de l'article L122-1 du code de l'environnement « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité » ;**
 - **et de l'article L122-1-1 du même code « Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet [...] » ;**
- les impacts liés à la situation du projet dans un secteur concerné par une exposition à la pollution atmosphérique :
 - pour lesquels le dossier précise notamment que des dispositions constructives sont prévues, en particulier un dispositif de ventilation avec filtration des PM2,5 ;
 - pour lesquels cependant **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que :**
 - **le site est concerné par des dépassements des valeurs des valeurs limites réglementaires ;**

- **les futures valeurs limites réglementaires à atteindre d'ici 2030, prévues par la directive européenne du 20 novembre 2024 en cours de transcription en droit français, sont beaucoup plus basses que celles actuellement en vigueur ;**
- et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de :**
 - **préciser les éventuelles autres dispositions constructives envisagées ;**
 - **préciser quelles sont les modalités de prise en compte des dispositions de l'OAP « Air-Climat-Energie » par lesquelles le projet est concerné ;**
- les impacts liés à la situation du projet au sein de deux OAP, pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre toutes les mesures visant à garantir la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation identifiées dans le PLU ;**
- les impacts liés aux nuisances sonores :
 - pour lesquels le dossier précise que des mesures d'isolation acoustique seront prises sur les façades des bâtiments directement exposés aux nuisances sonores en provenance de la route de Schirmeck, au sud et de la rue du Petit Marais, à l'est ;
 - **pour lesquels cependant l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur le fait que, au-delà de la simple isolation acoustique réglementaire, les éventuelles modalités de prise en compte de l'enjeu de réduction de l'exposition aux nuisances sonores au travers de la conception du projet nécessitent d'être précisées ;**
- les impacts liés aux risques d'inondation par remontée de nappe, pour lesquels le dossier ne comporte aucun élément, et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre toutes les mesures visant à ne pas exposer les futurs usagers du site aux risques liés aux inondations, en particulier concernant les sous-sols qui sont envisagés ;**
- les impacts spécifiques liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels le dossier précise qu'une gestion par infiltration à la parcelle est mise en œuvre et pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de veiller à mettre en œuvre des modalités de gestion conformes à la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est ; en particulier les dispositifs d'infiltration doivent rester fonctionnels en période de nappe haute ;**
- **les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales** dans un contexte de sols pollués, pour lesquels le dossier évoque la mise en œuvre d'une gestion par infiltration, pour lesquels cependant, **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 ;**

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 ;

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 construction d'un programme immobilier, quartier « Montagne verte », à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « VINCI IMMOBILIER NORD EST », **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 10 AVR. 2025

Pr Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général pour les Affaires
Régionales et Européennes

Samuel BOUJU

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 : Madame la Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche - 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.