



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : ____/____/____

Dossier complet le : ____/____/____

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

--	--

2.2 Personne morale

Dénomination

MARIGNAN GRAND EST

Raison sociale

SNC MARIGNAN GRAND EST

N° SIRET

8 8 7 4 9 0 2 7 4 0 0 0 1 6

Type de société (SA, SCI...)

SNC

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

JENNY

Prénom(s)

Sébastien

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ²

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 12 145 m² de SDP comprenant :

- Une école supérieure d'hôtellerie (groupe Vatel) en RDC et R+1
- Une ferme urbaine en toiture R+2
- Un restaurant d'application en RDC
- Deux coques commerciales en RDC (à priori pharmacie et boulangerie)
- Un hôtel de 135 chambres du RDC au R+7
- Une résidence étudiants de 194 chambres du RDC au R+9

Il se situe au sein du périmètre de la ZAC des 2 Rives, dans le quartier Starlette (îlot "ST5"), le long de la route du Petit Rhin.

Le terrain sera livré par l'aménageur (SPL des 2 Rives) vierge de tout construction, viabilisé et dépollué, conformément aux prévisions de l'étude d'impact réalisée par la SPL en 2013 et 2016 (Cf. avis de l'autorité environnementale émis le 04/10/2013 et le 19/09/2016).

4.2 Objectifs du projet

Le lot ST5 se situe dans le secteur Nord-Ouest de Starlette, il occupe une parcelle indépendante, entourée d'espace public.

Il se trouve à proximité immédiate de la station de tramway StarCoop et du parking silo ST4. Les îlots voisins accueillent un programme riche : école supérieure Vatel et résidence hôtelière, résidence étudiants, logements, résidence sociale, commerces et café d'application Vatel (ST6A) ; logements et commerces (ST6B) ; maison de la petite enfance (ST6C). Ensemble ils participent à la création d'un pôle d'intensité autour de la station de tram avec le lot ST4. L'îlot ST5 contribue au renouvellement du quartier du Port du Rhin qui est un enjeu fort pour l'Eurométropole de Strasbourg. Cette dernière ayant validé à l'issue d'un concours l'architecture et la programmation du projet. Il est à noter que les places de stationnements automobiles nécessaires au projet sont situées dans les parkings silos de ST4 et ST9.

Aujourd'hui le projet est en cours d'évolution sur sa partie hôtelière en concertation avec l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que l'aménageur de la ZAC. L'évolution consiste en la requalification de la résidence hôtelière de 101 chambres en hôtel classique mais avec davantage de parties communes et de chambres pour pouvoir répondre aux attentes des hôteliers. L'hôtel comptera ainsi 135 chambres avec un étage et des parties communes supplémentaires élevant la SDP de l'îlot ST5 à 12145m².

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le démarrage des travaux est prévu au plus tard en juillet 2024 pour permettre notamment une mise en service de l'école supérieure d'hôtellerie à la rentrée 2026 (22 mois de travaux + 1 période d'ameublement par les preneurs des différents produits livrés).

Des travaux de terrassement sont prévus pour adapter la plateforme, la superstructure est en béton avec des doubles murs briques en façades. Le bâtiment dispose d'un sous-sol pour accueillir un complément de stationnements vélos sous la partie étudiants et un vide sanitaire technique sous le restaurant.

Le chantier s'inscrit dans une logique de chantier propre, l'opération sera labellisée Biodiversity.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

L'école supérieure d'hôtellerie et le restaurant d'application seront exploités par le groupe Vatel, leader dans son domaine.

La résidence hôtelière et la résidence étudiants seront à priori exploitées par un gestionnaire unique.

L'exploitant de la ferme urbaine reste à définir, elle sera nécessairement en lien avec le restaurant et disposera si besoin d'un petit local de vente au RDC.

Les 2 commerces en RDC seront à priori utilisés par une pharmacie et une boulangerie selon les volontés de l'Eurométropole et de la SPL.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet a bénéficié le 08/12/2022 d'une décision de dispense d'évaluation environnementale de la DREAL sur le fondement d'un dossier de demande d'examen au cas par cas communiqué le 06/10/2022.

Puis s'est vu accorder le 08/09/2023 par la mairie de Strasbourg un permis de construire enregistré sous le n° PC 67482 22 V0320.

Le dépôt d'une demande de permis de construire modificatif pour régulariser les évolutions mentionnées dans le cadre 4.2 est à présent imminent.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface du terrain : 2 816 m ² Surface de plancher : 12 145 m ² Encombrement projet : 31m x 86m Nombre de stationnements : 46 places allouées sur les parkings silos ST4 et ST9	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie : route du Petit Rhin

Lieu-dit : ZAC des Deux Rives - Quartier Starlette - Lot ST5

Localité : Strasbourg

Code postal : 6 7 0 0 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 4 8 ° 3 4 , 2 7 " N Lat. : 0 7 ° 4 7 , 0 2 " E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	approuvé
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à 1,6km du site Natura 2000 le plus proche : Birds Directive (SPA) Rheinniederung Nonnenweier - Kehl (voir annexe localisation du projet - site Natura 2000)
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à 1,9km du port au pétrole de Strasbourg, classé SEVESO "seuil haut" (voir annexe localisation du projet - site ICPE SEVESO)

6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux excédentaires de type terre végétale.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'intègre au circuit viaire de la ZAC des 2 Rives
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	EU dans réseau public avec séparateur graisses en amont, et selon PLU infiltration EP dans les patios via 4 puits d'infiltration. Puits équipés d'un trop plein connecté au réseau public.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol/nappe phréatique

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans la ZAC des 2 Rives et respecte à ce titre les prescriptions architecturales de l'aménageur et de l'Eurométropole de Strasbourg.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'inscrit de façon cohérente dans l'aménagement global de la ZAC des 2 Rives et plus particulièrement du quartier Starlette. Il participe au renouvellement urbain du secteur du Port du Rhin de Strasbourg et apporte une réponse architecturale et programmatique aux attentes de l'Eurométropole de Strasbourg. Il permet également d'introduire du végétal sur le site et d'infiltrer les eaux pluviales dans la nappe. Il est par ailleurs parfaitement cohérent avec le permis d'aménageur délivré à la SPL des 2 Rives ainsi que les études d'impact que cette dernière a déjà produit (Cf. avis de l'autorité environnementale émis le 04/10/2013 et le 19/09/2016). Le projet ne présente pas d'impact néfaste sur l'environnement, il n'a pas lieu qu'il fasse l'objet d'une évaluation supplémentaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	8.1 Annexe 1 - CERFA n°14734 intitulé "informations relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire" 8.1 Annexe 2 - Plans de situation 8.1 Annexe 3 - Photographies récentes de la zone d'implantation	<input type="checkbox"/>
2	8.1 Annexe 4 - Plans du projet (toiture et rdc) 8.1 Annexe 5 - Plan des abords Annexe 6 - Localisation site ICPE SEVESO	<input type="checkbox"/>
3	Annexe 7 - Localisation site NATURA 2000 Annexe 8 - Perspectives du projet	<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom JENNY

Prénom Sébastien

Qualité du signataire Directeur Région Grand Est

À Schiltigheim

Fait le 1 5 / 0 4 / 2 0 2 4


SNC MARIGNAN GRAND EST
Tour Hekla - 52 Avenue du Général de Gaulle
92800 PUTEAUX
SIREN 887 490 274 RCS Nanterre

Signature du (des) demandeur(s)