



**DÉCISION RELATIVE À UN PROJET RELEVANT D'UN EXAMEN AU CAS PAR CAS
EN APPLICATION DES ARTICLES R. 122-3 ET R.122-3-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

**portant sur la construction d'un ensemble immobilier au 42-50 rue du Ban de la Roche à
Strasbourg (67)**

**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**

- 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 « COGEDIM EST », reçu complet le 12 novembre 2020, relatif au projet de construction d'un ensemble immobilier au 42-50 rue du Ban de la Roche 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-2020-19 du 9 juin 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. Pierre SPEICH, chef du service Évaluation Environnementale et de son adjoint M. Hugues TINGUY ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 b) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² » ;
- qui consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 11 606 m² de surface de plancher comprenant un hôtel de 114 chambres avec une « halle gourmande », un espace de « co-living » de 8 logements et une résidence étudiante de 142 chambres ;
- qui inclut la création de 71 places de stationnement en sous-sol ;
- qui inclut la démolition d'une maison et du hangar de la Semencerie ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue du Ban de la Roche à Strasbourg (67) ;
- en zone inondable d'aléa moyen couverte par le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- dans les bandes de bruit de l'autoroute A35, de la voie ferrée Strasbourg-Bâle et de la voie ferrée Strasbourg-Kehl classées au titre du classement sonore des infrastructures de transport ;
- à 420 m de l'église Sainte-Aurélie classée monument historique, à 180 m du château d'eau du musée vodou inscrit aux monuments historiques, à 440 m de l'immeuble du 13 rue Martin Bucer partiellement inscrit et à moins de 500 m des fortifications allemandes front nord et nord-ouest partiellement inscrites ;
- en dehors d'un autre zonage environnemental caractéristique d'une sensibilité particulière ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures d'évitement et réduction qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire :

- les impacts potentiels liés à la gestion des eaux pluviales pour lesquels le dossier précise que une noue sera aménagée pour recueillir les eaux pluviales ;
- les impacts liés à l'intégration paysagère, pour lesquels le dossier précise que certains murs et toitures seront végétalisés ;
- les impacts potentiels liés au bruit pour lesquels les façades des bâtiments devront présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 ;
- les impacts potentiels liés au risque d'inondation pour lesquels le projet devra respecter les prescriptions du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg ;

CONSIDÉRANT qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire, 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 de construction d'un ensemble immobilier au 42-50 rue du Ban de la Roche à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « COGEDIM EST », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application des articles R122-3 et R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

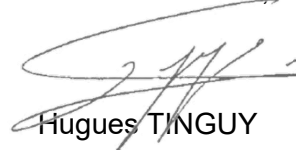
L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 4 :

La présente décision sera publiée sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement.

Fait à Strasbourg, le 4 décembre 2020

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

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 - 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 adressé au : Tribunal administratif de STRASBOURG - 31 avenue de la Paix - 67000 STRASBOURG