



**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 de réaménagement du site Jacoutot et de construction de
logements neufs 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
COMMANDEUR 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 L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;
- 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 R.122-3-1 du code de l'environnement ;
- VU le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage «SNC FABRIQUE, rue Pégase - Aéroparc de Strasbourg 67960 ENTZHEIM», reçu complet le 31 juillet 2023, relatif au projet de réaménagement du site Jacoutot et de construction de logements neufs 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 15 janvier 2020 portant nomination de Madame Josiane CHEVALIER, Préfète de la région Grand Est, Préfète de la zone de défense et de sécurité Est, Préfète du Bas-Rhin ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2020/378 du 5 octobre 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-2023-20 du 11 juillet 2023 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. 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 08 août 2023 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 39-a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « Travaux, constructions et opérations d'aménagement ; 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;
- qui consiste à réaliser, sur un terrain d'environ 1,5 ha :
 - la réhabilitation du bâtiment Jacoutot pour la création de 54 logements et une salle commune ;
 - la construction, d'un ensemble immobilier résidentiel comprenant environ 122 logements de R+1+combles à R+3+combles répartis en 8 bâtiments, soit 176 logements au total pour une surface de plancher 13 360 m² ;
 - 146 places de stationnement VL dont 127 places en R-1 situées sous les nouveaux logements et 19 places de stationnement privatives en extérieur ;
 - 219 places de stationnement à destination de vélos à proximité des accès de la résidence et 4 locaux aménagés également pour les vélos dans le bâtiment Jacoutot, soit environ 81 places supplémentaires ;
 - une trame arborée forte, notamment par la plantation d'environ 70 arbres d'essences locales et variées ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- rue de la Ganzau et la rue des Pluviers à Strasbourg ;
- en zones UB2 et UCA2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- sur un site ayant recueilli un ancien stockage de charbon et une ancienne cuve de fioul pour alimenter une chaufferie ;
- en zone jaune (zone de remontée de nappe non débordante) du Plan de prévention du risque inondation de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 20/04/2018 ;
- en dehors de tout autre zonage environnemental caractéristique d'une sensibilité particulière ;
- en dehors de tout périmètre de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine ;

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 sur les émissions de GES pour lesquels le maître d'ouvrage prévoit :

- un chauffage et une production d'eau chaude assurés à partir d'un réseau de chaleur urbain alimenté en 2026 par 80% d'ENR ;
- la mise en place de 144 panneaux photovoltaïques en toiture ;
- que les déplacements supplémentaires liés à la création de nouveaux logements seront en partie effectués en transports en commun, le site étant desservi par un arrêt de bus et, dans un rayon de moins de 500 m autour du site, par diverses lignes de bus ainsi que le tram C ;
- les impacts sur la ressource en eau pour lesquels le projet prévoit la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ;
- les impacts sur le risque d'inondation pour lesquels la cote du plancher du premier niveau du bâti, ne devra pas être inférieure à la cote piézométrique majorée de 0,5 m, sauf dérogation conforme aux dispositions de l'article 8.2.2 du Plan de Prévention des Risques d'inondation ;
- les impacts sur les sols pollués pour lesquels le maître d'ouvrage s'engage à effectuer la vérification de l'état des sols préconisée par le bureau d'étude EnvirEauSol au droit des anciennes installations de stockage de charbon et de l'ancienne cuve de fioul et à réaliser les travaux qui y seront définis ;

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.

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 réaménagement du site Jacoutot et de construction de logements neufs - Strasbourg (67) présenté par le maître d'ouvrage « SNC FABRIQUE », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application des articles R.122-3 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 septembre 2023

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

Christelle MEIRISONNE

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 déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.