



**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**

**Construction d'un ensemble immobilier - Lot ST5 - ZAC des  
2 Rives 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 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 « SNC MARIGNAN GRAND EST, 3 avenue de l'Europe - BP 60061 Schiltigheim, 67013 Strasbourg cedex, reçu complet le 15 avril 2024, au projet de construction d'un ensemble immobilier - Lot ST5 - ZAC des 2 Rives 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° 2024/113 du 28 mars 2024 portant délégation de signature de la Préfète de la Région Grand Est, Préfète du Bas-Rhin en faveur de M. David MAZOYER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est par intérim ;
- VU l'arrêté DREAL-SG-2024-5 du 28 mars 2024 portant subdélégation de signature de M. David MAZOYER, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est par intérim 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 la décision de non soumission à étude d'impact du 8 décembre 2022 pour le même projet avant modifications ;

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 m<sup>2</sup> ;
- qui consiste en la construction sur un terrain de 2 816 m<sup>2</sup> d'un ensemble immobilier de 12 145 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) composé de :
  - une école supérieure d'hôtellerie en RDC ;
  - une ferme urbaine en toiture R+2 ;
  - un restaurant d'application en RDC ;
  - 2 cellules commerciales en RDC ;
  - une résidence hôtelière de 135 chambres du RDC au R+7 ;
  - une résidence étudiants de 194 chambres du RDC au R+9 ;
  - un sous-sol pour un complément de stationnements vélos ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- dans le quartier Starlette au sein de la ZAC des 2 Rives à Strasbourg ;
- sur le site d'un ancien stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai dont les sols sont marqués par une pollution aux hydrocarbures (HCT, HAP, BTEX) et ponctuellement en PCB dans les remblais ;
- sur des sols ayant été jugés par le bureau d'études Archimed Environnement dans son rapport d'analyse des risques résiduels (ARR) « fin de travaux » du 9 juin 2022 (réf : D2021-058) compatibles avec un usage commercial ou tertiaire en RDC sans sous-sol et compatibles avec un usage résidentiel en rez-de-chaussée sous réserve de :
  - recouvrir ou substituer les sols au droit du secteur par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place ou par 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers (épaisseur à adapter à la végétation mise en œuvre) ;
  - de recouvrir ou substituer les sols pour un usage d'espaces verts privatifs avec jardins potagers par un minimum de 80 cm de terres saines compactées (épaisseur à adapter à la végétation mise en œuvre) ;
  - de placer les arbres fruitiers dans des fosses adaptées au système racinaire comportant des terres saines ;
  - de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres propres ou à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;

- en dehors d'un 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 :

- le pétitionnaire s'engage à respecter les réserves émises par le bureau d'étude Archimed Environnement dans son rapport ARR « fin de travaux » visé ci-dessus ;
- une partie des eaux pluviales sera dirigé vers les patios intérieurs du projet qui vont servir de rétention temporaire et d'infiltration à l'aide de 4 puits d'infiltration ;
- les chambres de l'hôtel et la résidence étudiants respecteront la RE 2020 ;
- les locaux communs de l'hôtel et de la résidence étudiants, l'école supérieure d'hôtellerie, les restaurants, cuisines et commerces, pour lesquels la réglementation RE 2020 n'est pas encore applicable seront soumis à la RT 2012 avec toutefois un niveau E3 du référentiel E+C-
- les locaux de l'ensemble de la résidence étudiant qui donne sur la route du Petit Rhin seront ventilés en système double-flux afin de ne pas avoir d'entrée d'air en façade ;
- le projet sera raccordé au réseau de chaleur urbain (taux EnR de 71,5%) ;

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 construction d'un ensemble immobilier - Lot ST5 - ZAC des 2 Rives à Strasbourg (67) présenté par le maître d'ouvrage « SNC MARIIGNAN GRAND EST », **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 23 avril 2024

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 de pôle Projets du service  
Évaluation Environnementale,

Christelle MEIRISONNE

Voies et délais de recours	
----------------------------	--

<p>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</p>	
--	--

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

	<p>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.</p>
--	--

Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).