

Stradim®



STRADIM – SNC CONTADES

Projet de construction d'un immeuble
d'appartements et de transformation d'un
immeuble de bureaux en résidence étudiante à
SCHILTIGHEIM (67)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport des Annexes

Réf : EDCE.P0005 – R.02

JTH / AGR / ISZ

18/02/2026



GINGER BURGEAP Région Centre-Est – Site de Strasbourg

9B, rue du Parc – 67205 Oberhausbergen

Tél : 03.88.56.85.30

burgeap.strasbourg@groupeginger.com



STRADIM – SNC CONTADES

Projet de construction d'un immeuble d'appartements et de transformation d'un immeuble de bureaux en résidence étudiante à SCHILTIGHEIM (67)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	27/06/2025	01	J. THONNON 	I. ZETTI 	I. ZETTI 
Rapport	18/02/2026	02	A-G. REA 	I. ZETTI 	I. ZETTI 

Numéro de projet / de rapport :	Réf : EDCE.P0005 – R.02 – R.02
Domaine technique :	ENVT411

SOMMAIRE

1.	Introduction	5
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Le projet	6
1.3	Présentation du document	7
2.	Annexes obligatoires.....	8
2.1	Annexe Obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage... 8	
2.2	Annexe Obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas	8
2.3	Annexe Obligatoire n°3 : Plan de situation du projet	8
2.4	Annexe Obligatoire n°4 : Photographies de la zone d'implantation	10
2.5	Annexe Obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet	17
2.5.1	Contexte.....	17
2.5.2	Programme du projet	17
2.5.3	Objectifs du projet	26
2.5.4	Accès et stationnements	26
2.5.5	Démarches environnementales.....	30
2.5.6	Planning du projet	46
2.5.7	Phase chantier	46
2.6	Annexe Obligatoire n°6 : Présentation des abords du site.....	49
2.7	Annexe Obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 ».....	51
3.	Annexes volontaires.....	54
3.1	Annexe volontaire n°1 : Principaux enjeux environnementaux	55
3.1.1	Carte de l'aléa remontée de nappe (non-débordante)	55
3.1.2	Plan de Prévention du Bruit de l'EMS	56
3.1.3	Sites inscrits et sites classés.....	59
3.1.4	Rapport des risques naturels et technologiques au droit du projet.....	60
3.1.5	Site BASIAS ou site BASOL.....	76
3.1.6	Captages AEP.....	77
3.2	Annexe volontaire n°2 : Analyse des caractéristiques du projet par rapport à la Loi sur l'Eau	78
3.3	Annexe volontaire n°3 : Levé de doute Zone Humide	81

TABLEAUX

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement	6
Tableau 2 : Découpage cadastral du projet et emprise au sol.....	17
Tableau 3 : Rubriques de l'article R.214-1 susceptibles d'être concernées par le projet	78

FIGURES

Figure 1 : Plan de situation au 1/25 000 du site d'étude	9
Figure 2 : Plan de localisation des prises de vue	10
Figure 3 : Plan parcellaire du projet.....	18
Figure 4 : Plan de masse du projet.....	19
Figure 5 : Plan des toitures.....	20

Figure 6 : Coupe transversale de la résidence étudiante	21
Figure 7 : Coupe transversale des immeubles en accession.....	22
Figure 8 : Illustration 3D – Vue aérienne sur le projet depuis l'avenue Pierre Mendès France	23
Figure 9 : Illustration 3D – Vue frontale sur le projet depuis l'avenue Pierre Mendès France	24
Figure 10 : Illustration 3D – Vue de l'arrière du projet (depuis l'ouest)	25
Figure 11 : Carte des OAP de l'Eurométropole à proximité du projet	26
Figure 12 : Plan niveaux R-1	28
Figure 13 : Plan RDC.....	29
Figure 14 : Plan des emprises au sol et pleine terre (ceinture verte UB2).....	33
Figure 15 : Nombre d'arbres réglementaires (ceinture verte UB2)	34
Figure 16 : Coefficient d'imperméabilisation avant / après.....	35
Figure 17 : Revêtements	36
Figure 18 : Plantations et biodiversité	37
Figure 19 : Palettes végétales : arbres.....	38
Figure 20 : Palettes végétales : arbustes	39
Figure 21 : Palettes végétales – massifs : arbrisseaux.....	40
Figure 22 : Palettes végétales : plantes grimpantes	41
Figure 23 : Palettes végétales : prairie fleurie pour zone ombragée.....	42
Figure 24 : Palettes végétales – toitures végétalisées intensives : arbustes, plantes pendantes et plantes couvre-sol.....	43
Figure 25 : Palettes végétales – toitures végétalisées semi-intensives : arbrisseaux et vivaces	44
Figure 26 : Palettes végétales – toitures végétalisées extensives : sédum	45
Figure 27 : Eléments à démolir.....	47
Figure 28 : Démolition prévue dans le cadre du projet – SAS thermique	48
Figure 29 : Plan des abords du site du projet.....	50
Figure 30 : Plan de situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 ».....	53
Figure 31 : Carte de l'aléa remontée de nappe (non-débordante)	55
Figure 32 : Sites inscrits et sites classés.....	59
Figure 33 : Sites et sols pollués ou susceptibles de l'être	76
Figure 34 : Captage AEP à proximité du site	77

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue de la rue du Barrage au nord du site	11
Photographie 2 : Vue sur la prolongation de la rue du Barrage au nord du site	11
Photographie 3 : Vue sur un terrain de jeu (basket) implanté au nord du site, derrière la rue du Barrage	12
Photographie 4 : Vue sur un portail d'accès à l'actuel parking du site depuis la rue du Barrage au nord du site	12
Photographie 5 : Vue sur le site depuis l'intersection de la rue du Barrage et de l'avenue Pierre Mendès France	13
Photographie 6 : Vue sur l'actuel immeuble de bureaux amené à devenir une résidence pour étudiants	13
Photographie 7 : Vue depuis le site sur les résidences voisines jouxtant le sud du site de l'autre côté de la rue Contades.....	14
Photographie 8 : Piste cyclable entrant sur le site depuis l'avenue Pierre Mendès France	14
Photographie 9 : Vue sur l'avenue Pierre Mendès France vers le sud-ouest (tram B)	15
Photographie 10 : Vue sur l'avenue Pierre Mendès France vers le nord-est (tram B)	15
Photographie 11 : Vue sur la vitrine de l'entreprise voisine Carglass sur l'avenue Pierre Mendès France.....	16
Photographie 12 : Vue sur l'accès au parking souterrain du bâtiment voisin au site projet.....	16

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016),
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (Cf. Tableau 1).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Le projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet urbain situé à l'intersection de l'avenue Pierre Mendès France et de la rue Contades, l'entrée étant localisée au 20 de cette dernière, sur la commune de Schiltigheim appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg (67).

Le site à l'étude contient actuellement un immeuble de bureaux. Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble résidentiel (appartements en accession et logements étudiants) comprenant 2 bâtiments sur un terrain d'assiette d'environ 5 178 m².

Le projet aura une surface de plancher d'environ 11 600 m². Celui-ci est donc concerné par la rubrique 39-a de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) 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 ² ; Le projet crée une surface de plancher de 11 611 m².
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : - les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) 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 même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .

Le projet n'est pas soumis à la rubrique n°41 relative aux stationnements ouverts au public, car les places de stationnement prévues seront exclusivement à usage des résidents des appartements du site.

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DREAL-Alsace), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question. Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe obligatoire n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'annexe obligatoire n°2 n'est pas nécessaire, car le projet ne fait pas 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).

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°3 à 7 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Annexes Obligatoires :
 - Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
 - Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
 - Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
 - Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
 - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7).
- Annexes Volontaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
 - Annexe Volontaire n°1 : principaux enjeux environnementaux
 - Annexe Volontaire n°2 : analyse des caractéristiques du projet par rapport à la loi sur l'eau
 - Annexe Volontaire n°3 : levé de doute Zone Humide

2. Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
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 de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
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).	☒
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.	☒
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	☒
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	☒
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.	☐

2.1 Annexe Obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

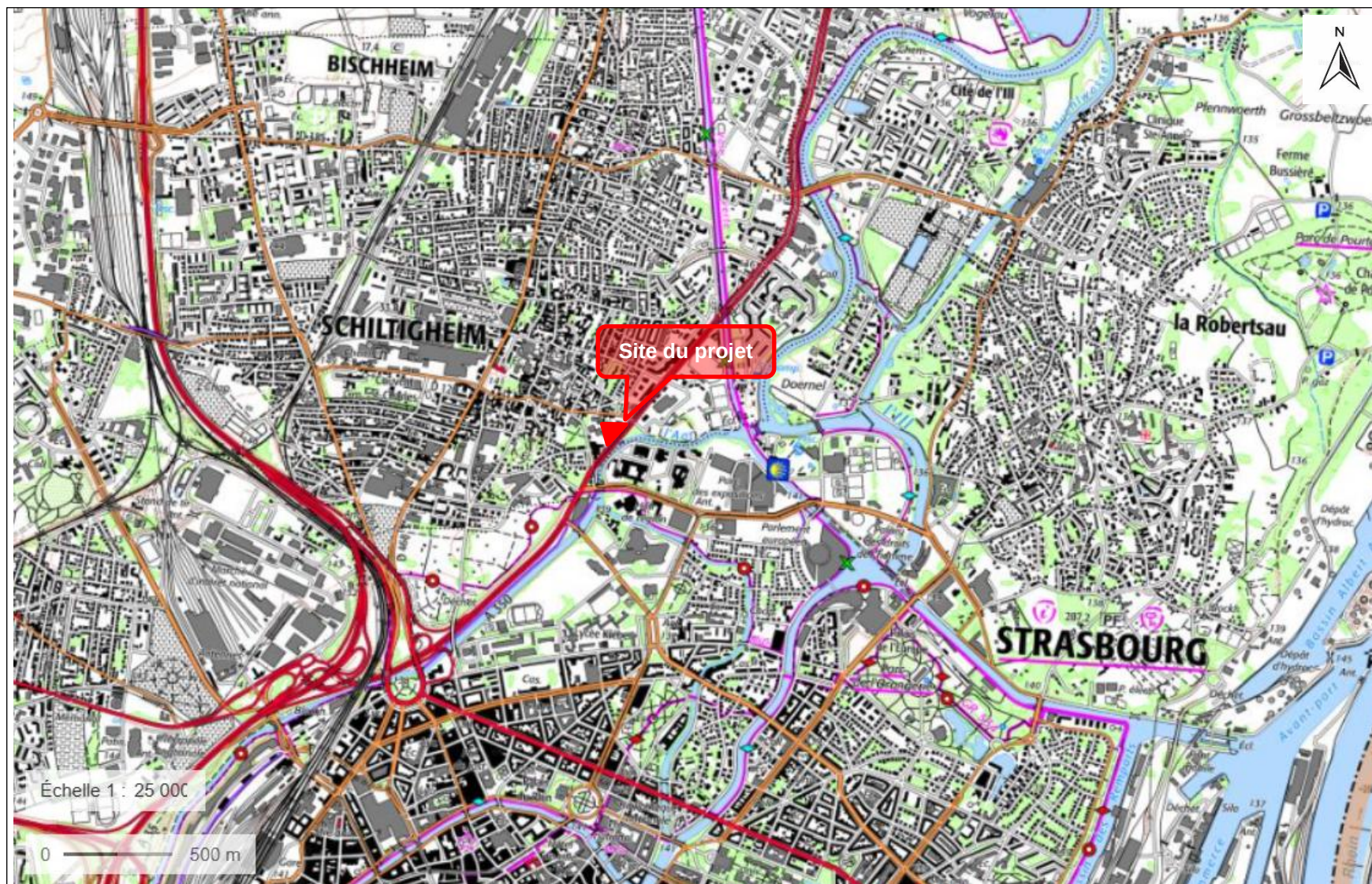
2.2 Annexe Obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas

Sans objet (le projet ne fait pas 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).

2.3 Annexe Obligatoire n°3 : Plan de situation du projet

La localisation du projet au 1/25 000^e est présenté en page suivante.

Figure 1 : Plan de situation au 1/25 000 du site d'étude

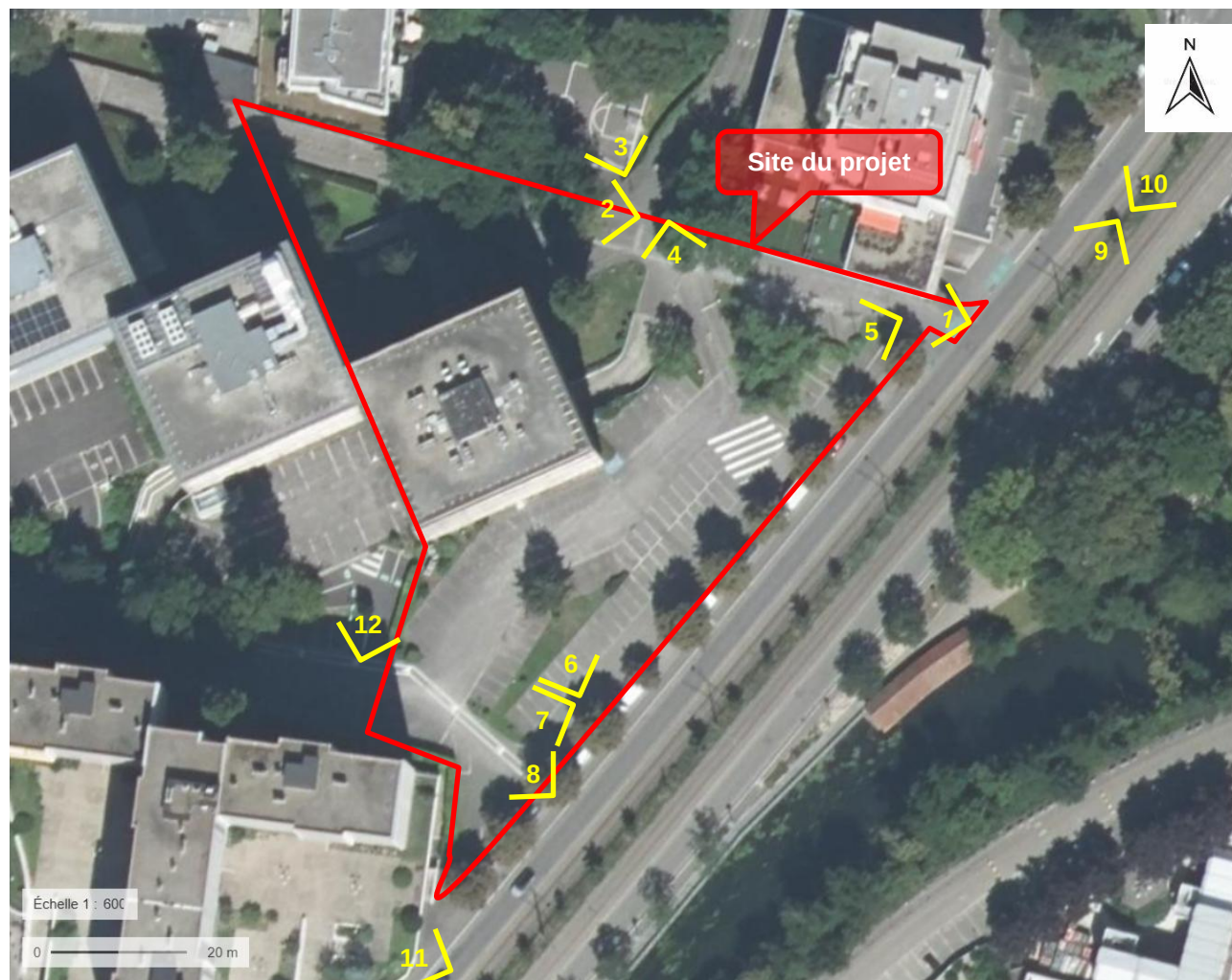


Source : Annotation Ginger Burgeap sur fond de plan Géoportail, 2024

2.4 Annexe Obligatoire n°4 : Photographies de la zone d'implantation

La figure ci-après localise les prises de vue, datées du mercredi 11 juin 2025, du site du projet et de ses abords, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Plan de localisation des prises de vue



Source : Annotation Ginger Burgeap sur fond de plan Géoportail, 2024

Photographie 1 : Vue de la rue du Barrage au nord du site



Photographie 2 : Vue sur la prolongation de la rue du Barrage au nord du site



Photographie 3 : Vue sur un terrain de jeu (basket) implanté au nord du site, derrière la rue du Barrage



Photographie 4 : Vue sur un portail d'accès à l'actuel parking du site depuis la rue du Barrage au nord du site



Photographie 5 : Vue sur le site depuis l'intersection de la rue du Barrage et de l'avenue Pierre Mendès France



Photographie 6 : Vue sur l'actuel immeuble de bureaux amené à devenir une résidence pour étudiants



Photographie 7 : Vue depuis le site sur les résidences voisines jouxtant le sud du site de l'autre côté de la rue Contades



Photographie 8 : Piste cyclable entrant sur le site depuis l'avenue Pierre Mendès France



Photographie 9 : Vue sur l'avenue Pierre Mendès France vers le sud-ouest (tram B)



Photographie 10 : Vue sur l'avenue Pierre Mendès France vers le nord-est (tram B)



Photographie 11 : Vue sur la vitrine de l'entreprise voisine Carglass sur l'avenue Pierre Mendès France



Photographie 12 : Vue sur l'accès au parking souterrain du bâtiment voisin au site projet



2.5 Annexe Obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet

2.5.1 Contexte

La société STRADIM porte un projet de construction et de transformation avec changement d'usage sur un site où il existe déjà un bâtiment qui accueillait d'anciens bureaux.

Le terrain est situé en limite sud-est de la commune de Schiltigheim, elle-même située au nord de la ville de Strasbourg, en entrée de ville par rapport au nœud autoroutier permettant de rejoindre l'A35. Il est bordé :

- Au sud-est par l'avenue Pierre Mendès France supportant la ligne B du tramway,
- Au nord par différentes parcelles privées comportant notamment un immeuble mixte de bureaux et de logements en R+12+A implanté en limite et un terrain de basket. La limite nord-est constituée par la rue des Contades,
- À l'ouest par des parkings aériens et des immeubles de bureaux en R+9 et R+7,
- Au sud par un ensemble immobilier de barres de logements allant du R+9 au R+11 implanté sur un socle massif et fermé en RDC dont la proue est occupée par la société CARGLASS.

2.5.2 Programme du projet

Le projet consiste en la transformation d'un immeuble de bureaux en 227 logements étudiants et la construction d'un immeuble de 92 logements en accession. Le projet développe en sa totalité 11 611 m² de SDP.

La transformation de l'immeuble de bureaux en logements étudiants se décompose comme suit :

- Démolition de l'auvent d'entrée et du SAS thermique,
- Transformation de l'immeuble existant sur 10 niveaux (sous-sol à R+9), pour 227 logements (226 studios et un T2) et une SDP de 6 243 m² (communs + logements).

La construction de l'immeuble de logements portera sur 12 niveaux :

- Pour un total de 92 logements (répartis du R+8 au R+12) et une SDP de 5 368 m².

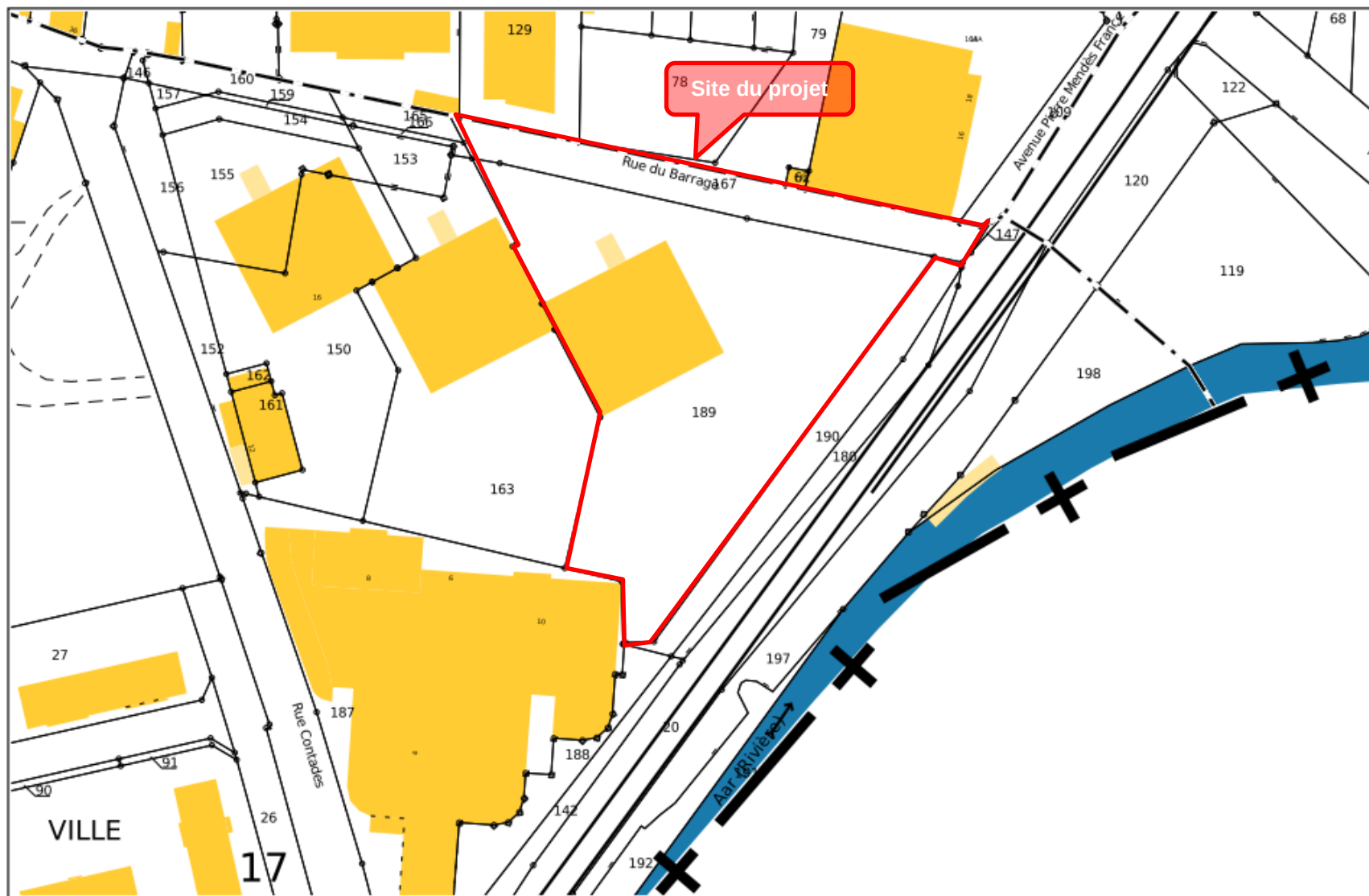
À noter que l'accès VL et vélo au parking se fera depuis la rue des Contades situé au nord du site, et deux accès piétons seront présent le long de l'avenue Pierre Mendès France, mais également un par le nord. Le projet prévoit la réalisation d'un niveau de sous-sol. Il sera développé un total de 26 places voitures pour la résidence étudiants en sous-sol, et de 65 places de parkings voiture pour le nouvel immeuble. Le projet prévoit également la réalisation de 228 places pour la résidence étudiante et de 146 places pour l'immeuble en accession de stationnement dédiés aux vélos.

Le tableau à suivre et la figure en page suivante présentent le découpage cadastral.

Tableau 2 : Découpage cadastral du projet et emprise au sol

Feuille et section cadastrale	Parcelle	Emprise au sol
000 1 17	189	4 317 m ²
	167	856 m ²

Figure 3 : Plan parcellaire du projet



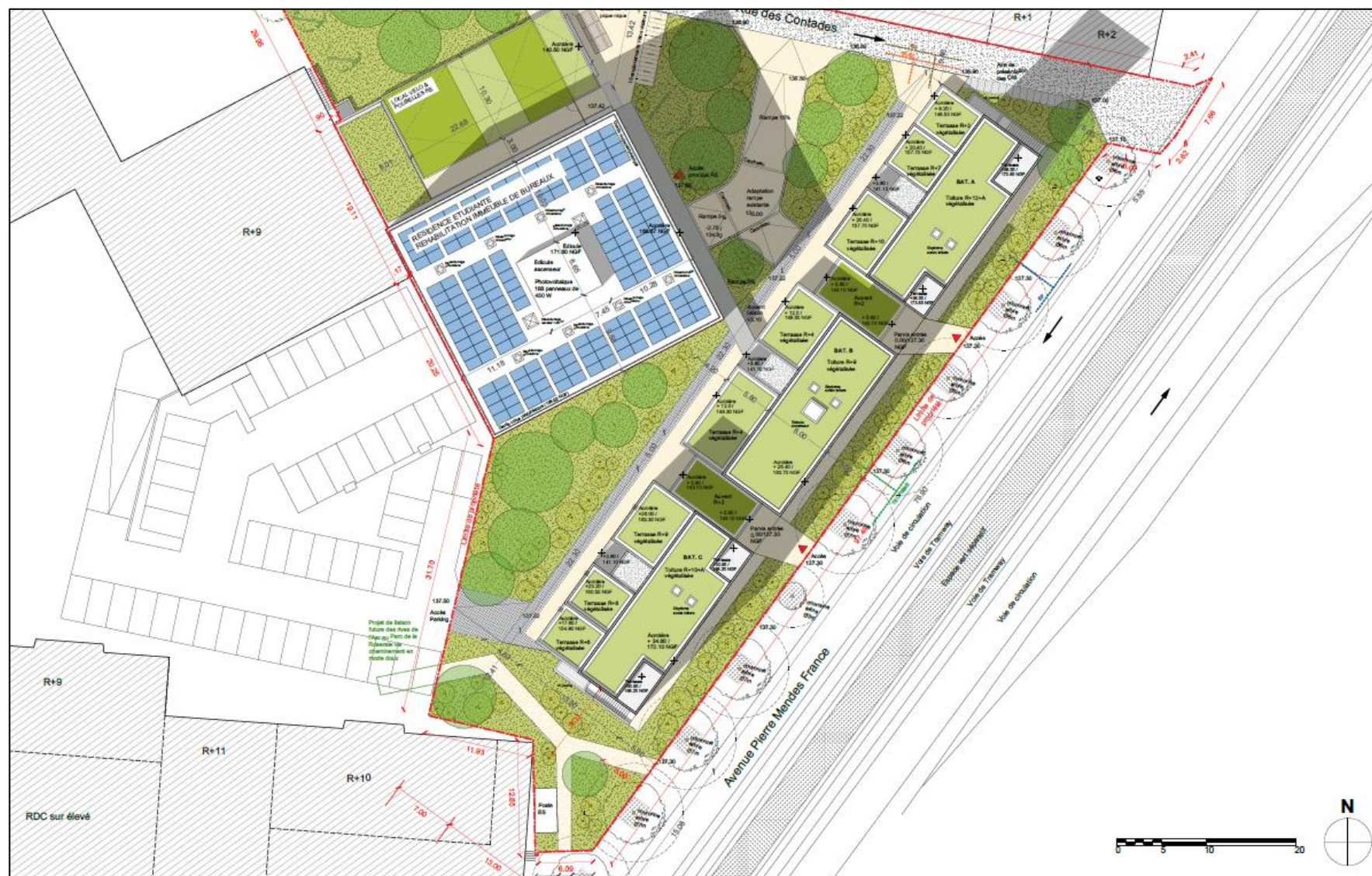
Source : Annotation Ginger Burgeap du plan du site internet cadastre.gouv.fr

Figure 4 : Plan de masse du projet



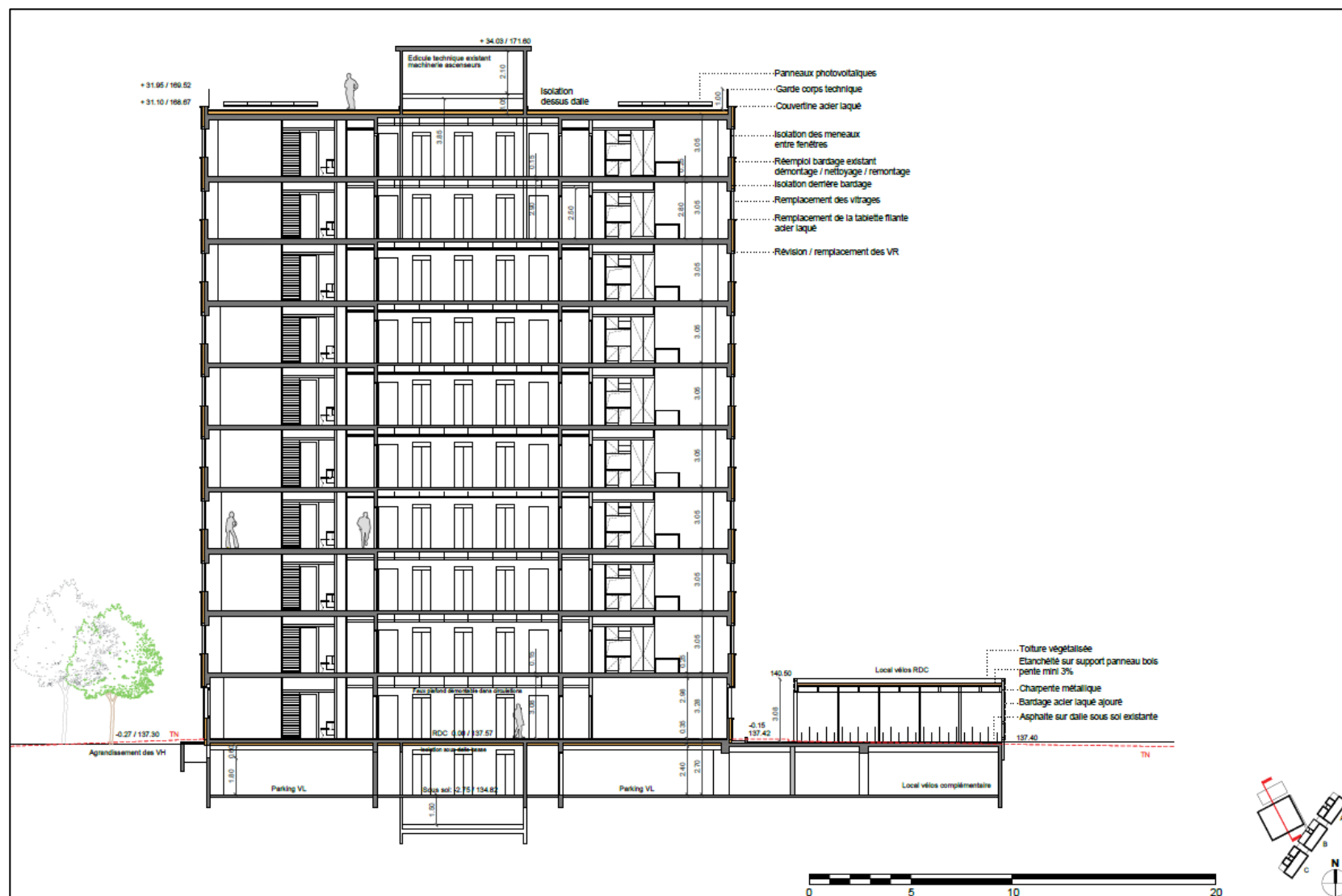
Source : STRADIM, 12/2025

Figure 5 : Plan des toitures



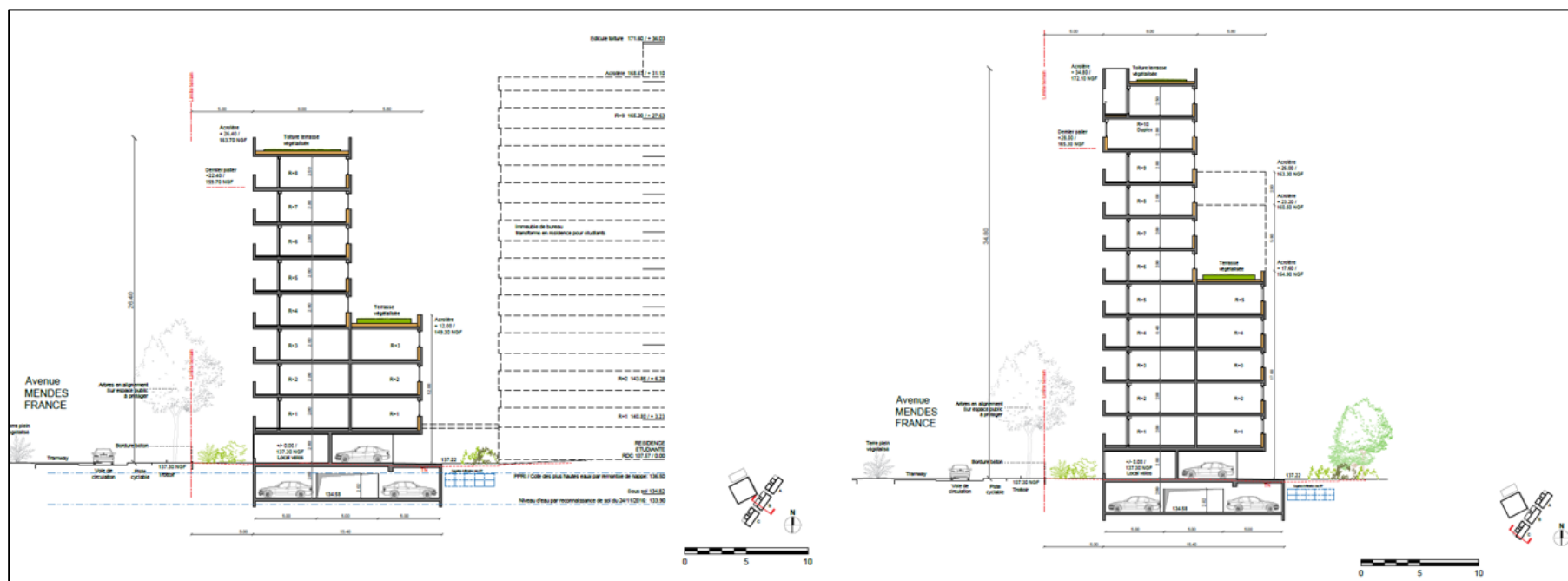
Source : STRADIM, plan des toitures, 12/2025

Figure 6 : Coupe transversale de la résidence étudiante



Source : STRADIM, coupe transversale de la résidence étudiante, 12/2025

Figure 7 : Coupe transversale des immeubles en accession



Source : STRADIM, coupe transversale des immeubles en accessions, 12/2025

Figure 8 : Illustration 3D – Vue aérienne sur le projet depuis l'avenue Pierre Mendès France



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 9 : Illustration 3D – Vue frontale sur le projet depuis l'avenue Pierre Mendès France



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 10 : Illustration 3D – Vue de l'arrière du projet (depuis l'ouest)



Source : STRADIM, 02/2026

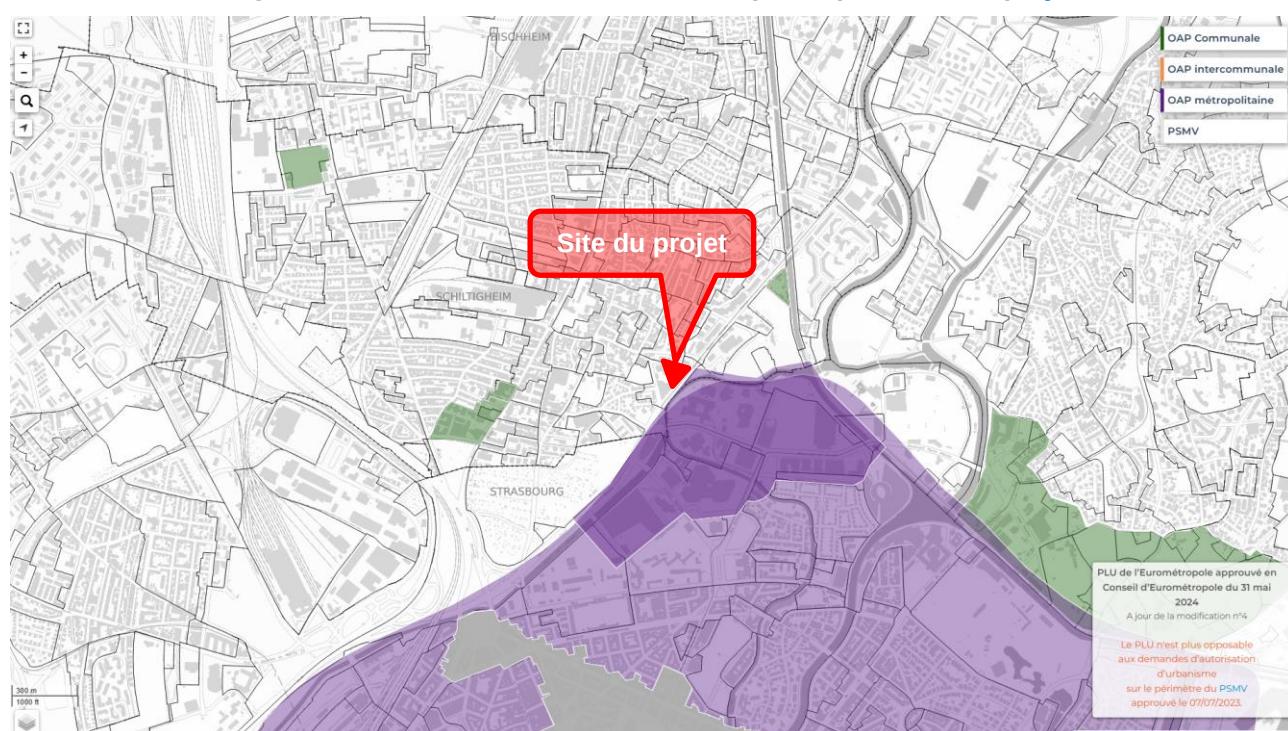
2.5.3 Objectifs du projet

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a fait l'objet d'une révision approuvée le 31 mai 2024 et qui contient une OAP à l'échelle de la commune de Schiltigheim. Le projet s'inscrit dans le cadre de cette OAP, bien que localisé en bordure de l'OAP Métropolitaine.

Les objectifs d'aménagement retenus dans le secteur de projet sont les suivants :

- Motiver les résidents à l'utilisation du vélo pour des mobilités décarbonées,
- Préserver certaines porosités visuelles et en créer le plus possible (places de parking végétalisées),
- Assurer la dynamique naturelle liée à la présence de l'eau sur le territoire.

Figure 11 : Carte des OAP de l'Eurométropole à proximité du projet



Source : PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

À l'échelle du site, le projet doit permettre la transformation de l'utilité de bâtiments en réponse à une demande locale croissante (logements étudiants). Il doit ainsi permettre le renouvellement et le développement de l'offre de logements, dans le respect des normes environnementales et énergétiques actuelles.

Les futurs résidents profiteront des équipements présents ou en cours de développement sur le secteur : groupe scolaire, nouveaux cheminements et refonte des voies de circulation prévus dans le cadre de l'OAP, ...

Le projet se conformera strictement aux principes de l'OAP, formulés afin de tenir compte des enjeux environnementaux du secteur.

2.5.4 Accès et stationnements

Le site est implanté en limite sud-est de la commune de Schiltigheim, en entrée de ville par rapport au nœud autoroutier permettant de rejoindre l'autoroute A35 qui elle-même traverse l'Eurométropole de Strasbourg.

Il sera également accessible au sud-est par l'avenue Pierre Mendès France, qui supporte elle-même la ligne B du Tramway en son centre, une branche pour véhicule motorisé, une piste cyclable et une voie piétonne de chaque côté.

Les véhicules motorisés pourront accéder aux différents parkings privatifs de la résidence étudiante par le nord du site (rue des Contades, dans le prolongement de la rue du Barrage), et par le sud-est pour l'immeuble de logements en accession. Plusieurs accès vélos et piétons sont également prévus, que ce soit le long de l'avenue Pierre Mendès France (6 au total, Cf. Plan de masse du projet) ou au nord.

En termes de stationnement, la résidence étudiante sera pourvue de 26 places de stationnement de voiture en sous-sol. Il est également prévu la création de 228 places de stationnement dédiées aux vélos.

L'immeuble en accession comportera quant à lui 65 places de stationnement voiture en sous-sol. Il est également prévu la création de 146 places de stationnement dédiées aux vélos.

Remarque : Les quantités pour les différents types de moyen de transport évoqués ont été étudiées et sont conformes avec les dispositions mentionnées dans le PLU de la commune de Schiltigheim.

Ces stationnements ne seront pas ouverts au public.

Figure 12 : Plan niveaux R-1



Source : STRADIM, parking souterrain pour voitures de la résidence étudiante, 02/2026

Figure 13 : Plan RDC



Source : STRADIM, plan RDC (parking vélos) de la résidence étudiante, 02/2026

2.5.5 Démarches environnementales

De nombreuses dispositions environnementales ont été prises lors de la conception de ce projet.

2.5.5.1 Synthèse des actions mises en place pour se mettre en conformité vis-à-vis du PLU de l'Eurométropole en termes d'environnement

Voici une liste non-exhaustive des principales actions mises en place :

- Les places de stationnement seront préférentiellement installées sous les bâtiments, ce qui permettra d'augmenter les surfaces d'espaces verts en pleine terre de 320 m², soit 6,18% de la surface du terrain (création de 26 places de parkings pour véhicules en extérieur dites végétalisées comportant des cagettes d'infiltration ou systèmes équivalents pour les eaux pluviales),
- Des revêtements différenciés permettront de clarifier les usages : les revêtements perméables sont privilégiés,
- Le long des voiries, les limites seront matérialisées par des murets bas en gabion. La parcelle ne sera pas clôturée,
- Favorisation de la mobilité piétonne sur le site avec une incitation à l'usage des transports en commun (ligne B du tramway jouxtant le site),
- Incitation à l'utilisation et la possession d'un vélo ou d'un cargo avec de nombreuses places sécurisées dans chacun des deux bâtiments, et des voies leur étant réservée à différents endroits du site,
- Aménagement d'espaces verts entre et autour des bâtiments (surface pleine terre de 1 517,7 m²),
- Installation d'espaces verts sur dalle (toitures végétalisées intensives 279 m² ou extensive 269 m², soit 548 m² au total),
- Aménagement végétalisé : de nombreuses plantations sont prévues pour rajeunir les jardins existants et augmenter la biodiversité (4 arbres conservés et 24 implantations prévues) et des surfaces grimpances (murs végétalisés) sur la façade de l'avenue Pierre Mendès France (241 m²),
- Des mobiliers seront prévus côté résidence pour favoriser l'appropriation collective et améliorer le bien-être des étudiants.

Remarques : Le projet respecte les prescriptions du PLU de l'EMS (EUROMETROPOLE de Strasbourg) en zone UB2, située dans le périmètre de la ceinture verte :

- 29,31 % de la surface du terrain est réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (PLU : 20% minimum),
- Les espaces libres sont plantés à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain non-bâti : 4 arbres sont préservés et 24 sujets sont plantés pour une surface libre de 2 723 m²,
- Le Coefficient de Biotope par Surface atteint une valeur de 51,07 % (PLU : 40% minimum),
- Des jardins de devant en pleine terre, sur un linéaire cumulé de plus de 50 %, sont prévus le long de l'avenue Pierre Mendès France. Ces jardins seront constitués de 2 strates : arbrisseaux et arbres tige.

2.5.5.2 Partie architecturale et paysager du projet

La résidence étudiante est aménagée dans l'immeuble anciennement dédié à des bureaux.

L'immeuble existant est **épais**, mais la configuration des plateaux des étages est particulièrement bien adaptée à cette transformation avec la présence au centre du bâtiment d'un noyau dur composé de deux escaliers, d'ascenseurs et de locaux techniques autour d'un palier central protégé (désenfumé). Autour de ce

noyau, l'espace disponible correspond à une circulation et une épaisseur suffisante d'environ 7,50 m pour la création de 24 à 34 logements par étage. Les logements sont répartis sur les quatre façades de l'immeuble. Les fenêtres existantes et continues en périphérie sont conservées à l'exception de cas particulier d'adossement de salles de bains ou de meubles de cuisine. **Ce parti pris permet de conserver l'esprit initial des bandeaux de façades et de proposer des logements très lumineux.**

Le rez-de-chaussée comporte le complément de logements, mais il est principalement occupé par les locaux d'accueil et les locaux communs de la résidence. L'entrée de la résidence est réorientée sur la façade est de l'immeuble plus lumineuse et plus proche du débouché sur l'avenue Pierre Mendès-France et du Tramway. Ce parti pris, libère l'emprise de la dalle haute du sous-sol débordant en façade nord pour permettre la réalisation en rez-de-chaussée d'un local OM et d'un local vélo accessible de plain-pied comprenant une très **grande partie des besoins en vélos de la résidence**. Le complément en surface de vélo et les besoins en places de parking VL sont implantés en sous-sol accessible par une rampe d'accès existante.

L'immeuble de 92 logements en accession.

L'immeuble est implanté le long de l'avenue Pierre Mendès-France en retrait de 4.80 m par rapport à la limite sur l'espace public. Ce recul permet de **préserver les arbres en alignement sur l'avenue Pierre Mendès-France tout en prenant en compte l'implantation des immeubles adjacents** sur l'avenue. Ce recul sera aménagé par la création d'un jardin de devant pour accompagner la future liaison piétonne entre le Parc des Rives de l'Aar et le Parc de la Roseraie passant au travers de la parcelle dans un espace vert réservé et aménagé à cet effet.

L'immeuble est composé de trois volumes distincts (R+10, R+8 et R+12). La hauteur de l'immeuble est cohérente avec les bâtiments voisins. Les trois volumes sont réunis par deux porches couverts et traversant composant les entrées piétonnes sur l'avenue Pierre Mendès-France. Ce dispositif de « faille » entre les éléments bâtis contribue au fractionnement du volume bâti et autorise des vues traversantes sur les espaces verts en second plan. **L'intégralité des besoins en stationnement de vélo est intégrée au rez-de-chaussée de part et d'autre des entrées de l'immeuble.** L'accès aux parkings en rez-de-chaussée et au sous-sol est traité sur la rue du Barrage de manière à ne pas perturber la fluidité de l'avenue Pierre Mendès-France. Le total des places de stationnement (64) dues dans le cadre de ce projet est d'ailleurs largement inférieur au nombre de places de parking actuel (143). Elles sont intégrées dans le volume bâti en sous-sol (47 places) et au rez de chaussée (18 places) de manière à préserver les espaces en pleine terre pour les espaces verts.

Les logements créés sont tous à double orientations et ceux des derniers niveaux sont traversants. Ils sont répartis dans trois volumes sur un parking commun en sous-sol. Les logements sont accessibles par 3 noyaux d'escaliers et d'ascenseurs. Une très grande partie de ces logements sont orientés sud / est sur l'avenue Pierre Mendès-France, ce qui leur assure une vue dégagée sur l'III, sa frondaison boisée, et des vues lointaines vers le centre de Strasbourg et encore plus loin la Forêt Noire.

Au niveau R+1, l'immeuble présente deux césures au-dessus des deux porches d'entrée dont l'espace libre en toiture-terrasse est aménagé en jardin dans une fosse à forte épaisseur de terre (80 cm minimum).

La résidence étudiante et l'immeuble de logements sont contigus au niveau du rez-de-chaussée. Une liaison physique est réalisée par le prolongement de l'auvent d'accès à la résidence étudiante. Ce cheminement protégé permet aux étudiants de rejoindre à couvert la future liaison piétonne vers le Parc de la Roseraie.

Les espaces libres en pleine terre sont paysagés et plantés et les limites sont matérialisées par une simple bordure basse. Les clôtures sont limitées à la fermeture ponctuelle des porches d'entrée des logements en accession et du local vélo de la résidence étudiante.

La rue du Barrage est traitée sobrement avec une largeur de 4,50 m autorisant l'intervention des engins de secours. Son statut de voie privée avec très peu de trafic automobile (mouvement pendulaire matin et soir) autorise un traitement mixte favorisant les déplacements des piétons et des cycles par une différenciation du traitement du sol et un ralentissement de la vitesse autorisée.

2.5.5.3 Implantation, organisation, composition et volume

Sur le plan urbain, le projet participe à reconstituer un front de rue sur l'avenue Pierre Mendès-France en complément des immeubles existants de part et d'autre du site. Il propose également une variation de hauteur pour animer et enrichir le skyline sur l'avenue.

L'immeuble de logements en accession est implanté parallèlement à l'avenue Pierre Mendès-France avec un recul de 4.80 m par rapport à la limite publique afin de prendre en compte la présence de l'alignement d'arbres sur le trottoir et de permettre la **création d'un jardin de devant au pied de l'immeuble**.

Au Sud du terrain, l'immeuble de logements est volontairement implanté en recul de la limite parcellaire pour créer une large césure végétalisée qui doit permettre à terme, une liaison douce (piéton cycle) vers le Parc de la Roseraie à travers les parcelles privées. Le cheminement est d'ores et déjà pris en compte dans l'opération.

En limite nord, un recul est également pratiqué pour tenir compte du débouché de la rue du Barrage sur l'avenue Pierre Mendès-France et de la présence sur limite mitoyenne du pignon de l'immeuble R+12+A dont le socle sur limite comporte des fenêtres.

La résidence étudiante prend place dans l'emprise du bâtiment existant. Elle occupe l'ensemble des niveaux.

La toiture-terrasse intègre les éléments techniques (**pompes à chaleur, de tourelles de désenfumage et du réseau de ventilation**, etc.) et doit accueillir un **nombre important de panneaux photovoltaïques**.

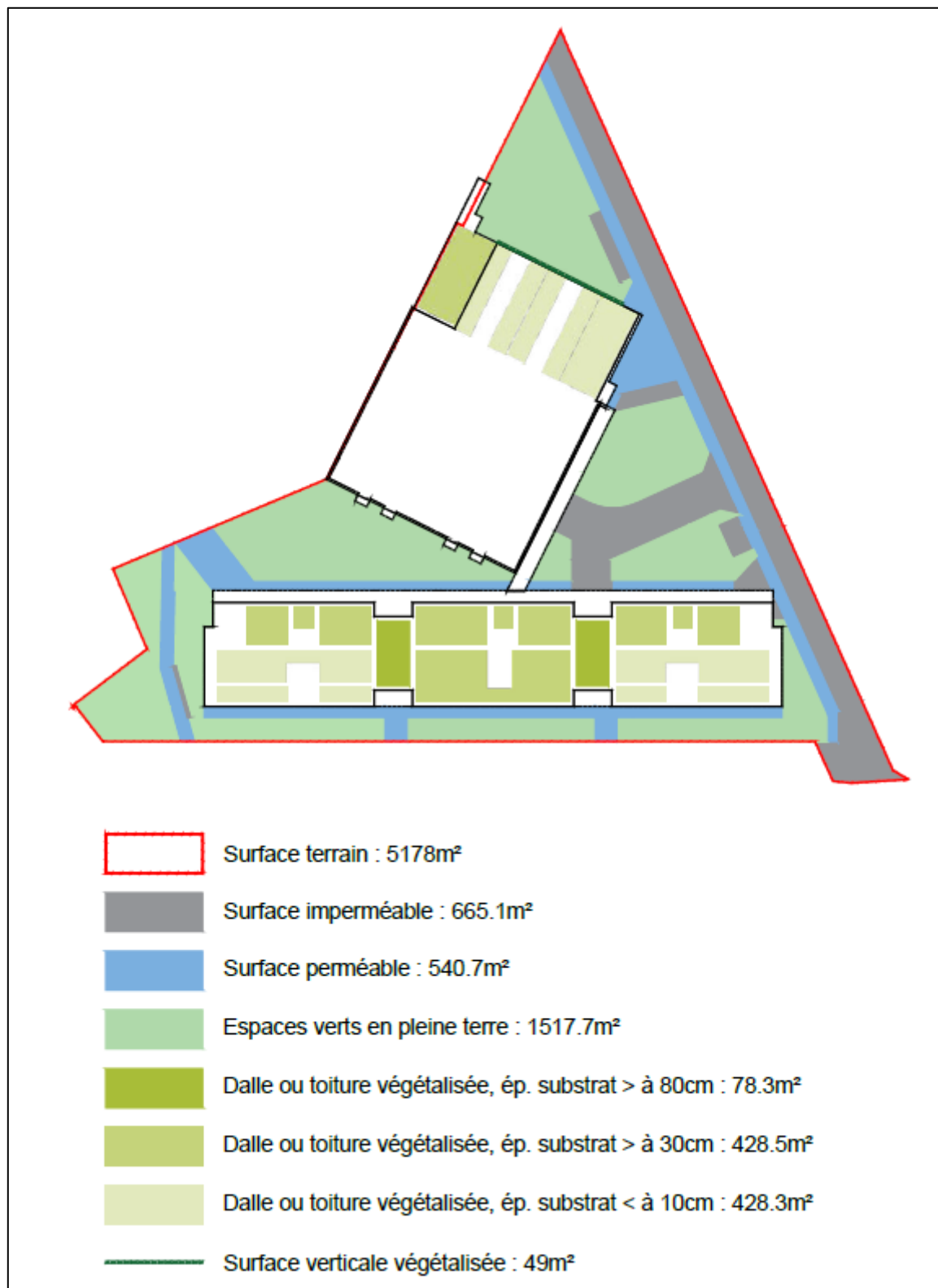
L'espace du dessus du sous-sol débordant de la résidence étudiante est utilisé pour créer un volume en rez-de-chaussée pour les vélos et le local OM de la résidence. **Cette implantation sur dalle évite de créer des emprises au sol supplémentaires au profit des espaces libres en pleine terre.**

L'immeuble de la résidence étudiante est en biais par rapport à la façade de l'immeuble de logements et présente un angle face à la façade de logements ce qui évite tout vis-à-vis frontal. Cette implantation crée des vues biaisées plus lointaines et est associée aux césures et à la réduction de l'épaisseur à partir du R+4 de l'immeuble de logement. **L'immeuble de logement et la résidence étudiante sont par ailleurs traités de manière contiguë** avec une liaison construite.

Les espaces libres le long de la rue du Barrage sont largement plantés. Ils valorisent l'entrée de la résidence étudiante et intègrent la rampe d'accès au sous-sol commune aux deux immeubles.

***Conclusion** : L'implantation des constructions prend en compte les règles d'urbanisme dans le respect du PLUI de l'Eurométropole et de sa modification n°4 en date de mai 2024. Le terrain est situé en zone UB2 40 m ET, il est accessible par la rue des Contades. Cette rue est une voie privée à usage public de 4,00 m de large.*

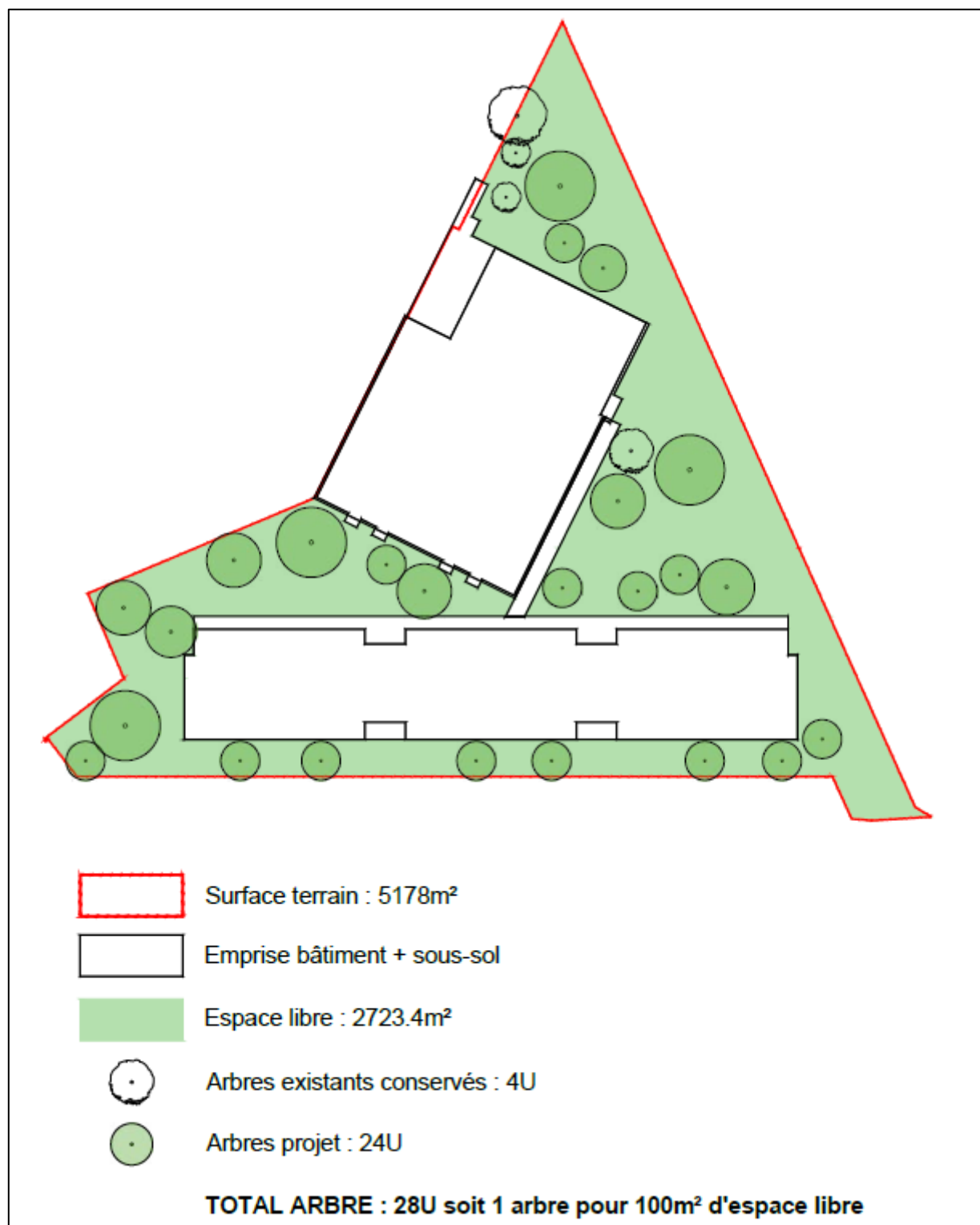
Figure 14 : Plan des emprises au sol et pleine terre (ceinture verte UB2)



Source : STRADIM, 02/2026

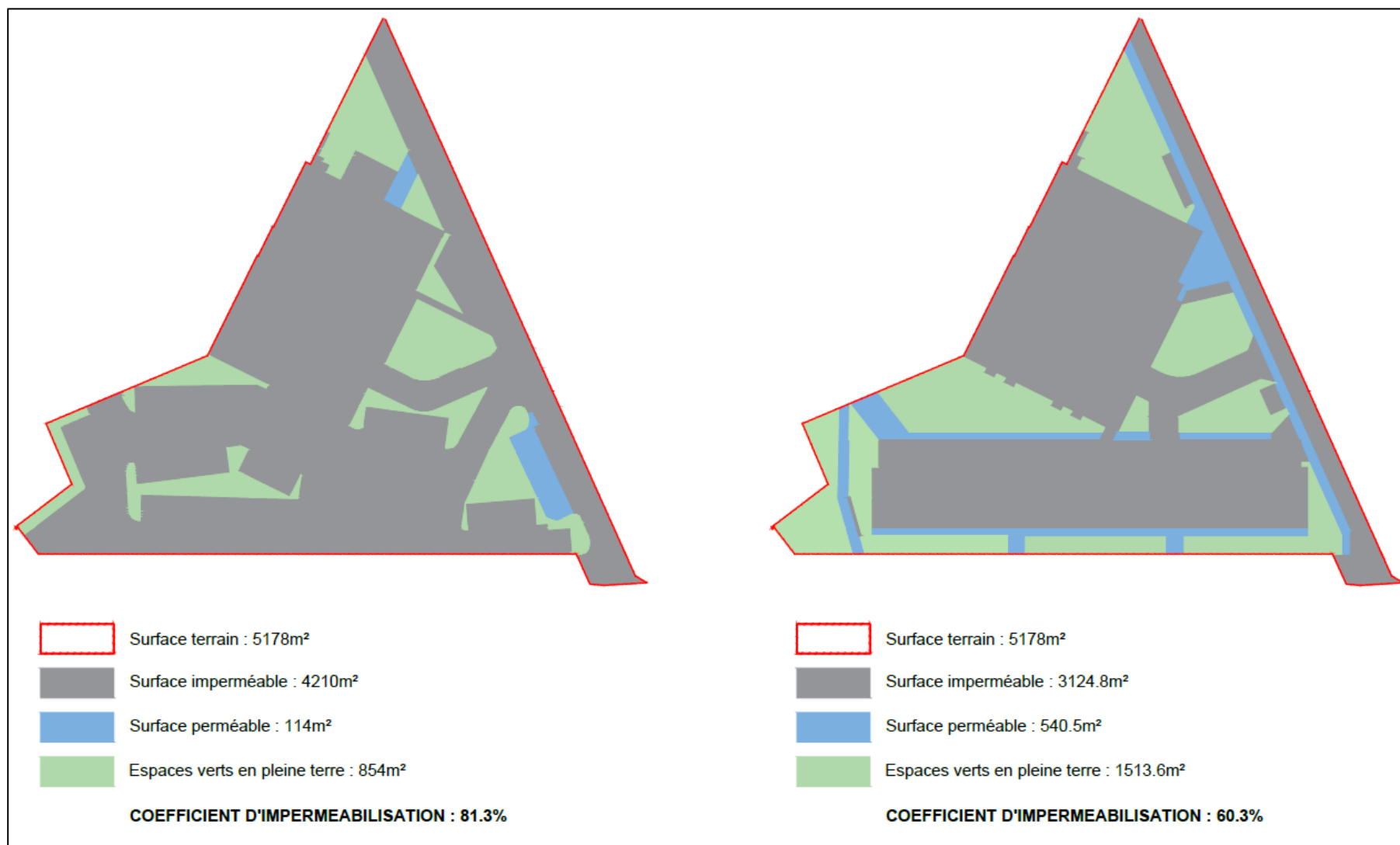
Le projet permet donc d'améliorer le coefficient d'imperméabilisation de 21,35 % par rapport à l'état existant.

Figure 15 : Nombre d'arbres réglementaires (ceinture verte UB2)



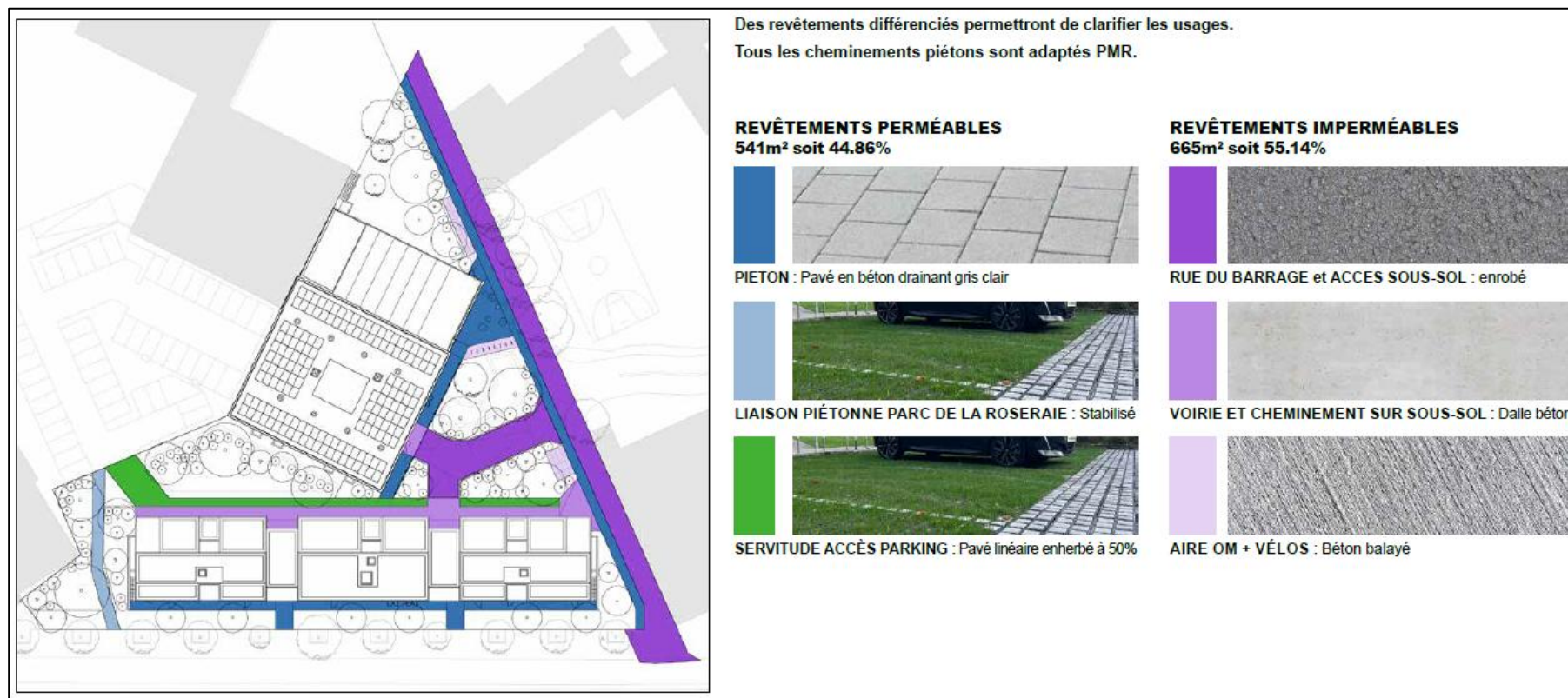
Source : STRADIM, 02/2026

Figure 16 : Coefficient d'imperméabilisation avant / après



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 17 : Revêtements



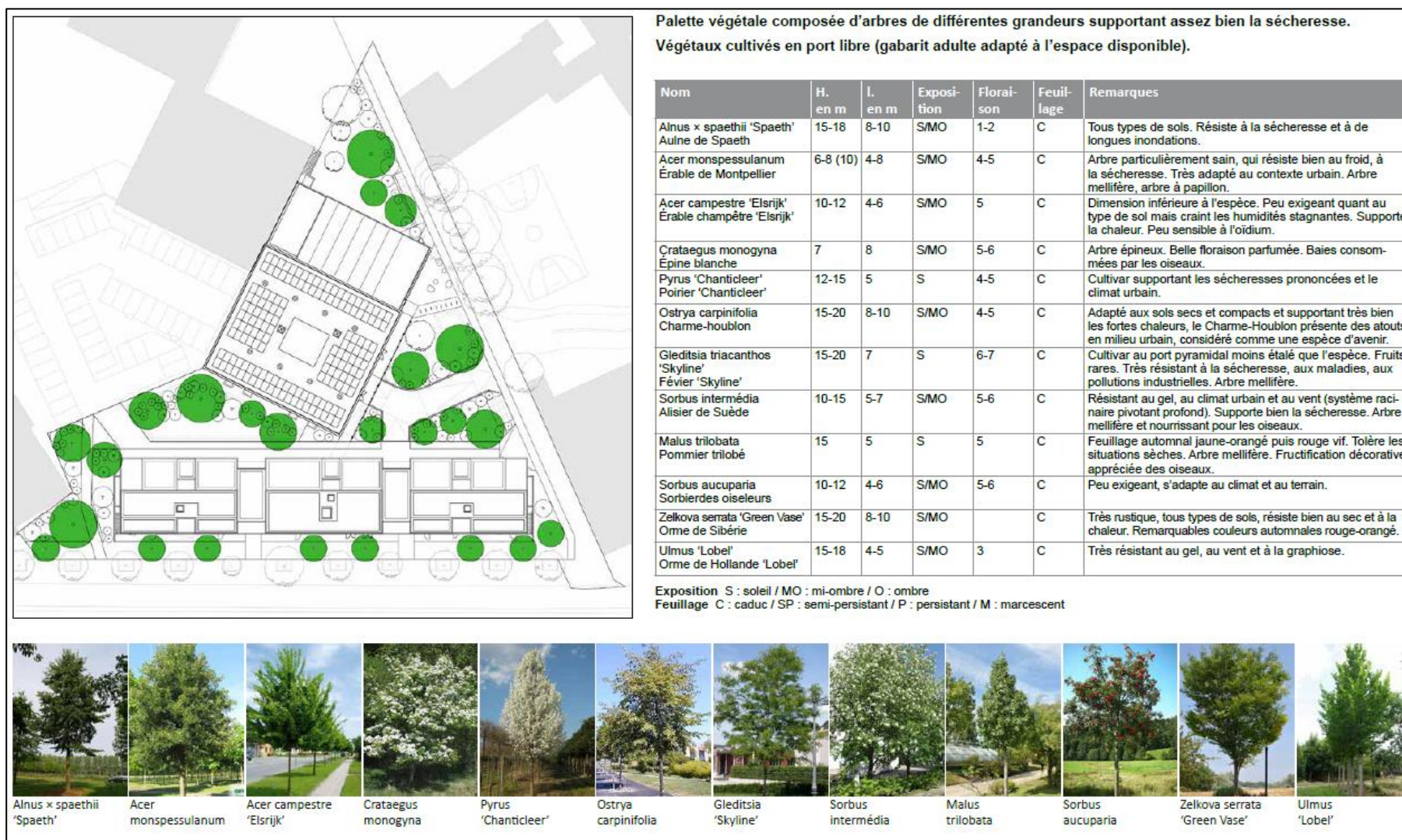
Source : STRADIM, 02/2026

Figure 18 : Plantations et biodiversité



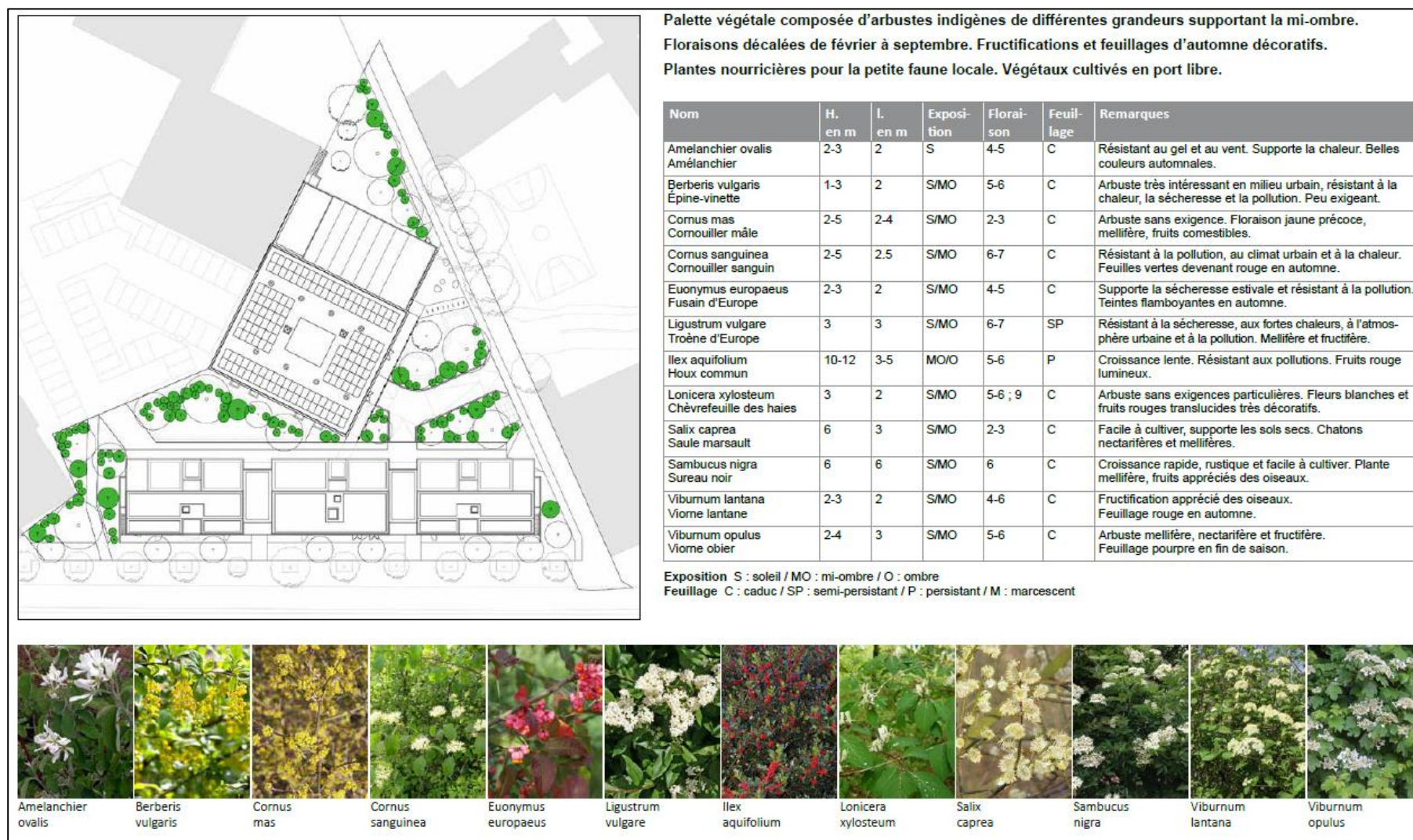
Source : STRADIM, 02/2026

Figure 19 : Palettes végétales : arbres



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 20 : Palettes végétales : arbustes



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 21 : Palettes végétales – massifs : arbrisseaux



Arbrisseaux de petites tailles très ornementaux (floraisons et/ou feuillages colorés) pour situation mi-ombragée.

Mélange de feuillage caduc et persistant.

Végétaux cultivés en port libre.

Nom	H. en m	L. en m	Exposi- tion	Flori- son	Feuil- lage	Remarques
Abelia x grandiflora 'Sunny Charm' Abélia à grandes fleurs	0.8-1	1-1.5	S/MO		SP	Longue et abondante floraison parfumée. Facile à cultiver et peu exigeant, sols secs ou frais. Végétation compacte et dense qui limite son entretien. Nectarifère.
Viburnum davidii 'Angustifolium' Viorne de David	0.8	1.2	(S)MO/O	4-5	P	Feuillage persistant vert à pétioles et jeunes pousses rouge. Floraison printanière, fructifications noires à bleus. Bel effet coloré jusqu'au cœur de l'hiver.
Hypericum 'Hidcote' Millepertuis	1-1.5	1-1.5	S/MO	7-10	SP	Arbuste tout-terrain y compris dans les zones ingrates et les sols secs. Buisson dense au port étalé. Longue floraison de juillet jusqu'en octobre. Plante peu exigeante.
Nandina Obsessed 'Seika' Bambou sacré	1	0.8	S/MO	6-8	P	Arbuste tolérant qu'en au climat et au sol. Feuillage changeant, très décorative tout au long de l'année.
Ligustrum vulgare 'Lodense' Troène d'Europe nain	1	1	S/MO	6-7	SP à P	Forme naine et compacte du troène commun. Plante mellifère.
Rosa nitida Rosier botanique	0.6	1.5	S/MO	6-7	SP	Jeunes pousses rouge, feuillage rouille en automne, fruits rouge vif.
Potentilla 'Hopley's Orange' Potentille arbustive	1	1	S/MO	5-10	C	Petit arbuste de culture très facile, touffu et compact. Abondante floraison, démarrant en mai/juin pour finir aux premières gelées.

Exposition S : soleil / MO : mi-ombre / O : ombre

Feuillage C : caduc / SP : semi-persistant / P : persistant / M : marcescent



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 22 : Palettes végétales : plantes grimpantes



Palette végétale composée de plantes grimpantes qui se fixent seules sur leur support par des vrilles et des tiges volubiles. Mélange de feuillage caduc et persistant. Floraisons décalées.

Végétaux cultivés en port libre.

Nom	H. en m	L. en m	Exposi- tion	Florai- son	Feuil- lage	Remarques
Lonicera henryi Chèvrefeuille de Henry	4-6	2	MO	6-7	P	Offre abri et nourriture à de nombreux oiseaux, petits mammifères et insectes.
Lonicera caprifolium Chèvrefeuille des Jardins	4-6	4	S/MO	7-8	C	Offre abri et nourriture à de nombreux oiseaux, petits mammifères et insectes.

Exposition S : soleil / MO : mi-ombre / O : ombre

Feuillage C : caduc / SP : semi-persistant / P : persistant / M : marcescent



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 23 : Palettes végétales : prairie fleurie pour zone ombragée



Prairie fleurie pour zone ombragée - SEDAMIX de NUNGESSER.

Composé de 23 espèces de fleurs sauvages et de 5 graminées spécifiques

Mélange pour lisière de forêt et zone ombragée. Ce mélange est adapté aux endroits (mi)-ombragés, avec ensoleillement limité, le long d'une haie, d'un bois, d'un bâtiment orienté Nord.

- Période de semis : Printemps / Automne
- Quantité de semis : 3 à 5 g/m²
- Pérennité : 10 ans et +
- Hauteur : 60 à 120 cm

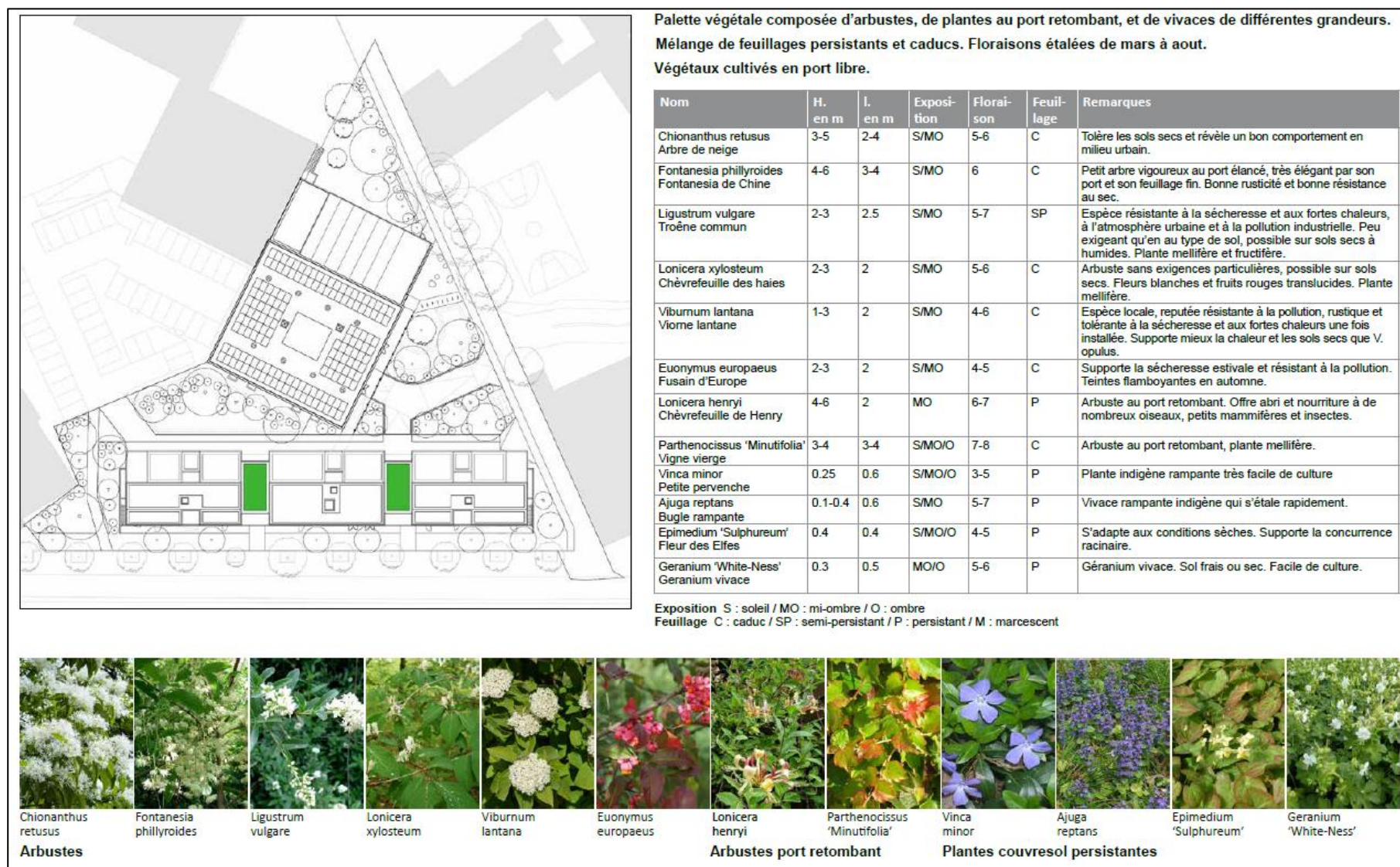
Nom latin	Nom commun	Couleur	Hauteur	Floraison	Pérennité
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	blanc	50 cm	juillet-sept.	vivace
Agrimonia eupatoria	Aigremoine eupatoire	jaune	70 cm	juillet-août	vivace
Alliaria petiolata	Alliaire officinale	blanc	65 cm	juin-juillet	bisann.
Angelica sylvestris	Angélique des bois	blanc	150 cm	juillet-sept.	vivace
Aquilegia vulgaris	Ancolie commune	violet	80 cm	mai-juillet	vivace
Centaurea cyanus	Bleuet des champs	bleu	60 cm	juin-août	annuelle
Centaurea scabiosa	Centaurée scabieuse	rose	75 cm	juillet-sept.	vivace
Chaerophyllum aureum	Cerfeuil doré	blanc	85 cm	juin-juillet	vivace
Daucus carota	Carotte sauvage	blanc	100 cm	juillet-sept.	bisann.
Digitalis purpurea	Digitale pourpre	rouge	85 cm	mai-août	bisann.
Filipendula vulgaris	Filipendule commun	blanc	60 cm	juin-juillet	vivace
Galium mollugo	Gaillet blanc	blanc	60 cm	mai-sept	vivace
Galium sylvaticum	Gaillet des forêts	blanc	80 cm	juillet-août	vivace
Hesperis matronalis	Julienne des dames	rouge	90 cm	mai-juillet	vivace
Leucanthemum vulgare	Marguerite	blanc	60 cm	juin-sept.	vivace
Lotus corniculatus	Lotier corniculé	jaune	18 cm	juin-août	vivace
Malva sylvestris	Mauve sylvestre	rose	60 cm	juin-sept.	vivace
Papaver rhoeas	Coquelicot	rouge	50 cm	mai-juillet	annuelle
Pimpinella major	Grand boucage	blanc	70 cm	juin-sept.	vivace
Prunella vulgaris	Brunelle commune	violet	15 cm	juin-oct.	vivace
Silene dioica	Compagnon rouge	rouge	60 cm	avril-sept.	vivace
Torilis japonica	Torilis faux cerfeuil	blanc	75 cm	juin-août	annuelle
Veronica officinalis	Véronique officinale	mauve	12 cm	mai-juillet	vivace
Anthoxanthum odoratum	Flouve odorante	vert clair	25 cm	avril-mai	vivace
Brachypodium sylvaticum	Brachypode des bois	vert clair	60 cm	juillet	vivace
Deschampsia caespitosa	Canche caespitueuse	vert clair	85 cm	mai-juin	vivace
Festuca rubra	Fétuque rouge	vert	40 cm	juin-juillet	vivace
Poa nemoralis	Pâturin des bois	vert foncé	35 cm	juin	vivace



NUNGESSER- SEDAMIX- zone ombragée

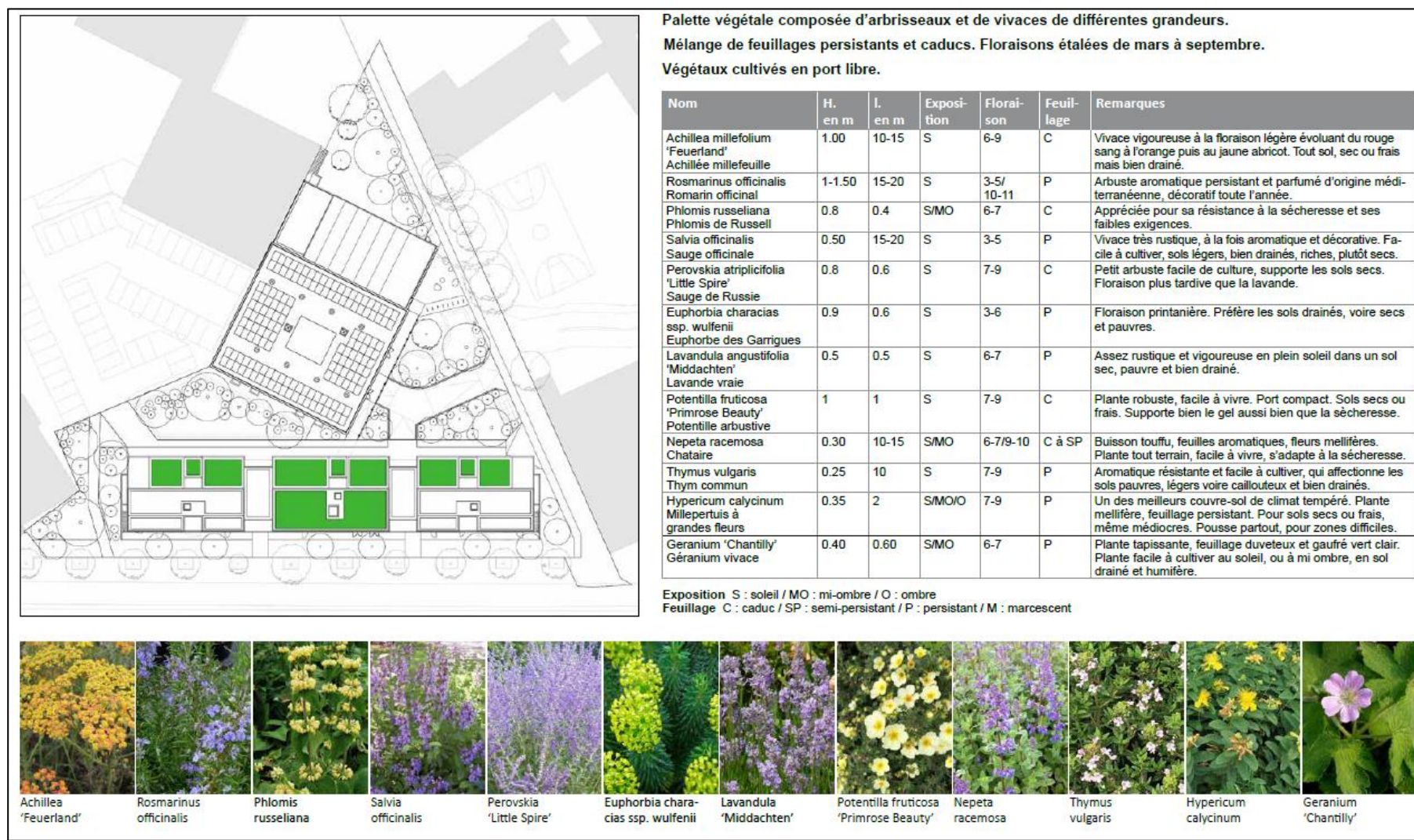
Source : STRADIM, 02/2026

Figure 24 : Palettes végétales – toitures végétalisées intensives : arbustes, plantes pendantes et plantes couvre-sol



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 25 : Palettes végétales – toitures végétalisées semi-intensives : arbrisseaux et vivaces



Source : STRADIM, 02/2026

Figure 26 : Palettes végétales – toitures végétalisées extensives : sédum



Association de plantes grasses, de sedums variés, colorés et mellifères formant un tapis végétal ras très florifère.

Floraison abondante au printemps de mai à juillet/ aout selon les régions.

Plantes robustes (les plantes succulentes stockent l'eau dans leurs feuilles donc besoin en eau réduit).



Sedum en mélange

Source : STRADIM, 02/2026

2.5.6 Planning du projet

Le planning prévisionnel du projet est présenté ci-après :

- Dépôt du dossier au cas par cas : février 2026 ;
- Dépôt permis de construire : réalisé le 19 décembre 2025 ;
- Dossier permis de construire complété : février 2026 ;
- Début des travaux : octobre 2026 ;
- Livraison du projet : décembre 2028.

2.5.7 Phase chantier

La réalisation du projet prévoit :

- La transformation d'un bâtiment de bureaux existant en logements étudiants,
- La création d'un immeuble dédié à des logements sur 12 niveaux (sous-sol à R+12),
- Des opérations de terrassements,
- La création de stationnements privés en R-1 (situées sous les nouveaux logements créés) et des voies de desserte des bâtiments, des places de stationnements vélo pour la résidence pour étudiants en sous-sol, et de 65 places pour le nouvel immeuble,
- L'aménagement d'espaces verts entre et autour des bâtiments,
- L'installation d'espaces verts sur dalle,
- Des aménagements végétalisés (24 implantations d'arbres de prévues) et des surfaces grimpantes sur la façade du local vélo rue du Barrage.

Remarque : Ces différentes dispositions sont en accord avec le PLU de l'Eurométropole.

Le projet étant localisé à proximité de quartiers résidentiels et d'établissements sensibles (groupe scolaire, centre hospitalier), il veillera à limiter les nuisances auprès de ces usagers lors de la phase travaux. Les nuisances sonores, les pollutions accidentelles, la pollution lumineuse, ... seront limitées dans la mesure du possible pendant toute la durée des travaux.

Figure 27 : Eléments à démolir



[] Démolition de l'Auvent d'entrée
et du SAS thermique

Source : STRADIM, 12/2025

Figure 28 : Démolition prévue dans le cadre du projet – SAS thermique



Source : STRADIM, 12/2025

2.6 Annexe Obligatoire n°6 : Présentation des abords du site

Le terrain du projet, comme le bâtiment voisin, est actuellement occupé par des activités de commerces et de services (Crédit Mutuel, EID Assurances, EID Services Distants, CM – CIC, Contrôle périodique – contrôle permanent, Conformité Groupe – Epargne Salariale, G.R.L.C., ...).

On trouve également dans les bâtiments à proximité immédiate l'URSAFF Alsace Bas-Rhin, le Tribunal de proximité de Schiltigheim et le Conseil des Prud'hommes de Schiltigheim, France Travail (ex-Pôle Emploi). À quelques dizaines de mètres au sud du site se trouve l'entreprise CARGLASS.

Le site est globalement inséré dans un contexte résidentiel en périphérie de la ville de Strasbourg, Schiltigheim étant une commune limitrophe. Le projet s'inscrit donc bien dans le maillage qui l'entoure.

Comme le plan en page suivante le montre bien, le projet sera à proximité de plusieurs parcs verdoyants, avec à l'ouest le parc du Château et le parc de la Roseraie, et à l'est le Square Emile Stahl, le parc de l'Aar et des jardins familiaux, puis un complexe sportif avec le Stade du Canal et le stade de l'Aar.

De nombreuses écoles, quelques collèges et lycées sont également présents à l'ouest du site, plutôt dans la partie habitable de la commune.

En termes de réseau routier, le site est implanté le long de l'avenue Pierre Mendès France qui est une des artères principales de la ville de Strasbourg, qui rejoint la route Jean Menger Valentin. Ces deux axes suivent des lignes de Tramway de la ville de Strasbourg, qui est très développé dans toute l'Eurométropole.

Le site se trouve également sur la rive droite du canal de l'Aar, qui forme un méandre quelques centaines de mètres en amont, après s'être séparé du canal de l'Ill (après une écluse) et de l'Ill qui s'écoule encore plus à l'est.

Ces différents éléments sont localisés sur la figure en page suivante.

Figure 29 : Plan des abords du site du projet



Source : Géoportail, 2024 (légende à gauche et à droite)

2.7 Annexe Obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »

Le réseau NATURA 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifié pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), ou Sites d'Importance Communautaire (SIC), visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

La carte en page suivante présente les sites NATURA 2000 les plus proches du site, les deux les plus proches étant localisés à 3 km ; il s'agit de « **La Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg** » (FR4211811) - Directive Oiseaux (arrêté de la ZPS datée du 06/01/2005) situé à environ 3 km à l'est du site, et « **Le Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin** » (FR4201797) - Directive Habitats (arrêté de la ZSC datée du 12/12/2017) située à environ 3,2 km à l'est du site.

• La Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg

L'importance ornithologique de la vallée du Rhin dépend de la qualité des sites de nidification existants, mais aussi de l'accueil réservé aux nombreuses espèces migrant vers le sud. Ceci implique une gestion particulière des milieux afin d'offrir des conditions optimales :

- Gestion forestière de la forêt alluviale ;
- Conservation ou restauration des milieux humides : roselières, bras morts, prairies alluviales ;
- Quiétude des oiseaux.

Cette gestion doit bien sûr être réalisée en concertation avec les organismes chargés de l'entretien et de la sécurisation de la navigation sur le Rhin ainsi que de l'exploitation des ouvrages hydroélectriques.

Le Rhin a un attrait particulier pour les oiseaux d'eau. Ainsi, il sert d'étape aux oiseaux dans leur migration vers le sud et accueille en hiver des milliers d'anatidés (13 % des populations hivernantes en France). Cette partie du Rhin située entre Lauterbourg et Strasbourg est désignée en tant que ZICO, car :

- 12 espèces de l'annexe I de la Directive Oiseaux sont nicheuses : la Cigogne blanche, le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Busard des roseaux, le Martin pêcheur, le Milan noir, la Mouette mélanocéphale, le Pic noir, le Pic cendré, le Pic mar, le Gorge-bleu et la Pie grièche écorcheur ;
- 42 000 oiseaux d'eau sont hivernants sur le Rhin. On citera le Canard chipeau (400-700i), le Fuligule milouin (2500-7000i) et le Fuligule morillon (10000-20000i) dont les effectifs sont particulièrement remarquables ;
- De nombreuses espèces s'arrêtent lors de leur migration : Plongeon arctique, Plongeon catmarin, Grèbe esclavon, ...

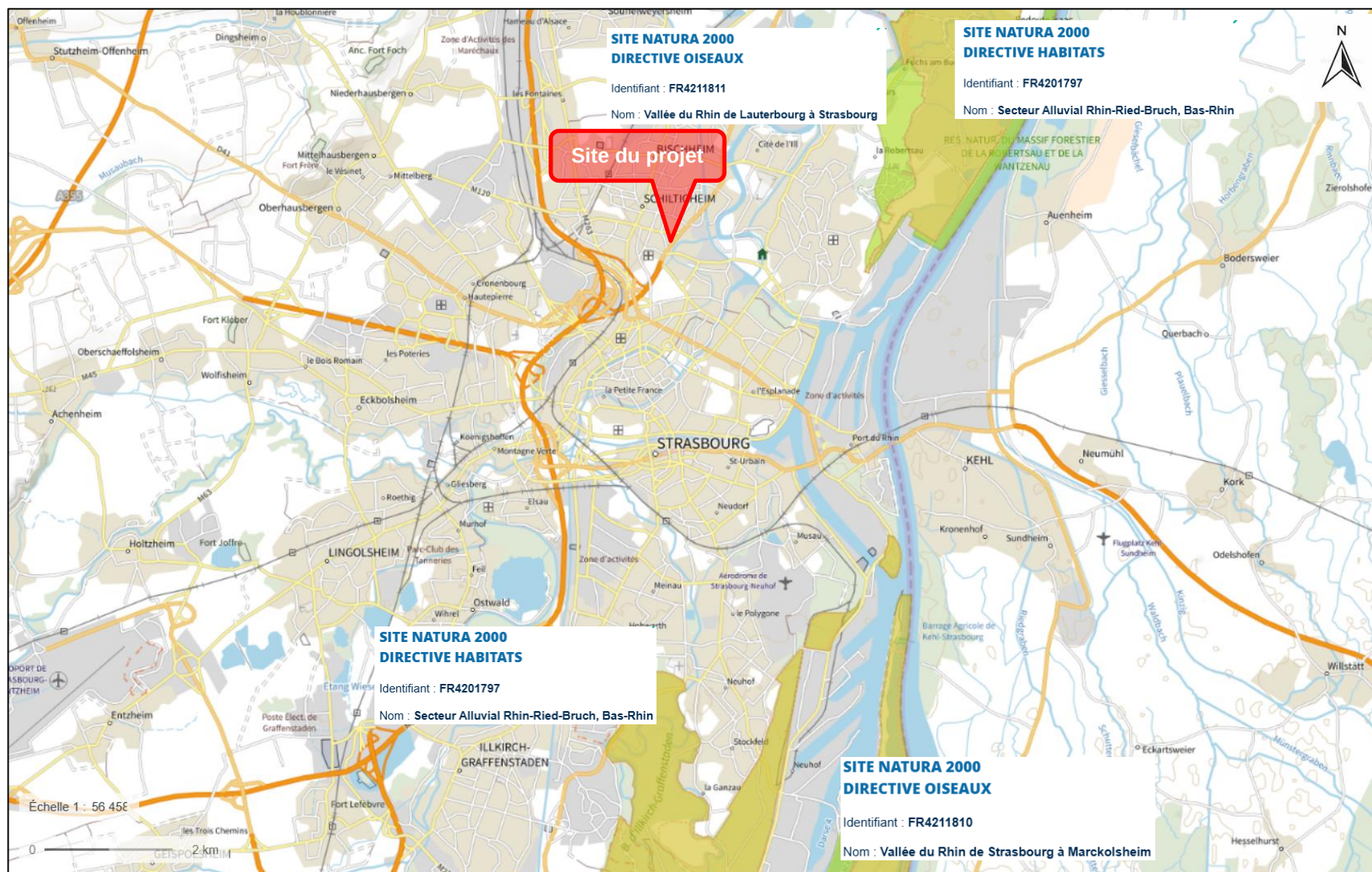
- **Le Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin**

La vallée du Rhin est un site alluvial d'importance internationale, comme peut l'être, en Europe, la vallée du Danube. L'enjeu patrimonial majeur de la bande rhénane réside dans la conservation des dernières forêts alluviales qui sont à la fois très productives et de grande complexité structurelle. Ces forêts figurent parmi les boisements européens les plus riches en espèces ligneuses. Le Rhin lui-même, les bras morts du fleuve, alimentés par les eaux phréatiques, les dépressions occupées de mares, constituent autant de milieux de vie de grand intérêt où se développent une flore et une faune variées, aujourd'hui rares. Il subsiste quelques prairies tourbeuses à Molinie bleues, marais calcaires à laiches et prés plus secs à Brome érigé.

L'installation d'espaces protégés tout le long du cours du Rhin a permis d'enrayer la destruction du patrimoine naturel alluvial engagée depuis le XIX^{ème} siècle et qui a trouvé son paroxysme dans les années 1960. Fortement dépendant des fluctuations de la nappe phréatique, le secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch est très sensible à tout aménagement hydraulique visant à stabiliser le cours du fleuve. La plaine du Rhin est d'une grande vitalité économique : zones industrielles, commerciales et villages se succèdent. Les pressions foncières sont en conséquence très importantes ; outre les effets directs sur les milieux, elles ont pour effet le cloisonnement du site.

En l'absence de toute connexion écologique ou hydrologique avec ces deux sites Natura 2000 et compte tenu de la distance (environ 3 km) et de l'absence de milieux favorables à l'avifaune limicole sur le site à l'étude, toute interaction du projet sur les zones Natura 2000 peut être exclue.

Figure 30 : Plan de situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Geoportail, 2024

3. Annexes volontaires

Objet		
1	Principaux enjeux environnementaux	☒
2	Analyse des caractéristiques du projet par rapport à la Loi sur l'Eau	☒
3	Levé de doute Zone Humide	☒
4		☐
5		☐

3.1 Annexe volontaire n°1 : Principaux enjeux environnementaux

3.1.1 Carte de l'aléa remontée de nappe (non-débordante)

Figure 31 : Carte de l'aléa remontée de nappe (non-débordante)



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Infoterre

3.1.2 Plan de Prévention du Bruit de l'EMS



Direction départementale
des territoires

ARRÊTÉ

**portant approbation du plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)
des infrastructures routières nationales dont le trafic annuel est supérieur à 3
millions de véhicules et ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000
passages de trains, dans le département du Bas-Rhin
(4^e échéance)**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN**

VU la directive n°2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L. 572-1 à L. 572-11 et R. 572-1 à R. 572-12 relatifs à l'élaboration des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement ;

VU l'arrêté ministériel du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement, modifié par les arrêtés ministériels du 23 décembre 2021 et du 14 octobre 2022 ;

VU la note ministérielle du 23 novembre 2022 relative à l'organisation de la révision des plans de prévention du bruit dans l'environnement de quatrième échéance de la directive 2002/49/CE ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 juin 2022 arrêtant les cartes de bruit des infrastructures routières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains, dans le département du Bas-Rhin et l'arrêté préfectoral modificatif du 23 février 2023 venu préciser les cartes établies pour les infrastructures ferroviaires ;

Considérant que les plans de prévention du bruit dans l'environnement relatifs aux autoroutes et routes d'intérêt national ou européen faisant partie du domaine public routier national et aux infrastructures ferroviaires sont établis par le représentant de l'État, conformément à l'article L. 572-7 du code de l'environnement ;

Considérant la consultation du public sur le projet de PPBE prévue à l'article R. 572-9 du code de l'environnement qui s'est déroulée du 7 avril au 7 juin 2024 et les observations formulées par le public ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires.

ARRETE

Article 1^{er} - Objet de l'arrêté

I. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières nationales dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et ferroviaire dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passage de train dans le département du Bas-Rhin est approuvé.

II. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement mentionné au I est en annexe du présent arrêté.

Article 2 - Mise à la disposition du public

I. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement, accompagné d'une note exposant les résultats de la consultation du public et la suite qui leur a été donnée, est publié par voie électronique. Il est consultable à partir du site internet de la Préfecture à l'adresse suivante :

<https://www.bas-rhin.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Plan-de-Prevention-du-Bruit>

II. - Le plan de prévention du bruit dans l'environnement et sa note d'accompagnement sont consultables sur place à l'adresse suivante :

Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin
Service de l'Environnement et des Risques/Pôle Prévention des Risques
Cité administrative Gaujot
14, rue du Maréchal Juin – CS 50016 - 67084 Strasbourg Cedex

Article 3

Le présent arrêté est transmis pour information au :

- Directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la Région Grand Est
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (Direction générale de la prévention des risques – Service des risques sanitaires liés à l'environnement, des déchets et des pollutions diffuses – Mission bruit et agents physiques)

Article 4 - Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Strasbourg, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 5 - Publication et exécution -

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Bas-Rhin.

Le secrétaire général de la préfecture du Bas-Rhin, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

STRASBOURG, le
La préfète,

26 JUL. 2024



Josiane CHEVALIER

CHIFFRES CLES

LA COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG

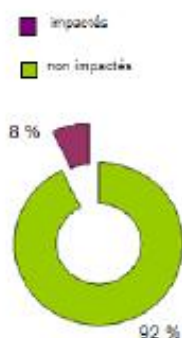
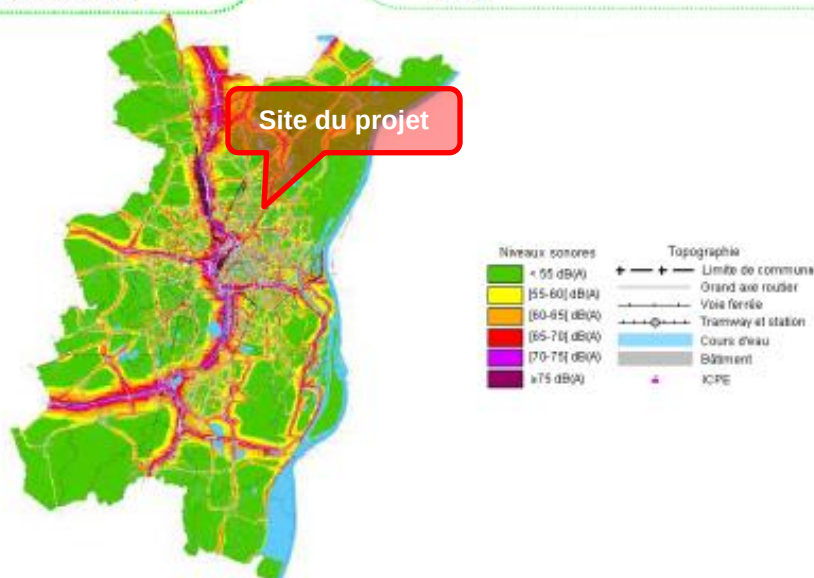
- 473 828 habitants,
- 1 600 km d'infrastructures routière,
- 65 km de voies ferrées (tramway et train),
- 2 plateformes aéroportuaires,

113 Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont 70 à Strasbourg

DEPASSEMENT DES VALEURS LIMITES SONORES SUR LA CUS

Population potentiellement exposée :

- au bruit routier : 34 500 habitants,
- au bruit ferroviaire : 400 habitants,
- au bruit aérien : 40 habitants,
- 20 bâtiments sensibles de type établissements de santé, d'enseignement en dépassement de seuil.



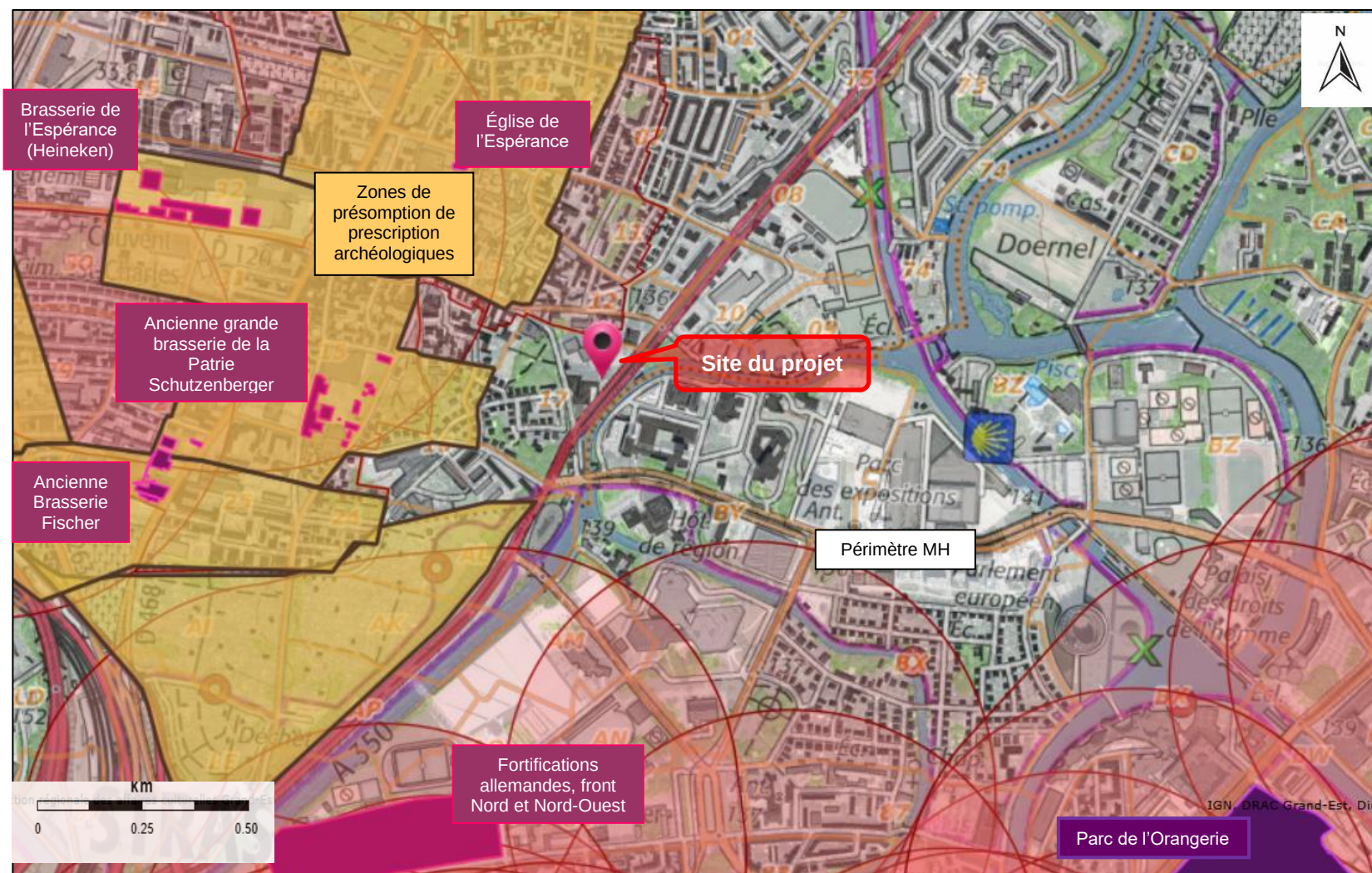
Un territoire peu impacté par le bruit routier en comparaison à la moyenne nationale

ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Politiques d'urbanisme et d'aménagement	Par le biais du Plan Local d'Urbanisme Communautaire
Développement des modes de transports alternatifs à la voiture	- Bus à Haut Niveau de Service, - Renforcement des lignes de tramway avec plus de 42 Km de voie et 560 km de pistes cyclables - Voies piétonnes : La Magistrale...
Anticipation des enjeux acoustiques dans les projets d'aménagements	Projets - ZAC Danube, - Entrée de ville exemple Koenigshoffen
Amélioration des performances acoustiques des établissements municipaux dédiés à l'enfance et immeuble d'habitation des bailleurs sociaux	- Ecoles municipales exposées aux bruits routiers de Strasbourg, Schiltigheim et Ostwald, - Immeubles du parc social

3.1.3 Sites inscrits et sites classés

Figure 32 : Sites inscrits et sites classés



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Atlas du Patrimoine

3.1.4 Rapport des risques naturels et technologiques au droit du projet



GÉORISQUES

Rapport de risques

📍 Adresse recherchée :

20 Rue Contades, 67300
Schiltigheim (parcelle :
000-17-0189)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

6 Risques naturels identifiés :

	INONDATION	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	REMONTEE DE NAPPE	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
	MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : EXISTANT	sur ma commune : EXISTANT
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : MODÉRÉ
	RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

3 Risques technologiques identifiés :

	INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
	CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : CONCERNÉ
	POLLUTION DES SOLS	à mon adresse : CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ

Risque d'inondation près de chez moi

📍 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

🏠 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Informations détaillées :



PPRN : PPRI EMS

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de type Inondation nommé PPRI EMS a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 17/01/2011

Date d'approbation : 20/04/2018

Le PPR couvre les aléas suivant :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Par remontées de nappes naturelles

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

Pour avoir tous les détails sur votre PPR, vous pouvez consulter le site de votre préfecture.



DDRM : DDRM67

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Inondation

Par remontées de nappes naturelles

8 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
INTE9600522A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/06/1996	20/12/1996
INTE9500304A	Inondations et/ou Coulées de Boue	29/06/1994	03/08/1995
INTE9400502A	Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/1994	20/11/1994
INTE9200533A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1992	16/01/1993
MDIE900017A	Inondations et/ou Coulées de Boue	13/08/1990	15/12/1990
INTE9000196A	Inondations et/ou Coulées de Boue	14/02/1990	24/05/1990
NOR19830516	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/04/1983	18/05/1983

Risque de remontées de nappe près de chez moi

📍 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

🏠 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues. Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



Informations détaillées :

1 REMONTÉE DE NAPPES :

- Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes.
- L'indication de fiabilité associée à votre zone est : MOYENNE

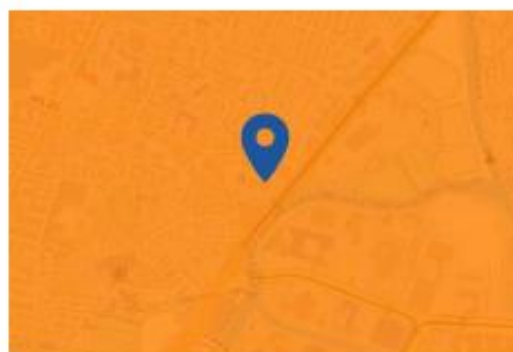
Risque de séisme près de chez moi

📍 **Risque à mon adresse** MODÉRÉ

🏠 **Risque sur la commune** MODÉRÉ

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Informations détaillées :

1 DDRM : DDRM67

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
Séisme

1 SÉISME : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de 3/5.
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Risque de mouvements de terrain près de chez moi

● **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

Risque sur la commune **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.



Informations détaillées :

DDRM : DDRM67

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Mouvement de terrain
Tassements différentiels

1 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

2011

Liste des cavités recensées dans un rayon de 250m

Identifiant	Type	Nom
ALSAAD0000098	ouvrage militaire	ABRI TRANCHEE 633 KLEINRIEDELWEG 1

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **FAIBLE**

 **Risque sur la commune** **MODÉRÉ**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Informations détaillées :

RGA : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de 1/3.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

Risque radon près de chez moi

 **Risque à mon adresse** FAIBLE

 **Risque sur la commune** FAIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :

RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de 1/3.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **NON CONCERNÉ**

 **Risque sur la commune** **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4000 sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.



Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **PAS DE RISQUE CONNU**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



Risque de pollution des sols près de chez moi

📍 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

🏠 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

31 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3764899	Banque	Indéterminé	
SSP3764752	Siège social - locaux techniques	Indéterminé	
SSP3764679	Assurances avec ateliers	Indéterminé	
SSP3763477	Fabrique de meubles	En arrêt	
SSP3763476	Abattoir avec DLI	En arrêt	
SSP3763475	Répartition pharmaceutique	Indéterminé	
SSP3763474	Station essence	Indéterminé	
SSP3763467	Peintures et vernissages de voitures	En arrêt	

Risque de pollution des sols près de chez moi

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3763454	Carrosserie	En arrêt	
SSP3763449	Fabrique de produits d'entretien.	En arrêt	
SSP3763448	Teinturerie et nettoyage à sec.	En arrêt	
SSP3763447	Carrosserie auto	En arrêt	
SSP3763446	Atelier de nettoyage à sec.	En arrêt	
SSP3763445	Pressing	Indéterminé	
SSP3763444	Carrosserie - peinture	En arrêt	
SSP3763443	Tôlerie industrielle	En arrêt	
SSP3763405	Garage	En arrêt	
SSP3763404	Combustibles	En arrêt	
SSP3763403	Construction mécanique	En arrêt	
SSP3763402	Décapage des métaux	Indéterminé	
SSP3763401	Pressing	Indéterminé	
SSP3763400	Traitement des métaux- plastiques	En arrêt	
SSP3763399	Traitement chimique des métaux	En arrêt	
SSP3763398	DLI	Indéterminé	
SSP3763397	Chaudronnerie et tôlerie	En arrêt	
SSP3763396	Travail du plastique et du métal	En arrêt	
SSP3763395	Mécanique Générale	Indéterminé	
SSP3763394	Garage	Indéterminé	
SSP3763393	Garage	En arrêt	
SSP3763392	Teinturerie	En arrêt	
SSP3763391	Usine de galvanisation à froid	En arrêt	



**QUE FAIRE
EN CAS D'...**

Premier risque naturel en France, les inondations concernent une très grande majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la mairie sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un diagnostic de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre kit d'urgence 72 heures avec les objets et articles essentiels

- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de protection à installer : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une zone refuge à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier



Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTER** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues

- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Page 14 / 16 - rapport édité le 17/06/2025



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ** les endroits où vous protéger : loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ** les appareils et meubles lourds pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides.
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ELOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**

- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF** : après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la préfecture : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch

Alerte



Fin d'alerte



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours

- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels
- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités

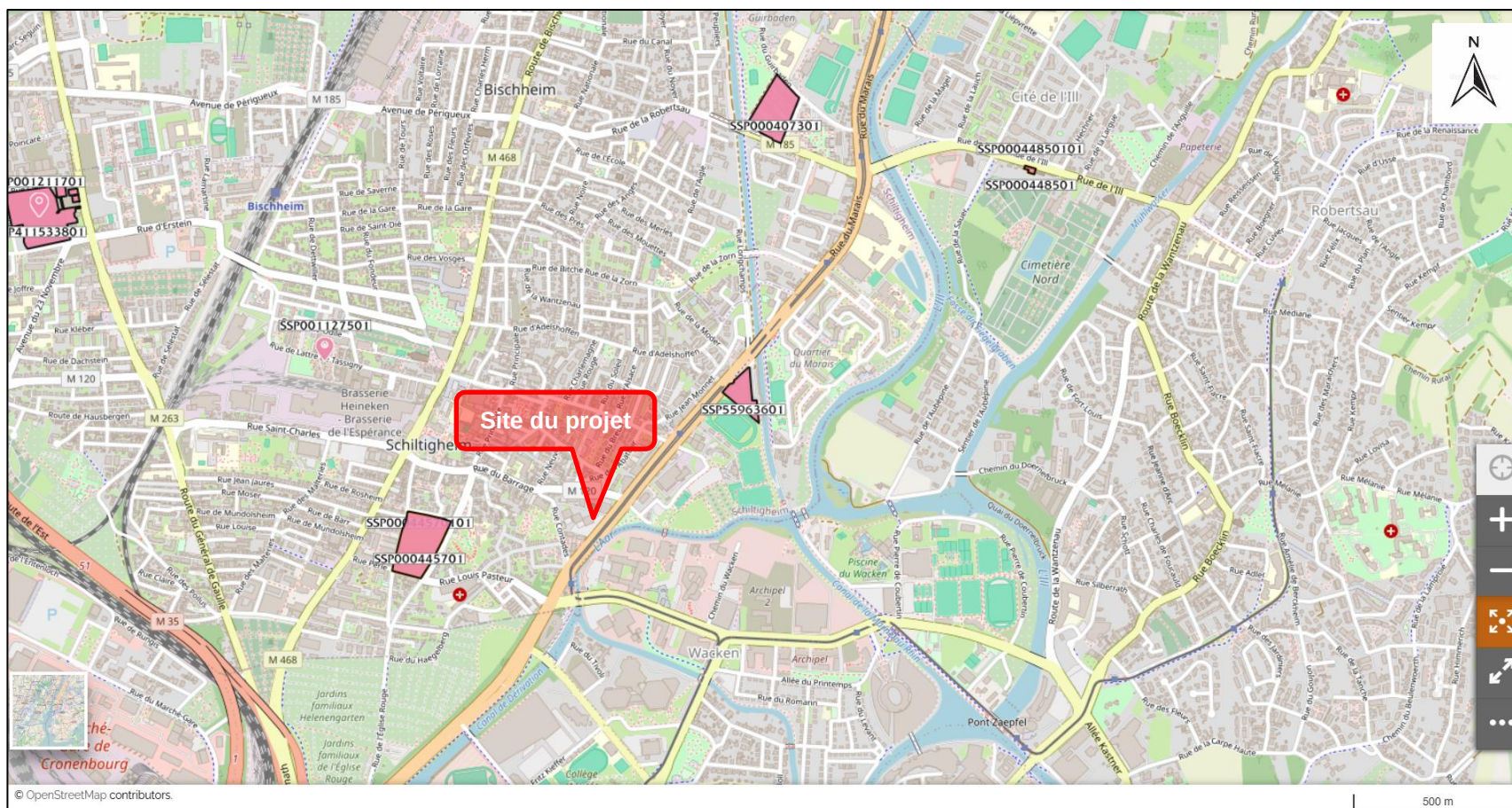


NE FUMEZ PAS,
évitée toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Le plan suivant localise les sites ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et les anciennes activités industrielles et de services susceptibles d'avoir pollué les sols, issues de la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

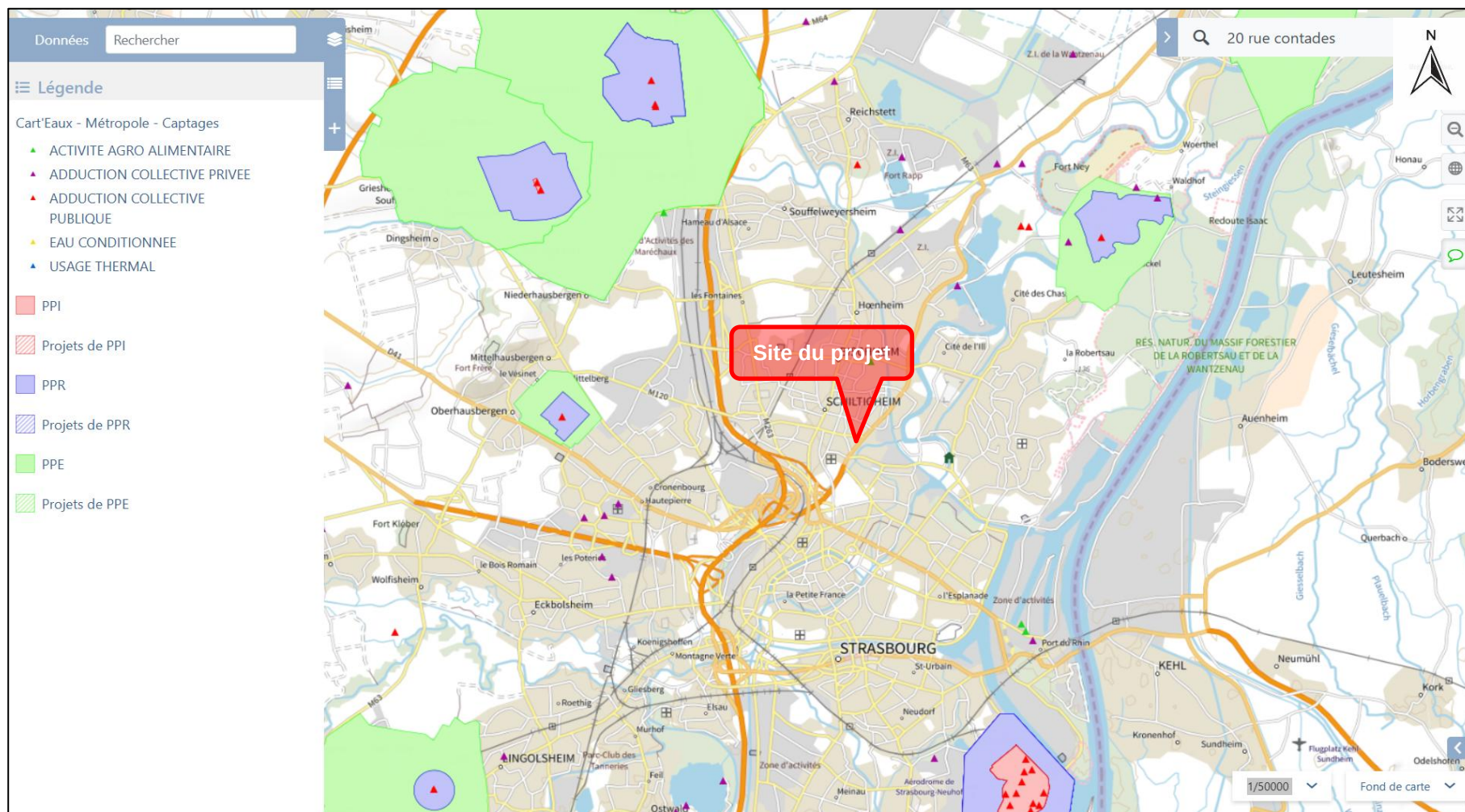
Figure 33 : Sites et sols pollués ou susceptibles de l'être



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond de carte GéoRisques

3.1.6 Captages AEP

Figure 34 : Captage AEP à proximité du site



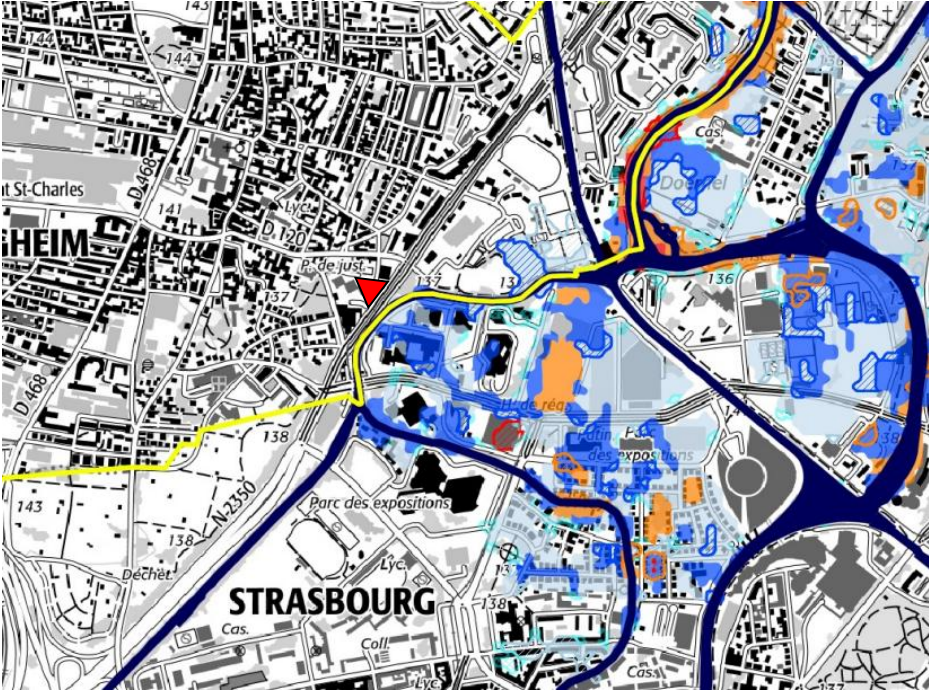
Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond de carte carto.atlasante.fr

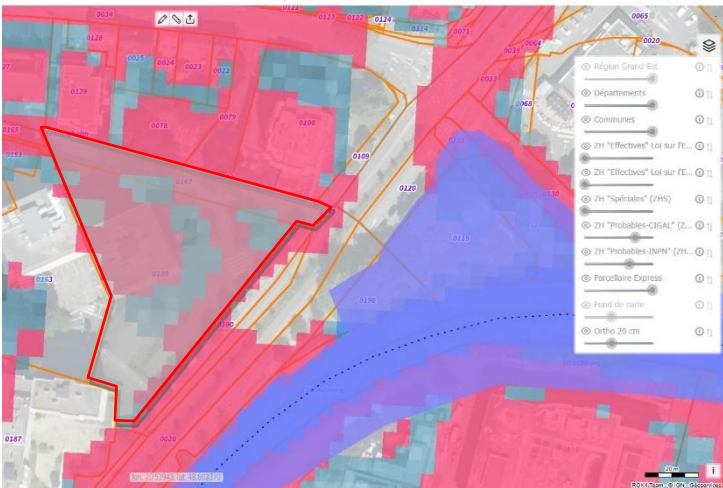
3.2 Annexe volontaire n°2 : Analyse des caractéristiques du projet par rapport à la Loi sur l'Eau

Le tableau suivant présente les rubriques de l'article R.214-1 susceptibles d'être concernées par le projet :

Tableau 3 : Rubriques de l'article R.214-1 susceptibles d'être concernées par le projet

N°	Rubrique
Rubriques 1 : Prélèvements	
Le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eau, ni souterraine ni superficielle, ni en phase travaux, ni en phase d'exploitation. Il n'est donc pas concerné par les rubriques liées aux prélèvements.	
Rubriques 2 : Rejets	
2.1.1.0	Stations d'épuration des agglomérations d'assainissement ou dispositifs d'assainissement non collectif devant traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R. 2224-6 du code général des collectivités territoriales : 1° Supérieure à 600 kg de DBO5 – Autorisation 2° Supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure ou égale à 600 kg de DBO5 - Déclaration
	Le projet sera raccordé au réseau communal d'assainissement des eaux usées : rubrique non concernée
2.1.2.0	Déversoirs d'orage situés sur un système de collecte des eaux usées destiné à collecter un flux polluant journalier : 1° Supérieur à 600 kg de DBO5 - Autorisation 2° Supérieur à 12 kg de DBO5, mais inférieur ou égal à 600 kg de DBO5 - Déclaration
	Pas de déversoir d'orage prévu : rubrique non concernée
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha – Autorisation 2° Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha - Déclaration
	Le projet, d'une superficie totale de 5 178 m ² , sans bassin versant naturel supplémentaire intercepté selon la carte IGN au 1/25 000, sera raccordé au réseau communal pour les eaux pluviales et une partie des eaux pluviales seront infiltrées : rubrique non concernée
2.2.1.0	Rejet dans les eaux douces superficielles susceptible de modifier le régime des eaux, à l'exclusion des rejets visés à la rubrique 2.1.5.0 ainsi que des rejets des ouvrages visés aux rubriques 2.1.1.0 et 2.1.2.0, la capacité totale de rejet de l'ouvrage étant 1° supérieure ou égale à 10 000 m³/j ou à 25% du débit moyen interannuel du cours d'eau - Autorisation 2° supérieure à 2 000 m³/j ou à 5% du débit interannuel du cours d'eau, mais inférieure à 10 000 m³/j et à 5% du débit moyen interannuel du cours d'eau - Déclaration
	Aucun rejet n'est prévu : rubrique non concernée

2.2.3.0	Rejet dans les eaux de surface, à l'exclusion des rejets visés aux rubriques 4.1.3.0, 2.1.1.0, 2.1.2.0 et 2.1.5.0 : 1° Le flux total de pollution brute étant : ○ Supérieur ou égal au niveau de référence R2 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent – Autorisation ; ○ Compris entre les niveaux de référence R1 et R2 pour l'un au moins des paramètres qui y figurent – Déclaration 2° Le produit de la concentration maximale d'Escherichia coli, par le débit moyen journalier du rejet situé à moins de 1 km d'une zone conchylicole ou de culture marine, d'une prise d'eau potable ou d'une zone de baignade, au sens des articles D. 1332-1 et D. 1332-16 du code de la santé publique, étant : ○ Supérieur ou égal à 1011 E coli / j - Autorisation ○ b) Compris entre 1010 à 1011 E coli / j - Déclaration
	Aucun rejet n'est prévu : rubrique non concernée
2.2.4.0	Installations ou activités à l'origine d'un effluent correspondant à un apport au milieu aquatique de plus de 1 t / jour de sels dissous - Déclaration
	Rubrique non concernée
Rubriques 3 : Impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique	
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m² - Autorisation 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 10 000 m² - Déclaration
	<i>Extrait du PPRI Eurométropole</i>  Le projet n'est pas situé dans le lit majeur d'un cours d'eau : rubrique non concernée

3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha - Autorisation 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha - Déclaration
	<i>Zones humides probables, selon document DREAL</i>  Le projet est situé dans une zone probablement humide. Un levé de doute a été réalisé par GINGER BURGEAP, aucun indice pédologique indiquant la présence d'une potentielle zone humide n'a été trouvé : rubrique non concernée.
Rubriques 4 : Impacts sur le milieu marin	
Le projet n'est pas situé dans une région concernée par le milieu marin. Il n'est donc pas concerné par les rubriques liées à ce milieu.	
Rubriques 5 : régimes d'autorisations au titre des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement	
5.1.1.0	Réinjection dans une même nappe des eaux prélevées pour la géothermie, l'exhaure des mines et carrières ou lors des travaux de génie civil, la capacité totale de réinjection étant : 1° Supérieure ou égale à 80 m³/h - Autorisation 2° Supérieure à 8 m³/h, mais inférieure à 80 m³/h
	Aucune réinjection d'eau n'est prévue : rubrique non concernée

Au vu de cette analyse, le projet porté par la société STRADIM n'est pas soumis à la Loi sur l'eau.

3.3 Annexe volontaire n°3 : Levé de doute Zone Humide

Cette annexe comporte 22 pages.

STRADIM - SNC CONTADES

20 Rue Contades, SCHILITIGHEIM (67)

Levé de doute zone humide sur critère pédologique

Rapport

Réf : EDCE.P.0005 – R.01

TKR et JTH / CYD / LD

27/06/2025



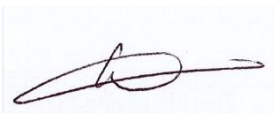
BURGEAP Agence Centre-Est • Site de Strasbourg - 9b, rue du Parc – 67205 Oberhausbergen
Tél : 03.88.56.85.30 • Fax : 03.88.56.85.31 • burgeap.strasbourg@groupeginger.com

STRADIM, SNC CONTADES

20 Rue Contades, SCHILITIGHEIM (67)

Levé de doute zone humide sur critère pédologique

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	27/06/2025	01	T. KRETZER 	C. VINCENT 	L. DUFOND 

Numéro de projet / de rapport :	Réf : EDCE.P.0005 – R.01 – R.01
Domaine technique :	ENV217

SOMMAIRE

1.	Contexte et objet de l'étude	4
2.	Levé de doute zone humides sur critère pédologique	6
2.1	Contexte global.....	6
2.2	Cadre réglementaire sur les zones humides.....	6
2.3	Inventaires généraux	10
2.4	Investigations pédologiques.....	11
2.5	Analyse complémentaire de la végétation en place	13
3.	Conclusion	14

TABLEAUX

Tableau 1 : Taille des placettes en fonction de la strate considérée	9
Tableau 2 : Synthèse des sondages	13

FIGURES

Figure 1 : "Plan masse du projet (source : STRADIM).....	4
Figure 2 : Localisation de la zone d'étude (source : Orthophoto et GoogleMap).....	5
Figure 3 : Position topographique du secteur d'étude par rapport au cours d'eaux "Aar" (source : Géoportail)	6
Figure 4 : Caractère hydromorphe ou non des sols	7
Figure 5 : Classification des sols GEPPA.....	8
Figure 6 : Carte des zones probablement humides du secteur (source : https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est)	10
Figure 7 : Graphique montrant les conditions climatiques du mois de juin aux abords de la station de Couffignal-Strasbourg (source : Infoclimat).....	11
Figure 8 : Implantation des sondages pédologiques.....	12

ANNEXES

Annexe 1 : Fiches pédologiques des sondages

1. Contexte et objet de l'étude

Dans le cadre d'un projet de construction de logement et de réhabilitation d'un immeuble de bureaux en résidences pour étudiants situés 20 Rue des Contades à SCHILITIGHIEM (parcelle 189, section 17), la société STRADIM a missionné GINGER BURGEAP pour la réalisation un levé de doute de zone humide sur critère pédologique. Cette étude sera annexée au dossier de demande d'examen au cas par cas CERFA n°14734*04.

La localisation du site est présentée sur les deux figures ci-dessous.



Figure 1 : "Plan masse du projet (source : STRADIM)"



2. Levé de doute zone humides sur critère pédologique

2.1 Contexte global

Le secteur d'étude est localisé au sein de la zone urbanisée de la commune de Schiltigheim. Des immeubles d'habitation bordent le site à l'ouest, au nord ainsi qu'au sud. À l'est, le périmètre est délimité par l'avenue Pierre Mendès France. Enfin, le site se situe à environ 60 mètres à l'ouest du cours d'eau dénommé l'«Aar »

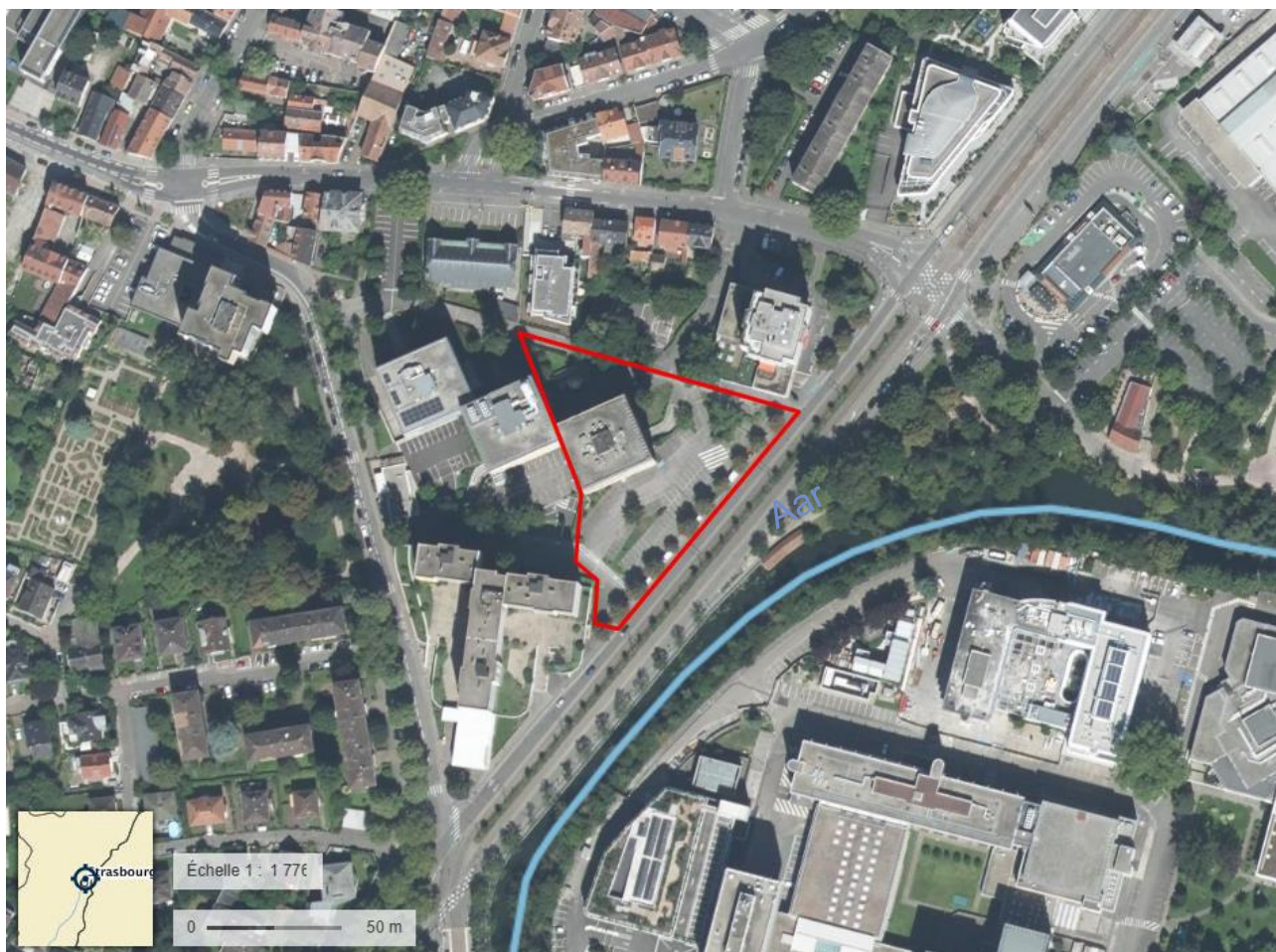


Figure 3 : Position topographique du secteur d'étude par rapport au cours d'eaux "Aar" (source : Géoportail)

Géologiquement, le site est localisé au droit de dépôts alluviaux du Rhin.

2.2 Cadre réglementaire sur les zones humides

L'article 2 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 stipule que « Les zones humides sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

D'après la LOI N°2019-773 du 24 juillet 2019 modifiant l'article L211-1 du Code l'environnement :

« La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou

saumâtre de façon permanente ou temporaire ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

► Pédologie

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 et l'arrêté modificatif du 1er octobre 2009, les sols de zones humides correspondent :

- « à tous les histosols car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ;
- à tous les réductisols car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques (décolorations gris/bleuâtre) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol ;
- aux autres sols caractérisés par des traits rédoxiques (tâches rouilles, nodules de concrétions ferromanganésiques) débutant à moins de 25 cm de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- aux autres sols caractérisés par des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur. »

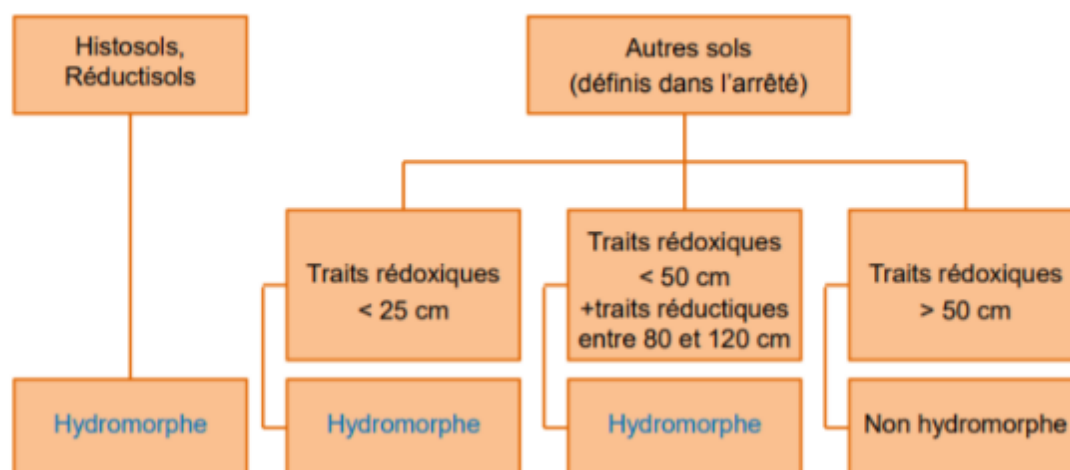


Figure 4 : Caractère hydromorphe ou non des sols

La définition « zone humide » s'applique aux classes d'hydromorphie IVd, Va, Vb, Vc, Vd, VIc, VId et H de la classification ci-dessous (d'après GEPPA, 1981).

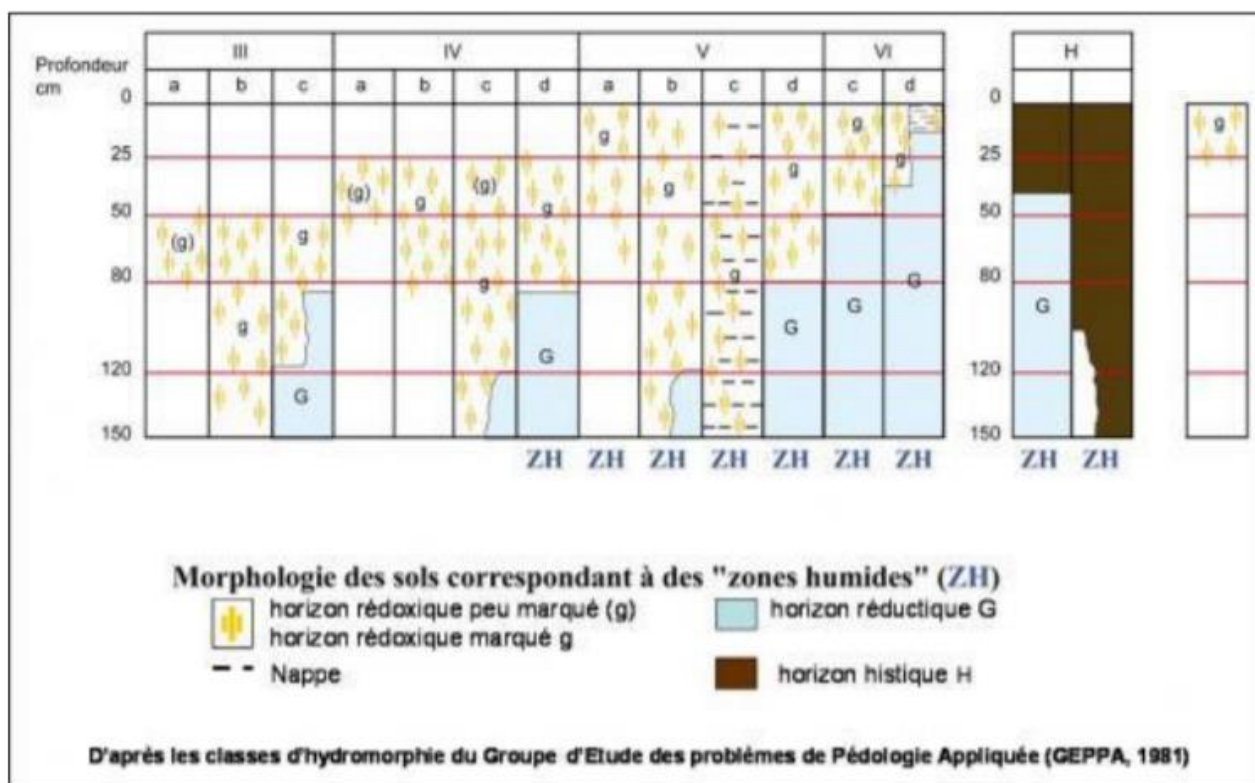


Figure 5 : Classification des sols GEPPA

Les traits réductifs se caractérisent par des tâches de décoloration gris-bleu et correspondent à un processus de réduction du fer en période de saturation en eau.

L'oxydation se caractérise par des tâches de couleur rouille ou des concrétions ferromanganiques noires correspondant à des processus d'immobilisation du fer. Les horizons rédoxiques témoignent donc d'engorgements temporaires.

L'arrêté ministériel « Zones Humides » du 1er octobre 2009 décrit la méthode de délimitation pédologique des zones humides à partir des données disponibles et des investigations sur le terrain, selon les principaux points suivants :

- lorsque l'échelle est appropriée, l'utilisation de données ou de cartes pédologiques existantes peut suffire à la délimitation des zones humides. Des investigations de terrain sont néanmoins conseillées dans tous les cas,
- la limite de la zone humide se détermine en positionnant les points de sondage pédologiques de part et d'autre de la frontière supposée, selon des transects perpendiculaires,
- la finesse du maillage dépend de la taille et de l'hétérogénéité du site, sur la base d'un sondage par secteur homogène,
- la limite de la zone humide est positionnée au plus près des espaces répondant aux critères et en s'appuyant sur la courbe topographique correspondante. En chaque point, la vérification de l'un des critères relatifs aux sols ou à la végétation suffit pour statuer sur la nature humide de la zone,
- un inventaire floristique peut être mené parallèlement ou en complément de l'étude pédologique pour confirmer ou préciser les limites. Sur chaque point d'inventaire, il est nécessaire d'identifier les strates végétales, les espèces et les pourcentages de recouvrement. La liste des espèces dominantes est ensuite confrontée à la liste des espèces hygrophiles définies dans l'arrêté du 24 juin 2008.

► Végétation – Critère complémentaire non réalisé

L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit des espèces végétales, soit des communautés d'espèces végétales dénommées habitats.

Avant la phase terrain, une première analyse du site d'étude est effectuée à l'aide des cartes IGN et des photographies aériennes qui permettent d'établir une première approche de la configuration du site d'étude et des milieux en place (présence de cours d'eau, zones boisées, etc.).

La phase de terrain consiste à définir des placettes d'inventaire situées de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces placettes sont directement dépendants de la taille et de l'hétérogénéité du site. Chaque placette est définie au niveau d'un secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques. L'examen de la végétation de chaque placette vise à vérifier elle est caractérisée par des espèces dominantes, indicatrices de zones humides (liste de la table A figurant dans l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas contraire, il convient de réaliser un examen des sols. Ainsi, pour chaque placette circulaire globalement homogène du point de vue mésologique, d'un rayon de 1,5 à 10 mètres suivant le type de strate considérée (cf. Tableau ci-dessous), une estimation visuelle du pourcentage de recouvrement des espèces pour chaque strate de végétation considérée est réalisée.

Tableau 1 : Taille des placettes en fonction de la strate considérée

Strates	Rayon(m)	Surface en m2
Strate herbacé	1.5	~7
Strate arbustive	6	~113
Strate arborescente	10	~315

Ensuite, après avoir réalisé un tri selon le protocole défini dans l'arrêté du 1er octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008), le caractère hygrophile des espèces de la placette d'échantillonnage donnée est examiné :

- Si la moitié au moins des espèces dominantes du relevé sont des espèces indicatrices de zones humides (selon liste de la table A de l'arrêté du 24 juin 2008 + liste additive d'espèces arrêtée par le Préfet de région sur proposition du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel si présente), la placette se situe dans une zone humide du point de vue de la végétation.
- Dans le cas contraire, la placette ne se situe pas dans une zone humide du point de vue de la végétation.

2.3 Inventaires généraux

D'après la



Figure 6, le secteur d'étude est situé en zone humide avec une probabilité assez forte.

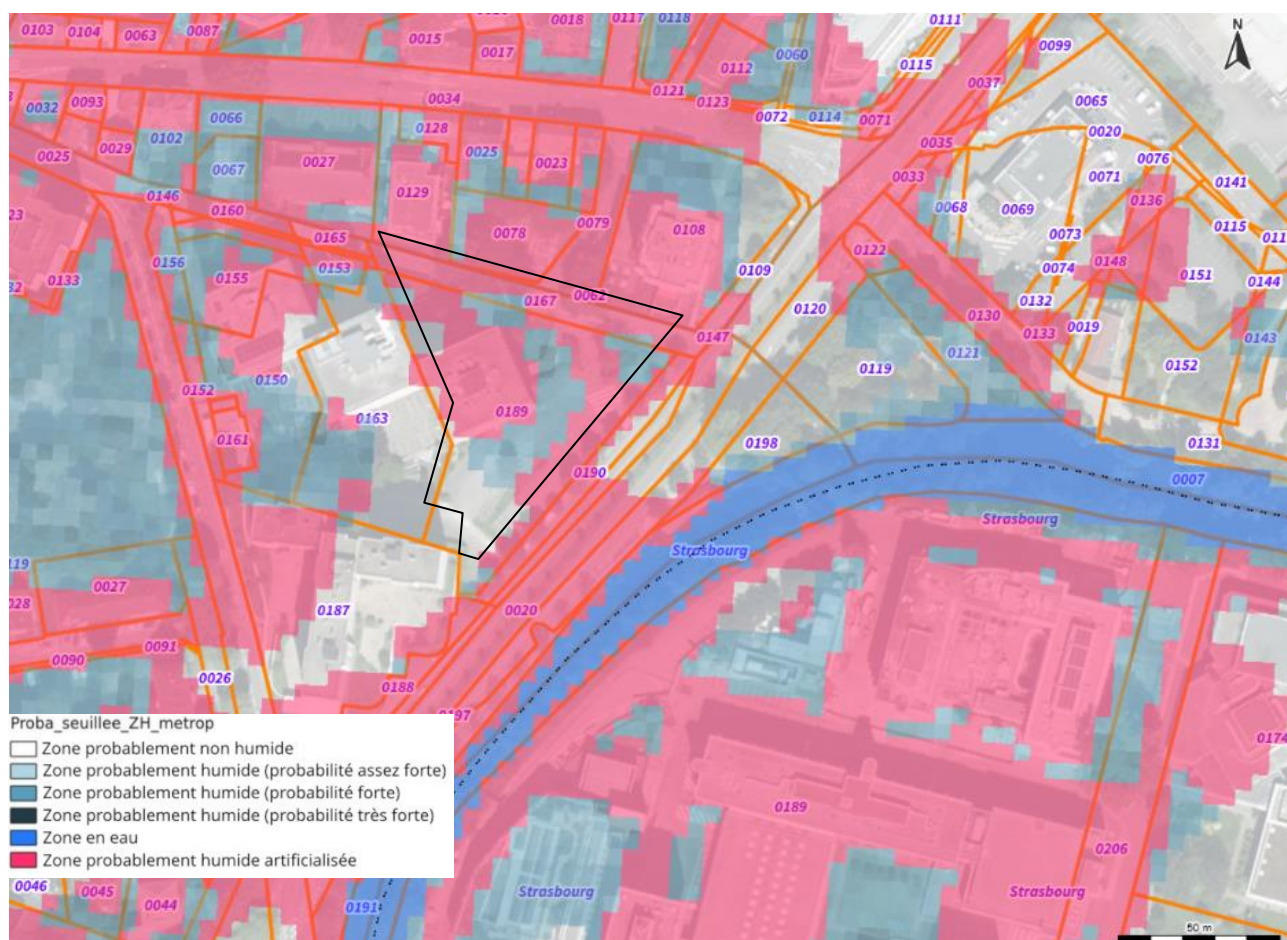


Figure 6 : Carte des zones probablement humides du secteur (source : <https://macarte.ign.fr/carte/8uyDzz/Les-Zones-Humides-ZH-en-Grand-Est>)

2.4 Investigations pédologiques

L'objectif de cette étude est de déterminer le caractère humide ou non de la parcelle.

Le 12/06/2025, 5 sondages ont été réalisés par GINGER BURGEAP sur la zone d'investigation.

Les quinze jours précédents la visite du site, 39.8 mm ont été enregistré sur la station du Lycée Couffignal – Strasbourg à 5 km de SCHILTIGHEIM (infoclimat.fr). Le sol aux abords du site était sec lors de l'intervention.

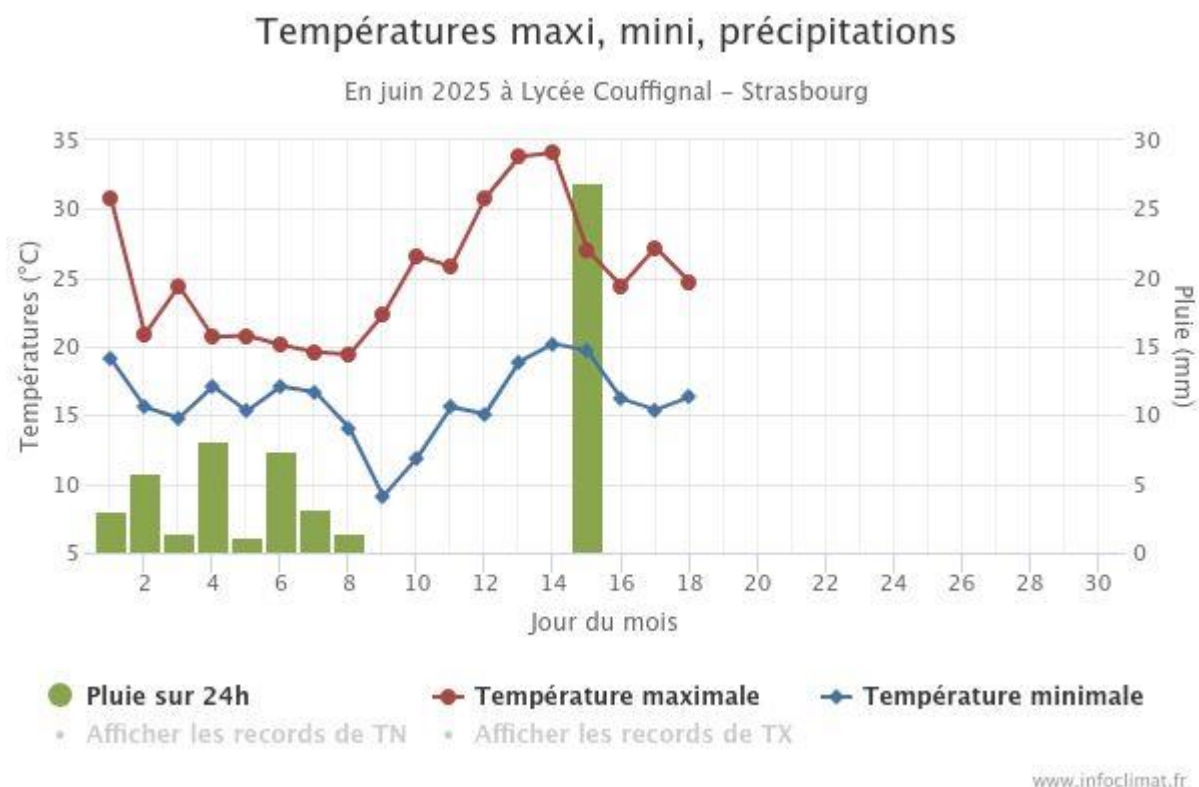


Figure 7 : Graphique montrant les conditions climatiques du mois de juin aux abords de la station de Couffignal-Strasbourg (source : Infoclimat)

La localisation des sondages est présentée sur la Figure 8 en page suivante, les fiches descriptives de sondages sont regroupées en [Annexe 1](#).

Les sondages ont été réalisés à la tarière manuelle et n'ont pas tous atteint la profondeur réglementaire de 1,2 m de par la présence de galet ou bloc.

Conformément à l'arrêté ministériel « Zones Humides » du 1er octobre 2009, chaque sondage a fait l'objet d'une caractérisation visuelle selon les critères suivants :

- état de surface : structure, humidité ;
- végétation à proximité : densité, diversité, développement ;
- identification des horizons pédologiques.

Pour chaque horizon identifié, ont été relevés les éléments suivants :

- profondeur ;
- texture : dominante argileuse, limoneuse ou sableuse ;
- présence et caractéristiques des éléments grossiers (cailloux et débris divers) ;
- état de compacité ;
- état d'humidité ;
- traces d'hydromorphie (tâches d'oxydo-réduction, nodules de concrétion).

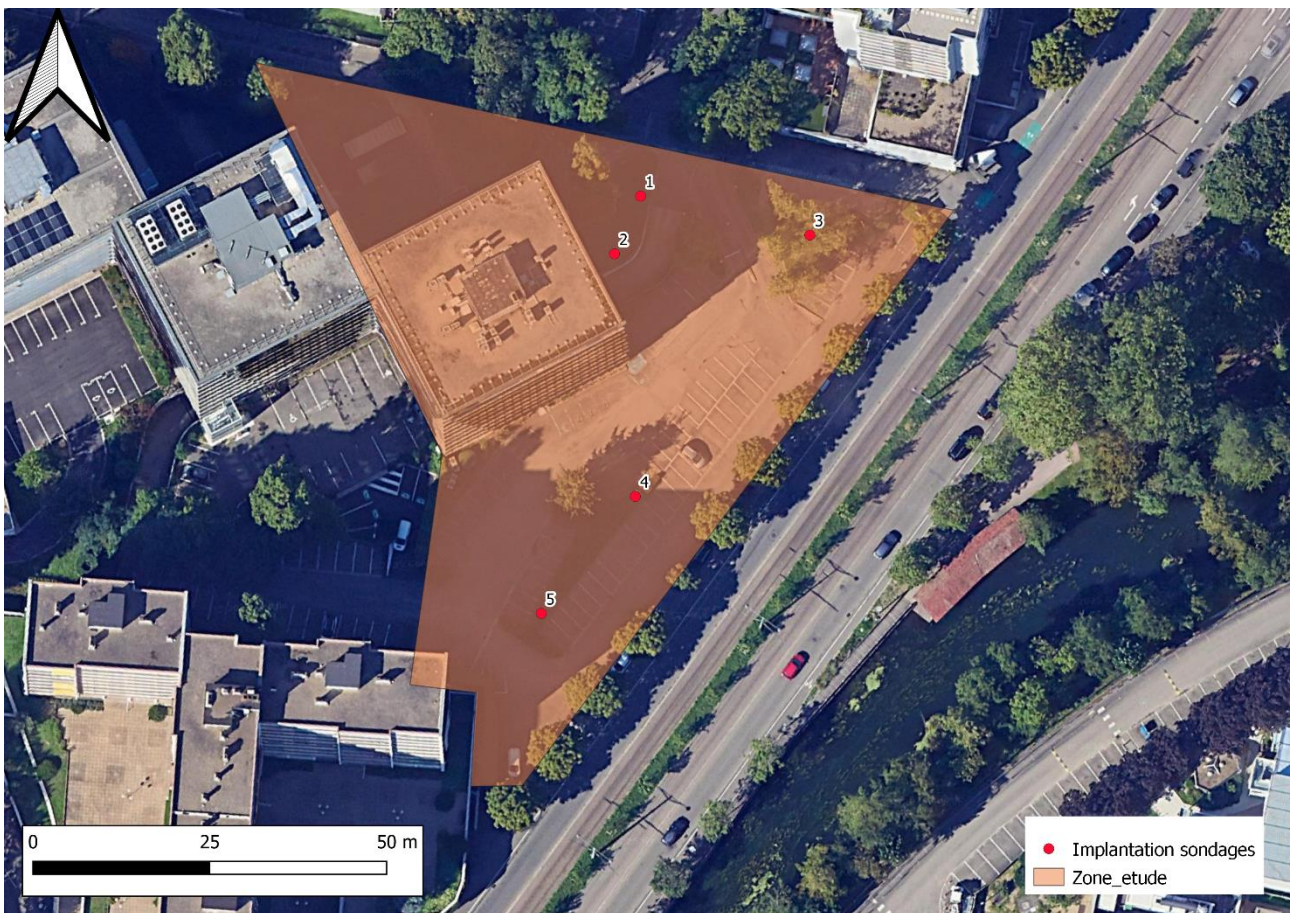


Figure 8 : Implantation des sondages pédologiques

► Observation et interprétation

Le jour de la réalisation des sondages (12/06/2025), le sol était sec. Le site est essentiellement recouvert par un parking où peu d'espaces verts sont présents, et ses derniers sont en majorité occupés par de arbres.

De manière générale, les terrains sont constitués d'un sol remblayé et limoneux, ponctué de cailloutis, graviers et galets. Les sondages n'ont pas pu atteindre la profondeur souhaitée de 120 cm en raison de la présence de galets, remblais et racines qui ont empêché la progression. Les 0,5 m minimum caractéristiques des premiers indices de zone humide ont cependant été atteints ou approchés, sauf dans le sondage S1.

Aucune trace notable d'oxydation ou de réduction n'a été mise en évidence, sauf sur le sondage S2, mais en très faible proportion.

Le tableau suivant synthétise les résultats des observations décrites dans les fiches individuelles des sondages (Tableau 2).

Tableau 2 : Synthèse des sondages

Sonda ge	Profondeur atteinte en (cm)	Texture dominante	Classement GEPPA	Hydromorphie au maximum*	Horizon humide rencontré à (cm)	Niveau de la nappe	Type d'hydromorphie max**	Typique de zone humide ?
S1	25	Limon	Non classé	-	-	-	-	non
S2	55	Limon	Non classé	0	25 à 55 cm	-	Oxy < 5%	non
S3	60	Limon	Non classé	-	-	-	-	non
S4	45	Limon	Non classé	-	-	-	-	non
S5	45	Limon	Non classé	-	-	-	-	non

* : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante.

** : OXY = traces d'oxydation, RED = traces de réduction, NOD = nodules (traces noires autour des racines)

Ces observations sont cohérentes avec le contexte très urbanisé du site, et la présence de remblais.

2.5 Analyse complémentaire de la végétation en place

L'étude de la végétation n'a pas été réalisée ici la zone d'étude étant dans un contexte très urbanisé ; la végétation n'est pas considérée comme spontanée.

3. Conclusion

Dans le cadre d'un projet de construction de logement et de réhabilitation d'un immeuble de bureaux en résidences pour étudiants situés 20 Rue des Contades à SCHILITIGHIEM (parcelle 189, section 17), la société STRADIM a missionné GINGER BURGEAP pour la réalisation un levé de doute de zone humide sur critère pédologique. Cette étude sera annexée au dossier de demande d'examen au cas par cas CERFA n°14734*04.

► Critère pédologique

5 sondages pédologiques ont été réalisés pour l'observation des traces d'hydromorphie typique de zone humide. Les sols présents sont à dominance limoneuse ou sont remblayés.

Un sondage présente des traces d'oxydation inférieures à 5%. les autres sondages ne présentent pas de trace d'hydromorphie.

La campagne de sondages pédologiques réalisée a montré que le secteur d'étude, malgré les informations disponibles en source ouverte, ne présente pas de zone humide, en accord avec le contexte urbanisé et la présence de remblais.

► Rubrique applicable de la réglementation

Compte tenu de la définition d'une zone humide issue de l'arrêté rendu par le Conseil d'Etat, la zone projet investiguée n'est pas située en zone humide.

Ainsi, le projet d'aménagement n'impacte pas de zone humide.

ANNEXES



Annexe 1. Fiches d'observations pédologiques

Cette annexe contient 5 pages.

Opérateur : JTH / TKR Date : 12/06/2025 Heure (TU) : 9:20 Sondage n° : S1 Coordonnées : X 7.755607117
Y 48.60271025

Couvert végétal : Enherbé

Aspect de surface : herbe

Description générale : parcelles d'herbes au milieu d'un parking

Description par horizon :

Prof. cm	Texture	Humidité*	Couleur	Hydromorphie**	Type d'hydromorphie ***	PH	Commentaire
0-10	Terre végétale limoneuse	Sec	Brun	-	-	-	quelques graviers
10-25	Limono-graveleuse	Sec	Brun	-	-	5.4	-
Refus x3 à 25 cm car présences de graviers et ou racines							

* : Sec, frais, humide, très humide, noyé.

** : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante.

*** : OXY = traces d'oxydation, RED = traces de réduction, NOD = nodules (traces noires autour des racines)



Opérateur : JTH / TKR Date : 12/06/2025 Heure (TU) : 9:30 Sondage n° : S2 Coordonnées : X 7.755550387
Y 48.60263906

Couvert végétal : Enherbé

Aspect de surface : herbe

Description générale : parcelles d'herbes au milieu d'un parking

Description par horizon :

Prof. cm	Texture	Humidité*	Couleur	Hydromorphie**	Type d'hydromorphie ***	PH	Commentaire
0-10	Terre végétale limoneuse	Sec	Brun	-	-	6.4	-
10-25	Limono-graveleuse	Frais	Brun	-	-	6.4	-
25-55	Limono-argileuse	Frais	Brun foncé noir	0	Oxy < 5%	5.9	quelques graviers
Refus à 55 cm car présences de graviers et ou racines							

* : Sec, frais, humide, très humide, noyé.

** : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante.

*** : OXY = traces d'oxydation, RED = traces de réduction, NOD = nodules (traces noires autour des racines)



Opérateur : JTH / TKR

Date : 12/06/2025

Heure (TU) : 10:05

Sondage n° : S3

Coordonnées : X

7.755926577

Y

48.60264782

Couvert végétal : Enherbé

Aspect de surface : herbe

Description générale : parcelles d'herbes au milieu d'un parking

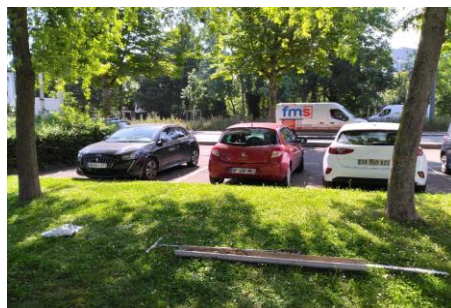
Description par horizon :

Prof. cm	Texture	Humidité*	Couleur	Hydromorphie**	Type d'hydromorphie ***	PH	Commentaire
0-10	Terre végétale limono-graveleuse	Sec frais	Brun	-	-	6.3	-
10-60	Limoneuses	Frais	Brun clair	-	-	5.4	quelques graviers
Refus à 60 cm car présences de graviers et ou racines							

* : Sec, frais, humide, très humide, noyé.

** : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante.

*** : OXY = traces d'oxydation, RED = traces de réduction, NOD = nodules (traces noires autour des racines)



Opérateur : JTH / TKR
Date : 12/06/2025
Heure (TU) : 10:20
Sondage n° : S4
Coordonnées : X 7.755562266
Y 48.60232975

Couvert végétal : Enherbé

Aspect de surface : herbe

Description générale : parcelles d'herbes au milieu d'un parking

Description par horizon :

Prof. cm	Texture	Humidité*	Couleur	Hydromorphie**	Type d'hydromorphie ***	PH	Commentaire
0-40	limon légèrement argileux à graviers	Frais	Noir	-	-	5	remblais - présence de traces de briques
Refus à 40 cm car présences de graviers et ou racines							

* : Sec, frais, humide, très humide, noyé.

** : 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante.

*** : OXY = traces d'oxydation, RED = traces de réduction, NOD = nodules (traces noires autour des racines)



Opérateur : JTH / TKR

Date : 12/06/2025

Heure (TU) : 10:25

Sondage n° : S5

Coordonnées : X

7.755368909

Y

48.60218851

Couvert végétal : Enherbé

Aspect de surface : herbe

Description générale : parcelles d'herbes au milieu d'un parking

Description par horizon :

Prof. cm	Texture	Humidité*	Couleur	Hydromorphie**	Type d'hydromorphie ***	PH	Commentaire
0-10	Terre végétale, limon graveleux	Frais	Brun foncé noir	-	-	5.2	-
10-45	Limono-graveleuse	Frais	Brun foncé noir	-	-	5.4	quelques graviers
Refus à 45 cm car présences de graviers et ou racines							

*: Sec, frais, humide, très humide, noyé.

**: 0 = nulle, 1 = faible, 2 = modérée, 3 = forte et étendue, 4 = dominante.

*** : OXY = traces d'oxydation, RED = traces de réduction, NOD = nodules (traces noires autour des racines)

