



***Décision relative à un projet relevant d'un examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement***

Construction d'un immeuble de logements à Schiltigheim (67)

***Le préfet de la région Grand Est
préfet de la zone de défense et de sécurité Est
préfet du Bas-Rhin***

- Vu** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2, R122-3 et R122- 3-1 ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 19 novembre 2025 portant nomination de M. Amaury DE SAINT-QUENTIN, préfet de la région Grand Est, préfet de la zone de défense et de sécurité Est, préfet du Bas-Rhin ;
- Vu** l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas, en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu** l'arrêté préfectoral N°2025/529 du 1er décembre 2025 portant délégation de signature à M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;
- Vu** l'arrêté DREAL-SG-2026-1 en date du 17 février 2026 portant subdélégation de signature de M. Marc HOELTZEL, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est en faveur de M. Philippe LAMBALIEU, chef du service Évaluation Environnementale, de son adjoint M. Hugues TINGUY et de Mme Christelle MEIRISONNE, adjointe au chef de pôle Projets ;
- Vu** le dossier de demande d'examen au cas par cas présenté par le maître d'ouvrage « STRADIM », reçu complet le 26 mars 2026, relatif au projet de construction d'un immeuble de logements à Schiltigheim (67) ;
- Vu** l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 4 mars 2026 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n° 39 a) de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui comprend :
 - la transformation d'un bâtiment de bureaux actuellement présent dans l'emprise en 227 logements étudiants ;
 - la création d'un immeuble dédié à 92 logements sur 12 niveaux (sous-sol à R+12) ;
 - la création de stationnements privés en R-1 (situées sous les nouveaux logements créés), 26 places voitures pour la résidence étudiants en sous-sol, et de 65 places de parkings voiture pour le nouvel immeuble ;
 - l'aménagement d'espaces verts entre et autour des bâtiments (surface pleine terre de 1 517,7 m²) ;
 - la création au total de 228 places vélo pour la résidence étudiante et de 146 places pour l'immeuble en accession ;
 - la création d'espaces verts sur dalle (toitures végétalisées intensive 279 m² ou extensive 269 m²) ;
 - l'aménagement végétalisé (4 arbres conservés et 24 implantations de prévues) et des surfaces grimpantes sur la façade de l'avenue Pierre Mendès France (241 m²).

Considérant la localisation du projet :

- 20 rue des Contades à Schiltigheim (67) ;
- sur un site actuellement occupé par un immeuble de bureaux ;
- situé en zone de surveillance de la qualité de l'air, générée d'une part par l'avenue Pierre Mendès France et d'autre part par la rue du Tribunal ;
- en dehors d'un zonage environnemental caractéristique d'une sensibilité particulière ;

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

- les impacts liés à la présence d'une zone de surveillance de la qualité de l'air pour lesquels le pétitionnaire doit respecter les principes suivants :
 - les espaces extérieurs situés sur la façade implantée au droit d'un axe routier repéré au « règlement graphique – plan vigilance » sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
 - sur la partie du bâtiment située dans les zones repérées au « règlement graphique - plan vigilance », l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire ; la prise d'air du système de ventilation ne doit pas être directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus emprunté, ne doit pas être installée sur la façade implantée au droit de l'axe routier repéré au « règlement graphique – plan vigilance ». Si toutes les façades sont implantées au droit d'axes routiers repérés, la prise d'air du système de ventilation sera installée sur la façade donnant sur l'axe de circulation automobile le moins emprunté.

- les impacts liés aux espèces allergisantes pour lesquels il revient au maître d'ouvrage de favoriser le maintien et la plantation d'espèces végétales indigènes et non allergisantes ;
- les impacts liés aux maladies vectorielles et des nuisances liées aux moustiques tigre pour lesquels il revient au maître d'ouvrage :
 - de limiter voire empêcher la stagnation des eaux pluviales au niveau des constructions, par l'évitement des surfaces planes et par la mise en œuvre de pentes propices à l'écoulement des eaux, la réalisation de terrasses carrelées et non sur plot, etc. ;
 - entraver la prolifération des larves dans les sites où la stagnation d'eau ne peut être évitée, tels que la mise en place de moustiquaires ou de dispositifs favorables aux espèces prédatrices du moustique, etc. »
- les impacts liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales de parking via 26 caquettes d'infiltration ou systèmes équivalents et l'infiltration des eaux de toitures via 9 points. Les allées seront conçues en briques.

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations notamment ceux liés à la présence d'une zone de surveillance de la qualité de l'air, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact ;

D E C I D E :

Article 1er : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de construction d'un immeuble de logements à Schiltigheim (67) présenté par le maître d'ouvrage « STRADIM », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

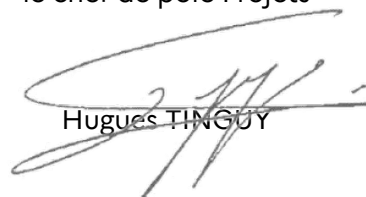
Article 2 : La présente décision, délivrée en application des articles R.122-3 et R.122- 3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : L'autorité décisionnaire est chargée de vérifier au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le Portail National de l'Évaluation Environnementale.

Fait à Strasbourg, le 30 avril 2026

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



Hugues TINGUY

Voies et délais de recours

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.

L'absence de réponse au recours administratif à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Le recours administratif doit être adressé à Monsieur le préfet de région - Préfecture de la région Grand Est - 5 place de la République - BP 87031 - 67073 STRASBOURG cedex

Il peut aussi être adressé un recours hiérarchique au supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision : Madame la Ministre en charge de l'Environnement - 246, bd Saint Germain - 75007 PARIS

2) Le recours contentieux doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet du recours administratif.

Le recours contentieux doit être déposé devant le tribunal administratif de Strasbourg sur le site www.telerecours.fr.