

VILLE DE STRASBOURG

***CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE
CROUS
PLACE D'ISLANCE
67000 STRASBOURG***

***CAS PAR CAS
DOCUMENT D'INCIDENCE***

***ETAT DES CARACTERISTIQUES NATURELLES ET
ENVIRONNEMENTALE DU SITE***

TABLE DES MATIERES

LOCALISATION DU SECTEUR D'OPERATION	3
Repérage satellite	3
Repérage cadastral.....	4
Zonage PLU.....	5
Vues du secteur	5
Etat historique du site	6
CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	9
Zones humides repertoriée et probabilité de zones humides.....	9
Topographie générale	10
CAPTAGE EAU POTABLE.....	11
Nature du sol.....	11
Retrais gonflement des argiles.....	13
Exposition aux radons	14
Site natura 2000.....	15
Zone znieff type 1 et 2.....	16
Le réseau hydrographique.....	17
SAGE.....	18
Nappe phréatique.....	19
Plan de Prévention aux Risques d'Inondation et remontée de nappe	20
Site pollué.....	21
CONTRAINTES URBANISTIQUES.....	22
Protection aux abords de monuments historiques.....	22
Zone de présomption archéologique	23
Orientations d'Aménagements Programmées – OAP	23
Règlement d'urbanisme.....	24
CONCLUSION	24

Le dossier d'examen au cas par cas a pour objectif de présenter le projet et d'évaluer ses incidences potentielles sur l'environnement. Il permet de démontrer la prise en compte des enjeux environnementaux et des mesures envisagées pour limiter les impacts du projet.

Ce dossier permet à l'autorité environnementale de déterminer si une évaluation environnementale complète est nécessaire.

REPERAGE SATELLITE



Source – Géoportail

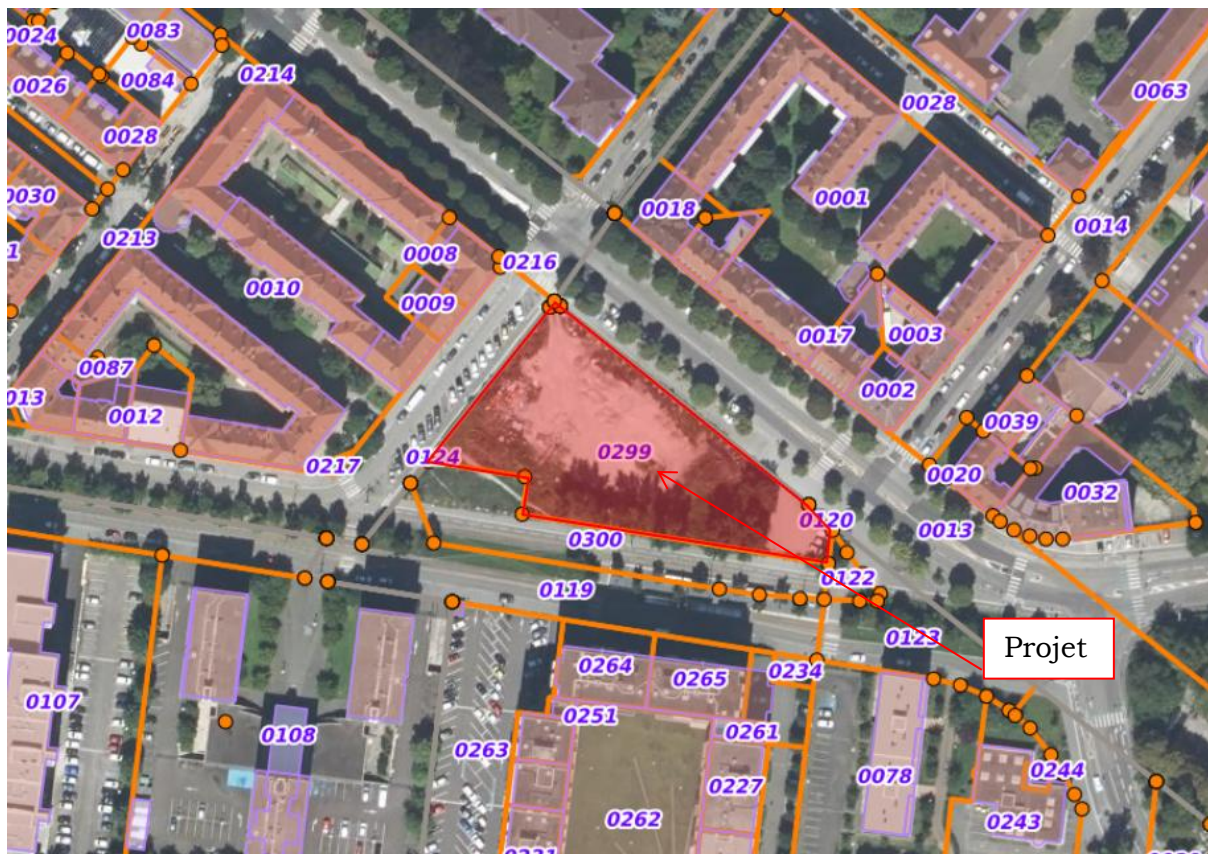
Le projet de complexe immobilier de résidences CROUS se situe sur la commune de Strasbourg, au niveau de la Place d'Islande.

Le terrain d'assiette du projet s'insère dans un secteur déjà fortement urbanisé et artificialisé, situé à la transition entre le quartier résidentiel de l'Esplanade et la zone des Deux-Rives.

L'implantation est stratégique pour une résidence étudiante, car le site se trouve à proximité immédiate du campus universitaire central et bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun.

Le terminus de la ligne F du tramway est en effet situé directement sur la place, complété par un réseau structurant de pistes cyclables qui favorise les mobilités douces.

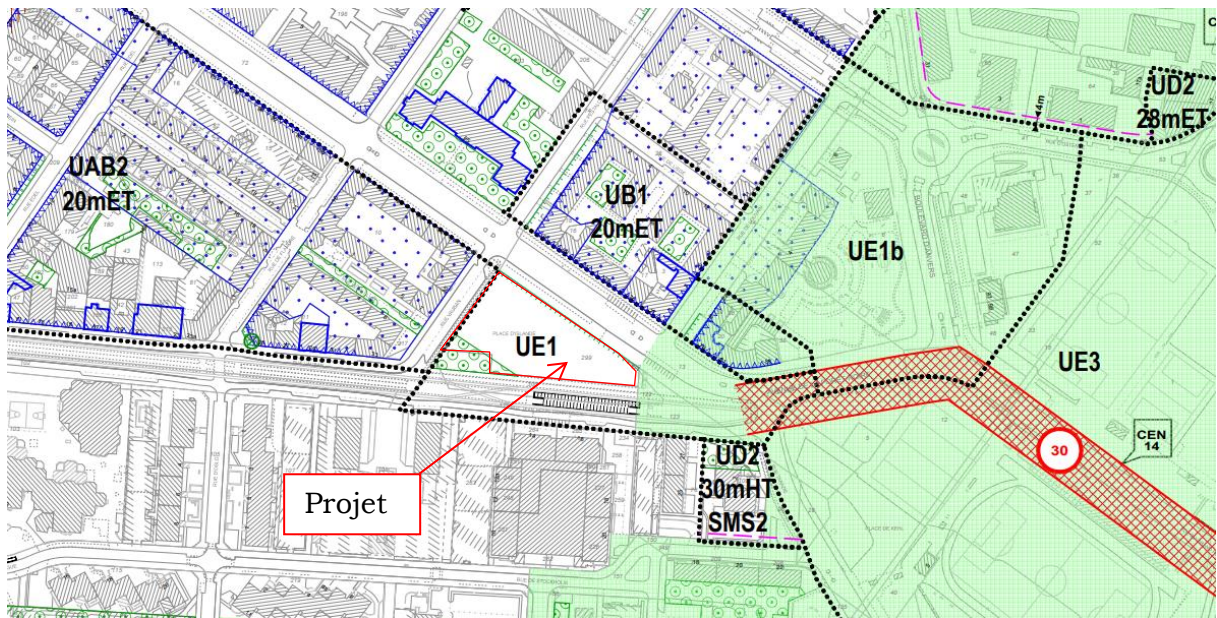
L'emprise du projet est ceinturée sur toute sa périphérie de bâtiment d'habitation collectifs allant du R+3 au R+9.



Source – Géoportail

Le secteur d'opération est situé une parcelle unique classée par le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg en zone UE1. Ci-dessous un tableau récapitulatif des données extraites de Cadastre.Gouv

Section	Num parcelle cadastrale	Surface cadastrale (m ²)	Surface Opération (m ²)	Zonage
38	299	3876	3876	UE1

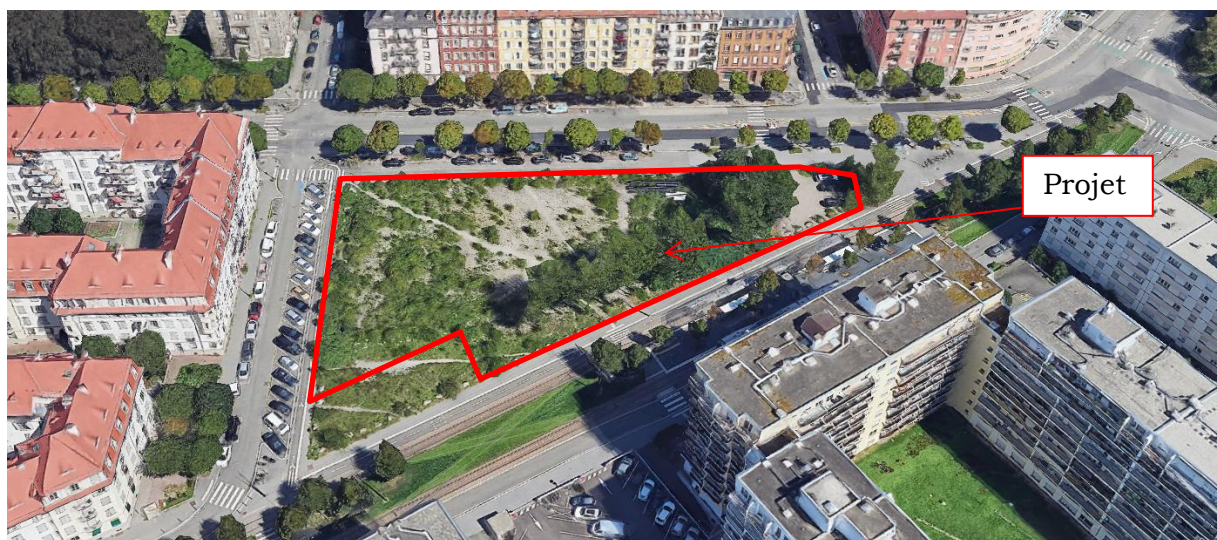


Source – Documents d'urbanisme

Le secteur d'opération est classé en zones UE1 par le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg. Une petite partie de son emprise (Sud-Ouest) est concernée par un Espace Planté à conserver ou à Créer.

L'emprise concernée par cet EPCC représente environ 180m² qui sera replanté au terme de la construction.

VUES DU SECTEUR



Source – Google Earth

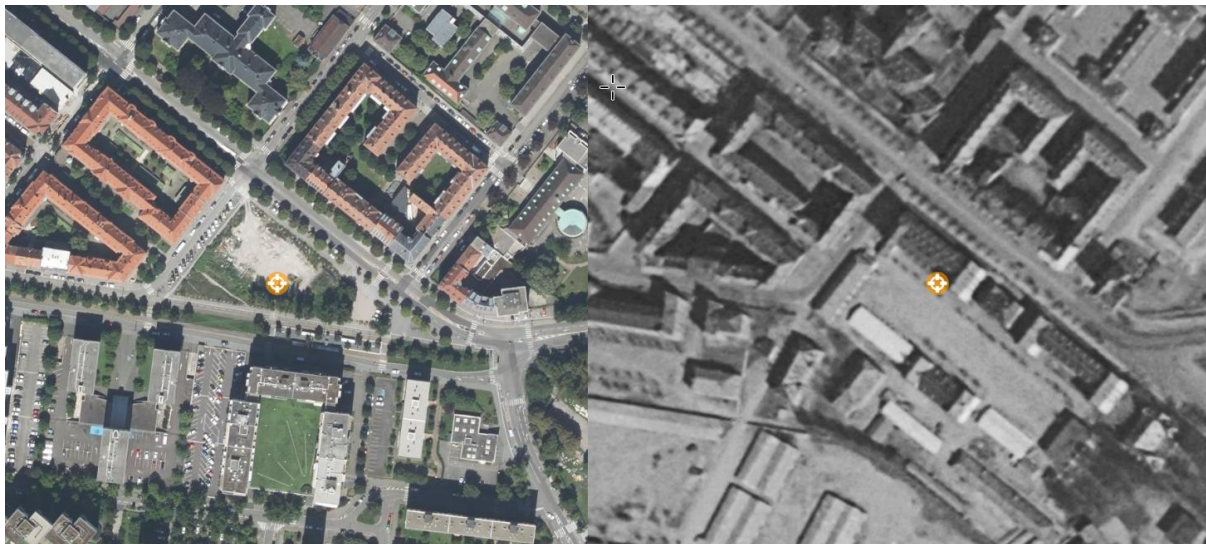
Le terrain d'assiette du projet se présente actuellement sous la forme d'une friche urbaine non bâtie. L'observation du site montre un terrain principalement composé de sols remaniés, de zones de terre nue et d'une végétation spontanée (herbacées et arbustes pionniers). Aucune essence végétale remarquable ou protégée n'est identifiée sur la parcelle (vérification cartographique), la végétation présente étant de type rudéral, habituelle des milieux délaissés en attente d'urbanisation. En périphérie immédiate, le secteur est marqué par un aménagement urbain classique et structuré : les abords sont constitués de trottoirs pavés, de nombreuses places de stationnement automobile et d'alignements d'arbres d'ornement formant des espaces verts urbains. Cette situation confirme que le projet s'implante sur une dent creuse

au sein d'un quartier déjà totalement stabilisé, limitant ainsi l'impact sur la biodiversité locale.

ETAT HISTORIQUE DU SITE

La plateforme Web : remonterletemps.ign.fr permet d'apprécier les changements de destination du secteur d'étude sur différentes plages de temps.

Ci-dessous des comparatifs avec l'état actuel du site (Gauche) avec des plages de temps définies (Droite).



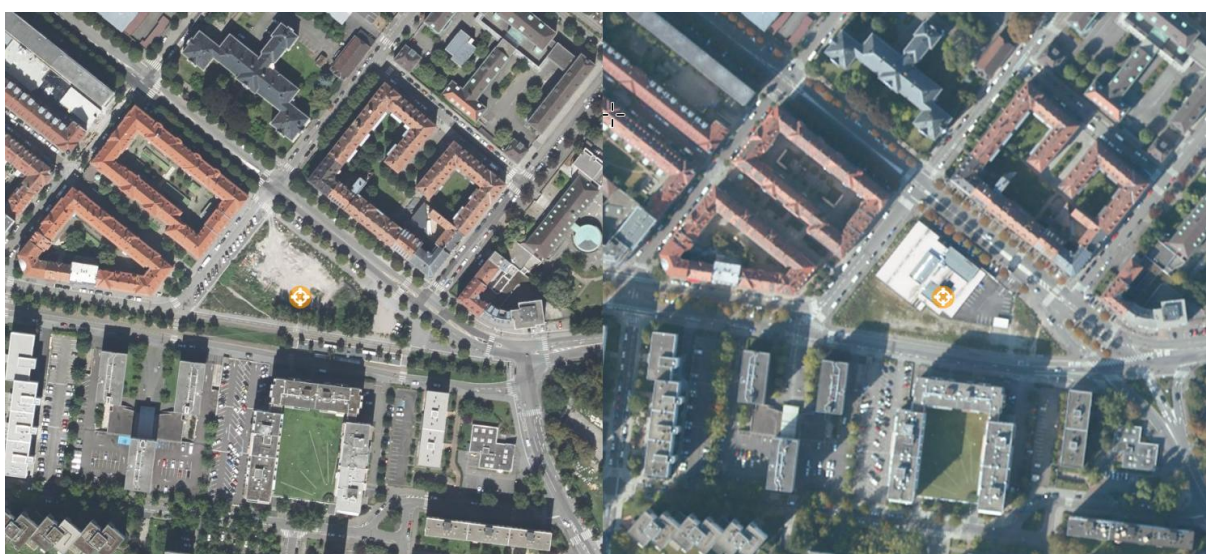
Période : 1950 - 1965



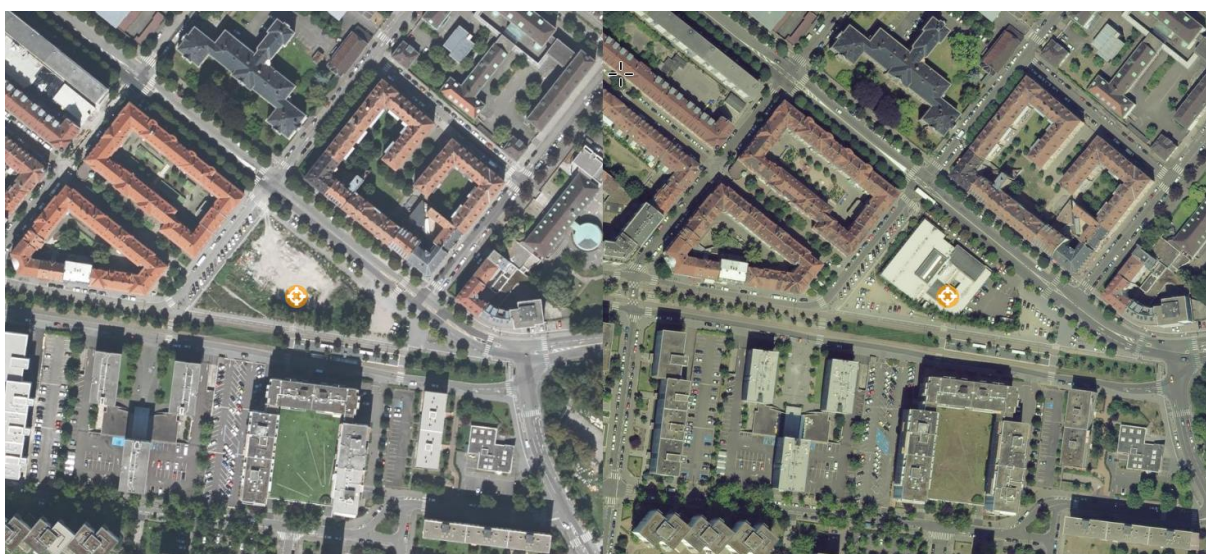
Période : 1965 - 1980



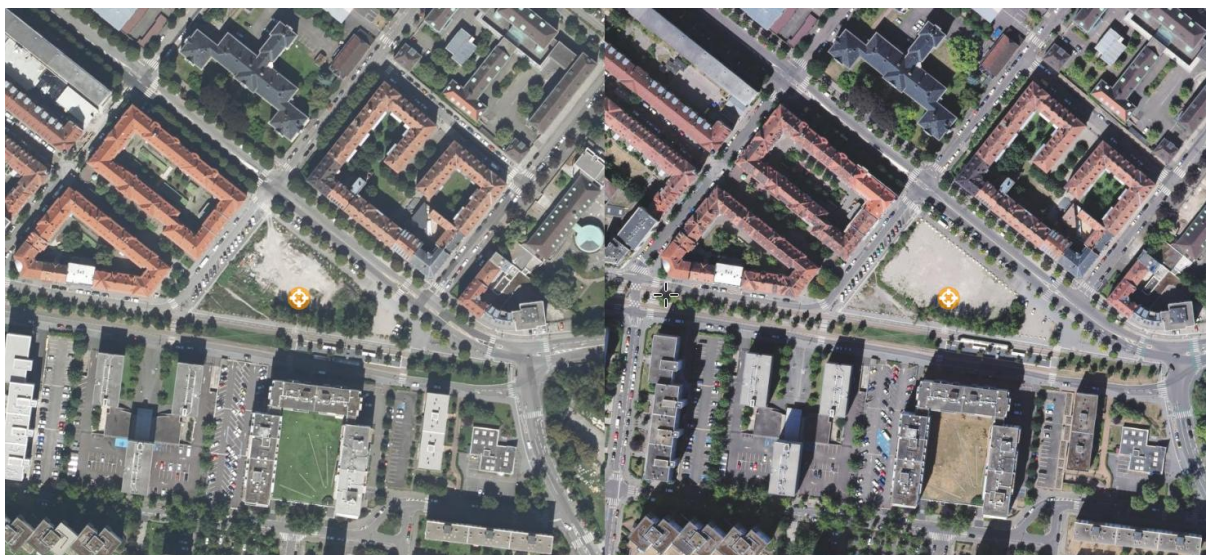
Période 2000 - 2005



Période 2006 - 2010



Période 2011 - 2015



Période 2016 - 2020

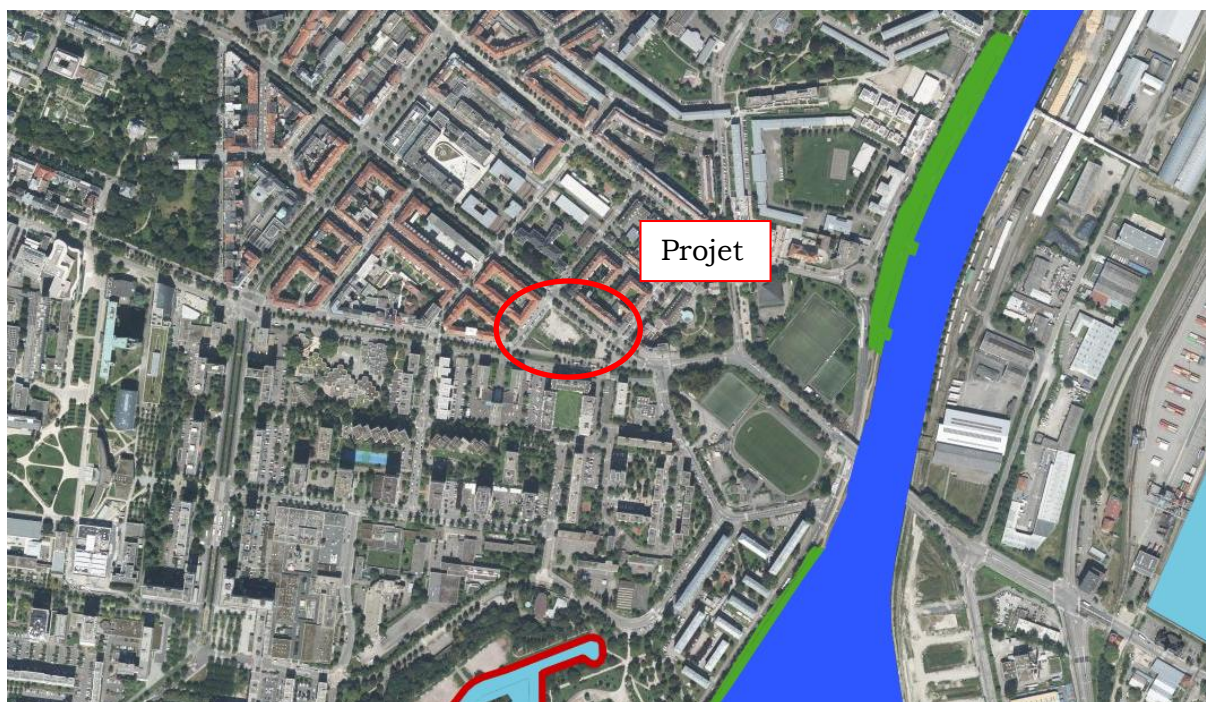
L'étude des photographies aériennes permet de segmenter l'histoire de la parcelle en plusieurs phases de transformation, confirmant son caractère de terrain de renouvellement urbain :

- **Période 1950 - 1965** : Le cliché montre un secteur encore très lié à l'activité portuaire et logistique. On y distingue des structures allongées de type entrepôts ou hangars. La parcelle est déjà totalement intégrée à la dynamique économique de la ville et présente une empreinte anthropique marquée dès le milieu du XXe siècle.
- **Période 1965 - 1980** : Cette période correspond à la création du quartier de l'Esplanade. On observe sur la photo la démolition des anciennes structures industrielles. Le site devient une "dent creuse" en attente, une réserve foncière non bâtie entourée par les nouveaux grands ensembles résidentiels et universitaires qui se stabilisent tout autour.
- **Période 2000 - 2005** : L'image montre un site dégagé, mais structuré par ses contours. C'est l'époque de la mise en place des réseaux de transport modernes (Tramway) et de la reconfiguration de la Place d'Islande. Le terrain apparaît comme une prairie urbaine, servant ponctuellement de zone de dégagement pour le quartier.
- **Période 2006 - 2015** : Cette phase est la plus significative pour le dossier. Le cliché montre l'occupation dense de la parcelle par un imposant complexe de bâtiments (Palais de Justice provisoire). On y voit un bâtiment en "L" avec des parkings et des accès bitumés. Cette période prouve que le sol a déjà été lourdement sollicité et imperméabilisé pour un équipement public d'envergure.
- **Période 2016 - 2020** : Le dernier cliché montre le site après le retrait des bâtiments modulaires. On observe une surface remblayée et une végétation pionnière qui a repris ses droits sur un sol qui reste marqué par les anciennes fondations et réseaux. Le terrain est à ce stade une friche urbaine disponible.

L'historique montre que ce terrain a déjà porté des projets de grande ampleur avant d'être libéré. Le projet de résidence CROUS ne constitue donc pas une "nouvelle" urbanisation d'un espace naturel, mais bien le cycle final d'une reconstruction durable. Il vient combler un vide urbain provisoire pour répondre aux besoins de logements étudiants, en parfaite cohérence avec l'histoire résidentielle du quartier de l'Esplanade.

CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

ZONES HUMIDES REPERTORIEE ET PROBABILITE DE ZONES HUMIDES



Source – DATAGRANDEST



Source – SIG zone humide.org

L'examen des inventaires et des outils de pré-localisation confirme l'absence d'enjeu « zones humides » sur l'emprise du projet :

- Zones humides inventoriées : Selon la cartographie CIGAL (BDZDH 2008), le site ne comporte aucune zone humide recensée. Les secteurs identifiés se situent exclusivement en périphérie, le long du canal de la Marne au Rhin.
- Présomption de zones humides : La consultation des données de modélisation (type *SIG zone-humide.org*) indique une absence de présomption de zone humide sur la parcelle. Les zones de probabilité présentes dans le secteur concernent des espaces verts éloignés ou des bassins en eau, mais n'impactent pas l'assiette foncière du projet.

Le caractère remblayé et l'historique d'artificialisation du site (succession de constructions et déconstructions) excluent la présence de sols hydromorphes ou de végétations caractéristiques. Le projet de résidence CROUS n'aura donc aucun impact direct ou indirect sur ce milieu

TOPOGRAPHIE GENERALE

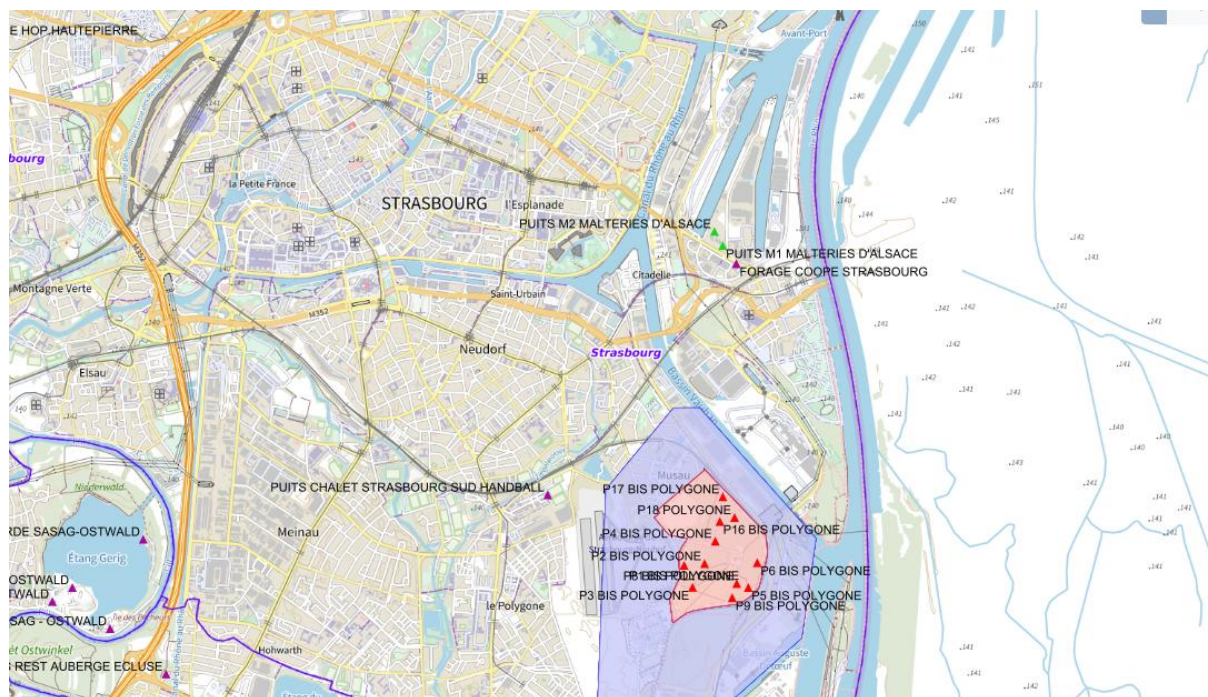


Source – Géoportail

L'analyse des données topographiques issues du Géoportail confirme le caractère plat et régulier du terrain d'assiette.

- La parcelle présente une altitude homogène située à environ 138 mètres (NGF). Cette stabilité altimétrique est la signature d'un site déjà stabilisé par ses occupations urbaines successives.
- Les profils de pente révèlent une horizontalité quasi parfaite (pentes moyennes proches de 1 %). Le terrain s'inscrit ainsi en continuité directe avec le niveau des infrastructures environnantes, notamment la Place d'Islande et les quais du tramway.
- Cette configuration topographique permet une insertion fluide du complexe immobilier CROUS dans son environnement. Le projet pourra se raccorder naturellement aux trottoirs et aux cheminements piétons existants, garantissant une accessibilité de plain-pied sans rupture de niveau avec le quartier de l'Esplanade.

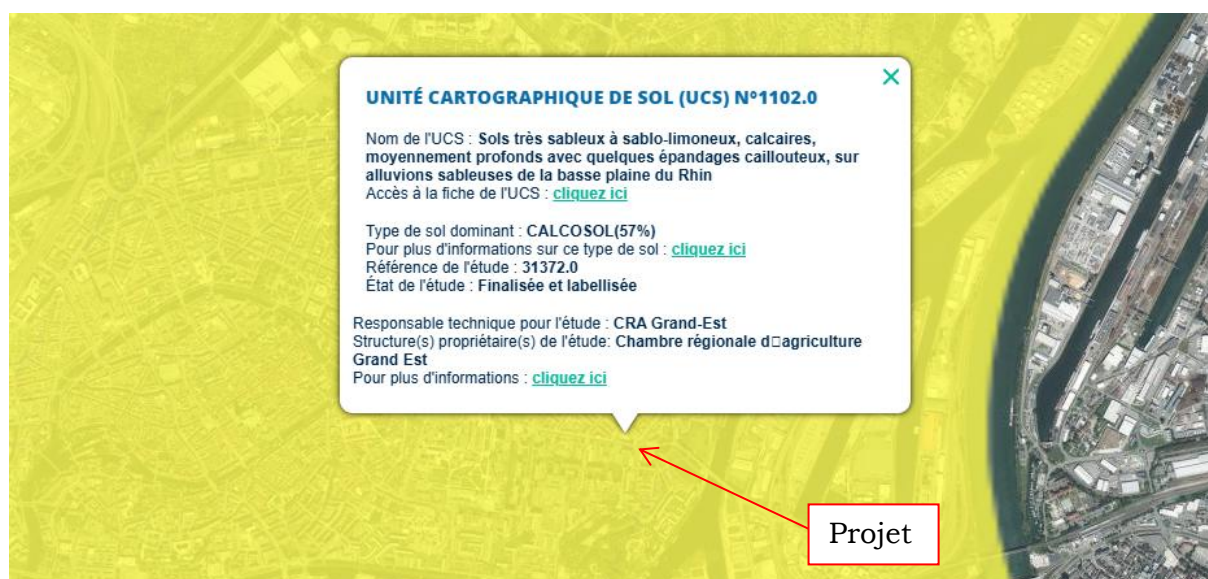
CAPTAGE EAU POTABLE



Source – Cart'eau AtlasSante

L'analyse de la cartographie des points de prélèvement d'eau montre que le projet de la Place d'Islande est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'eau potable (PPC). Les captages les plus proches, notamment ceux des Malteries d'Alsace (Puits M1 et M2) et de la Coop au nord-est, ainsi que le champ captant du Polygone au sud, sont localisés à une distance suffisante pour ne pas être impactés par l'opération. En conséquence, le projet ne présente aucun risque d'altération de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, ni de contrainte réglementaire spécifique liée à la protection immédiate ou rapprochée d'un captage.

NATURE DU SOL



CALCOSOLS

Ensemble des SOLS ISSUS DE MATÉRIAUX CALCAIRES

■ ■ Représentent 10,8 % du territoire métropolitain ■ ■

Les calcosols sont des sols moyennement épais à épais (plus de 35 cm d'épaisseur), développés à partir de matériaux calcaires. Ils sont riches en carbonates de calcium sur toute leur épaisseur, leur pH est donc basique. Ils sont fréquemment argileux, plus ou moins caillouteux, plus ou moins séchants, souvent très perméables. Ils se différencient des calcisols par leur richesse en carbonates.



Exemple d'un calcosol sur craie observé à Ézu-sur-Eure (Eure)

Source - Géoportail

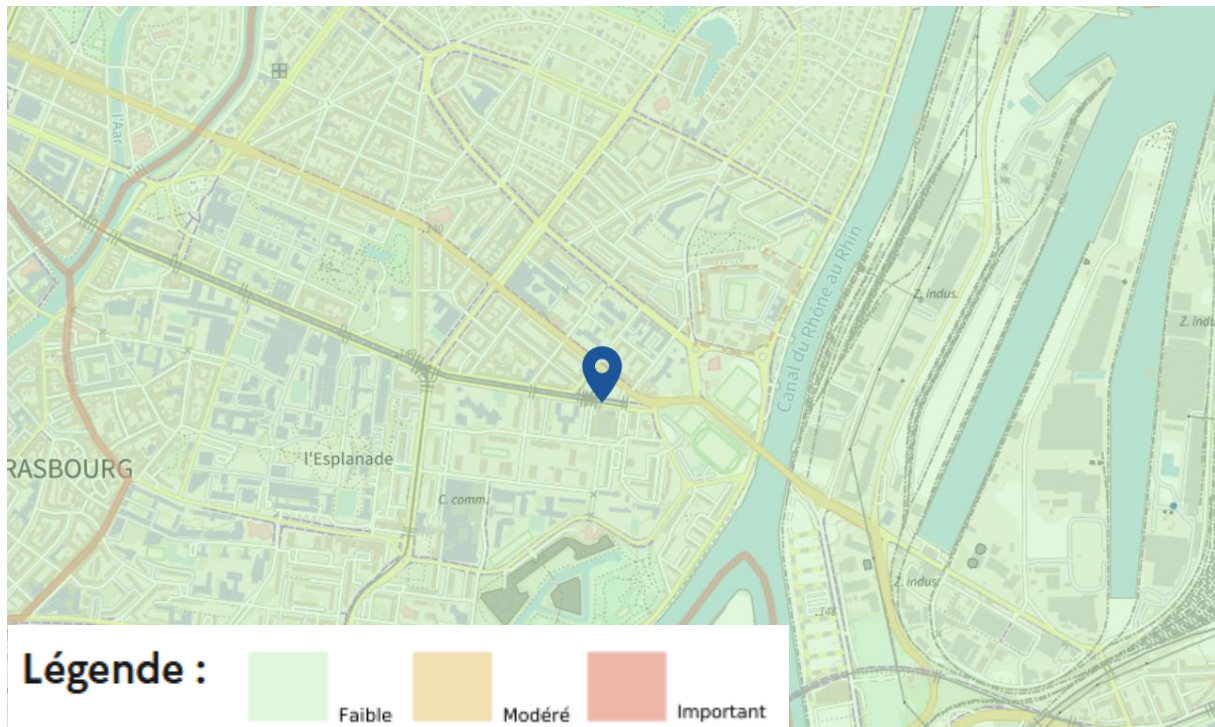
La consultation des données pédologiques sur le site Géoportail permet d'identifier la composition théorique du sol au niveau du périmètre d'opération. Le secteur est caractérisé par des sols bruns calcaires limoneux profonds sur loess, avec un type de sol dominant identifié comme étant des Calcosols (à 57 %).

Cette nature de sol, à dominante probablement sableuse, laisse présager des capacités d'infiltration des eaux pluviales très favorables. Cette caractéristique est un atout majeur pour le projet, car elle permet d'orienter la stratégie de gestion des eaux vers une infiltration à la parcelle. Cette approche aura une incidence positive sur l'économie du projet et facilitera les démarches administratives associées (Dossier Loi sur l'Eau).

Toutefois ces données cartographiques sont complétées par une étude de sol approfondie. Celle-ci sera effectuée pour déterminer la nature exacte du sol, identifier ses différentes strates (horizons) et confirmer les coefficients de perméabilité réels nécessaires au dimensionnement définitif des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

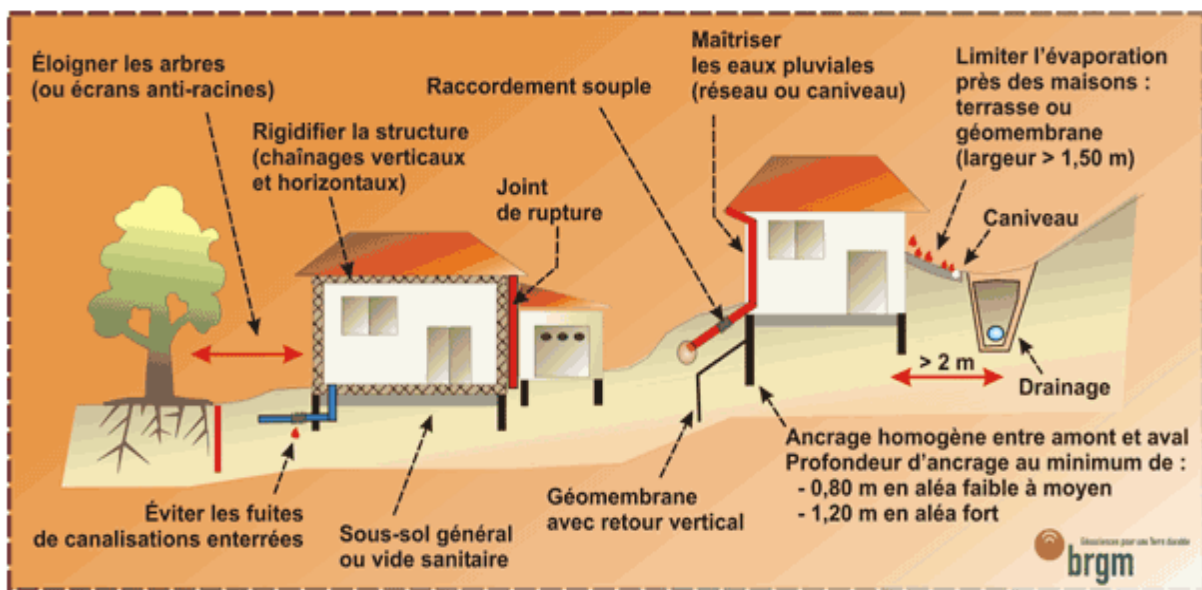
Une étude géotechnique G2 AVP (réalisée par Ginger CEBTP en décembre 2025) a été menée afin d'affiner ces données théoriques. Elle confirme que le sous-sol est constitué, sous une couche de remblais anthropiques, d'une succession d'alluvions holocènes du Rhin et de l'Il. La lithologie se compose de sables limoneux en surface, évoluant rapidement vers des formations de sables graveleux et d'alluvions caillouteuses plus denses en profondeur.

Cette structure granulaire confirme les excellentes aptitudes du site à l'infiltration. Les essais de perméabilité (type Lefranc) réalisés dans les horizons sableux et graveleux ont mis en évidence des coefficients de perméabilité très favorables, de l'ordre de $1,3 \times 10^{-4}$ m/s à $2,6 \times 10^{-4}$ m/s. Ces résultats valident techniquement la stratégie de gestion des eaux pluviales par infiltration directe à la parcelle, permettant ainsi de limiter les rejets au réseau urbain et de favoriser le cycle naturel de l'eau.



Source - Géorisques

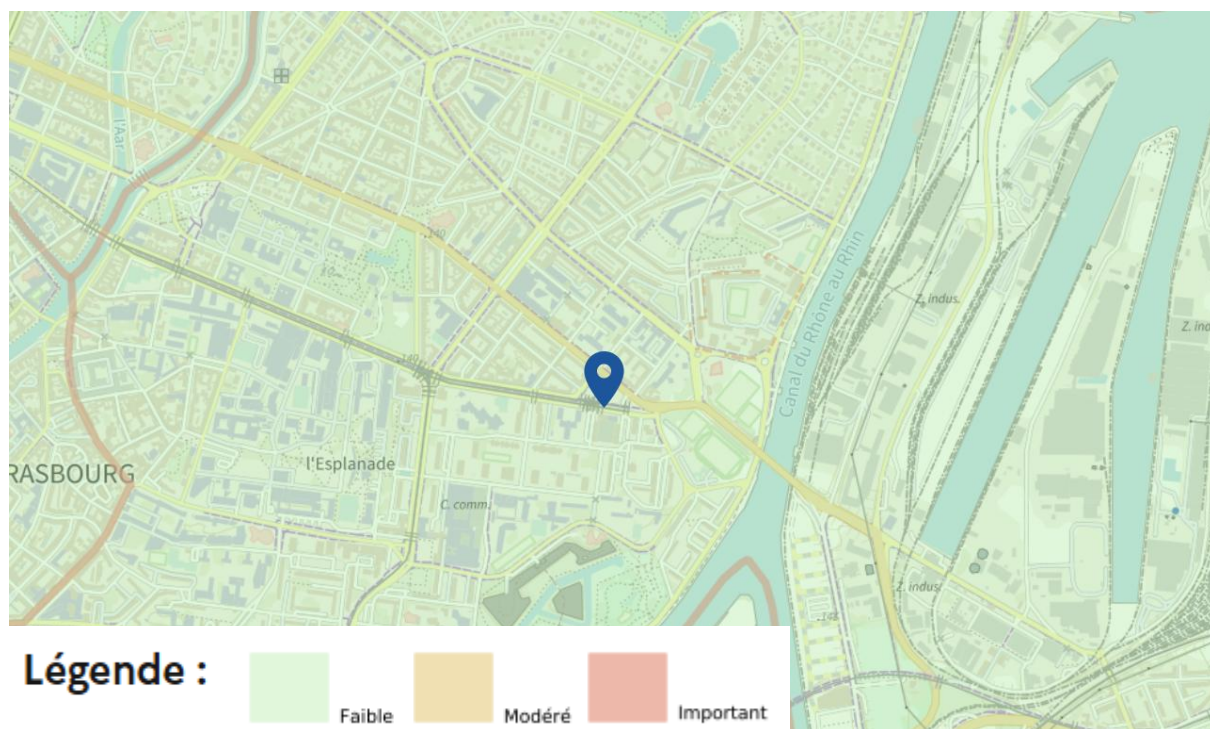
Le secteur d'opération est concerné par un aléa retrait gonflement des argiles
–Faible–



Une attention particulière sera portée sur les risques de retrait et gonflement des argiles du terrain.

Depuis l'arrêté du 22 juillet 2020 (*Loi Elan et l'étude des sols obligatoire dans les zones argileuses à risques*) il est rendu obligatoire la réalisation d'une étude G1 PGC (Principe Généraux de construction) sur les lots privatifs concernés par un aléa moyen/fort retrait gonflement des argiles.

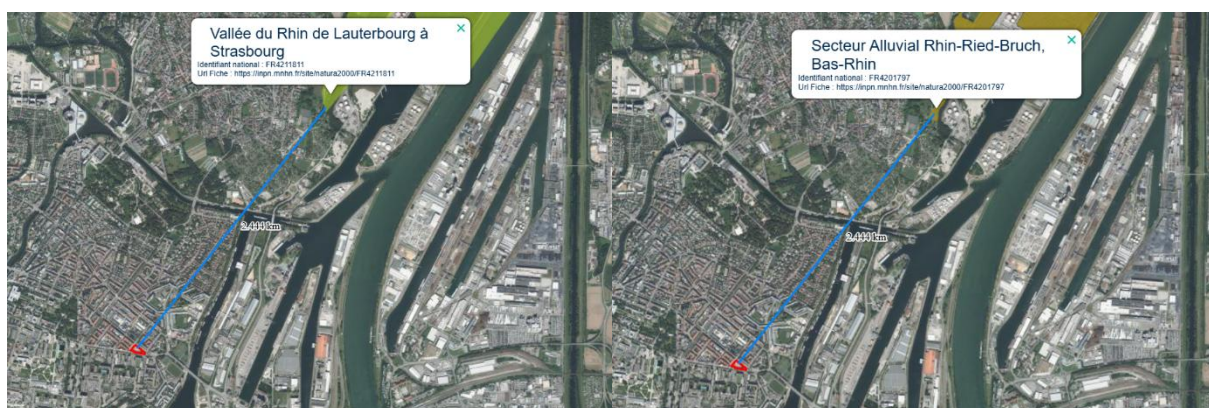
Réalisée par le vendeur et fournie à l'acquéreur pour tout acte authentique de vente ayant été signé après le 6 août 2020. Ce complément pourra être ajouté au rapport de sol G1 du lotissement. Des sondages seront réalisés sur les emprises des parcelles et un rapport global concernant le gonflement sera effectué et valable pour tous les lots.



Le secteur d'opération est concerné par un aléa potentiel radon des formations géologiques de catégorie 1.

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).



Source – Géoportail

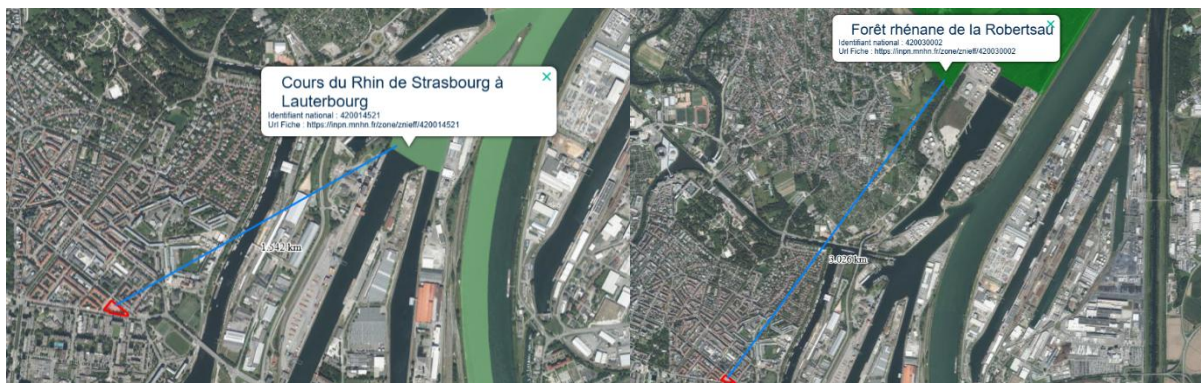
L'analyse de la sensibilité écologique du site a été réalisée au regard du réseau européen Natura 2000. Les relevés cartographiques permettent d'identifier deux zones majeures à l'échelle du territoire de Strasbourg :

- ZPS (Zone de Protection Spéciale) : « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » (Identifiant : FR4211811).
- ZSC (Zone Spéciale de Conservation) : « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch » (Identifiant : FR4201797).

Les mesures de distance effectuées via Géoportail démontrent que le périmètre de l'opération se situe à plus de 2,4 km de ces espaces protégés. Compte tenu de cet éloignement significatif et de l'implantation du projet au cœur d'un tissu urbain dense et déjà artificialisé, l'opération n'est pas susceptible d'impacter les habitats naturels ou les espèces d'oiseaux ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000.

Le projet ne générera aucune fragmentation d'habitats ni de nuisances directes sur ces réservoirs de biodiversité. Par conséquent, la réalisation de la résidence CROUS Place d'Islande est considérée comme sans incidence sur le réseau Natura 2000 local.

ZONE ZNIEFF TYPE 1 ET 2



Source – Géoportail

En complément de l'analyse Natura 2000, la sensibilité du site a été évaluée au regard des inventaires nationaux ZNIEFF. L'examen des cartographies de l'INPN permet d'identifier deux zones majeures dans le secteur élargi :

- ZNIEFF de type 1 : « Cours du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg » (Identifiant : 420014521), située à environ 1,5 km à l'est du projet.
- ZNIEFF de type 2 : « Forêt rhénane de la Robertsau » (Identifiant : 420030002), située à environ 3,0 km au nord-est.

Le projet se situe intégralement en dehors de ces périmètres d'inventaire. Compte tenu de l'éloignement physique (supérieur à 1,5 km) et du caractère totalement urbanisé et enclavé de la Place d'Islande, l'opération n'aura aucun impact sur les continuités écologiques ou les réservoirs de biodiversité identifiés dans ces ZNIEFF.

L'absence de connexion biologique directe (le site étant séparé de ces zones par des infrastructures routières et ferroviaires denses ainsi que par le tissu urbain des Deux-Rives) garantit que la construction de la résidence CROUS ne viendra perturber ni les habitats, ni les espèces patrimoniales inventoriées à l'échelle régionale.



Source - Géoportail

L'analyse du contexte hydraulique local via la cartographie Géoportail met en évidence une présence d'eau structurante autour du projet, sans toutefois que celui-ci n'impacte directement ces milieux.

- Le Canal de la Marne au Rhin : Il constitue l'élément hydrographique le plus proche, situé à environ 250 mètres au nord et à l'est du site. Bien que délimitant le secteur de la Place d'Islande, ce canal est une infrastructure artificielle étanche qui ne présente pas de connexion hydraulique directe en surface avec la parcelle.
- Le Bassin du Commerce et les bras de l'Ill : Plus au sud et à l'ouest, le réseau se complexifie avec des bassins portuaires et des dérivations de l'Ill (comme le canal de l'Université). Ces éléments participent au drainage général du quartier de l'Esplanade mais restent isolés de l'emprise du projet par le tissu urbain dense.
- Le Rhin : Le fleuve s'écoule à environ 1,2 km à l'est. Son influence sur le site est principalement indirecte, liée à la nappe phréatique rhénane dont le toit se situe à plusieurs mètres sous le niveau du sol naturel.

Incidence du projet : L'opération de construction de la résidence CROUS s'implante sur une friche urbaine totalement déconnectée du réseau hydrographique superficiel. Il n'y aura donc aucun rejet direct dans les cours d'eau ni aucune modification du lit des canaux existants.

La gestion des eaux pluviales, prévue par infiltration sur site, respectera l'équilibre hydrologique local en évitant de surcharger le réseau de collecte public et les milieux récepteurs environnants.

Le projet de résidence CROUS s'insère dans le périmètre du SAGE Ill-Nappe-Rhin, au même titre que l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS).

L'opération est conçue en stricte cohérence avec les orientations de ce schéma, visant la protection de la nappe phréatique rhénane et la gestion durable des eaux superficielles.

Critère de compatibilités :

- **Priorité à l'infiltration** : Conformément aux préconisations du SAGE visant à favoriser la recharge de la nappe et à limiter le ruissellement urbain, le projet privilégie une gestion des eaux pluviales à la source. Comme évoqué au point 6, la nature sableuse du sol sera mise à profit pour favoriser l'infiltration naturelle sur la parcelle, limitant ainsi tout rejet polluant vers le milieu naturel.
- **Préservation de la ressource** : L'implantation sur une friche déjà artificialisée permet de ne pas étendre l'imperméabilisation sur de nouveaux sols naturels ou agricoles, préservant ainsi les capacités d'infiltration globales du bassin versant.
- **Conformité réglementaire** : Le futur bâtiment respectera les normes de construction en vigueur visant à prévenir tout risque de pollution accidentelle (stockage des produits, étanchéité des zones de collecte). De plus, les études de sol et les notices hydrauliques à venir garantiront que l'ouvrage n'interfère pas avec l'écoulement de la nappe phréatique, dont le toit reste situé à une profondeur suffisante par rapport aux futures fondations.

En conclusion, le projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de gestion intégrée de l'eau portés par le SAGE, en transformant un délaissé urbain en un projet d'habitat durable et respectueux du cycle de l'eau local.



Mois	26/11/24		31/12/25		29/01/25		27/02/25		28/03/25		30/04/25		27/05/25	
Mesure de la nappe (m)	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69
	2.66	135.34	2.66	135.34	2.7	135.3	2.64	135.36	2.69	135.31	2.76	135.24	2.65	135.35

Mois	26/06/25		30/07/25		29/09/25		03/11/25		26/11/25	
Mesure de la nappe (m)	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69	Prof.	Cote IGN69
	2.64	135.36	2.54	135.46	2.56	135.44	2.54	135.46	2.6	135.4

L'état initial du site au regard des eaux souterraines a fait l'objet d'un suivi spécifique par le bureau d'études Ginger CEBTP (rapport n° EST2.N.113-02 du 16 décembre 2025). L'installation d'un piézomètre (Pz1) a permis de suivre les variations de la nappe phréatique rhénane au droit de la parcelle.

Les relevés indiquent que la nappe se situe à une profondeur moyenne comprise entre 2,50 m et 3,00 m par rapport au terrain naturel (soit une cote NGF d'environ 135,50 m). Compte tenu du contexte hydrogéologique strasbourgeois et des données historiques traitées dans l'étude, une cote de remontée maximale de la nappe (EB) a été définie entre 136,50 m et 137,00 m NGF.

Ces données sont essentielles pour la conception du projet, car elles confirment que le futur niveau de sous-sol pourra être en interaction avec la nappe. En conséquence, les dispositions constructives prévoient la réalisation d'une structure étanche (type cuvelage) pour les parties enterrées, garantissant l'absence d'impact sur l'écoulement souterrain tout en assurant la pérennité de l'ouvrage



Source – PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

L'examen des cartographies réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg montre que le projet se situe en dehors de toute zone d'aléa par débordement de cours d'eau. La parcelle de la Place d'Islande n'est pas répertoriée comme zone exposée aux crues de référence du Rhin ou de l'Ill, ce qui confirme l'absence de contrainte de constructibilité liée à l'inondation de surface.

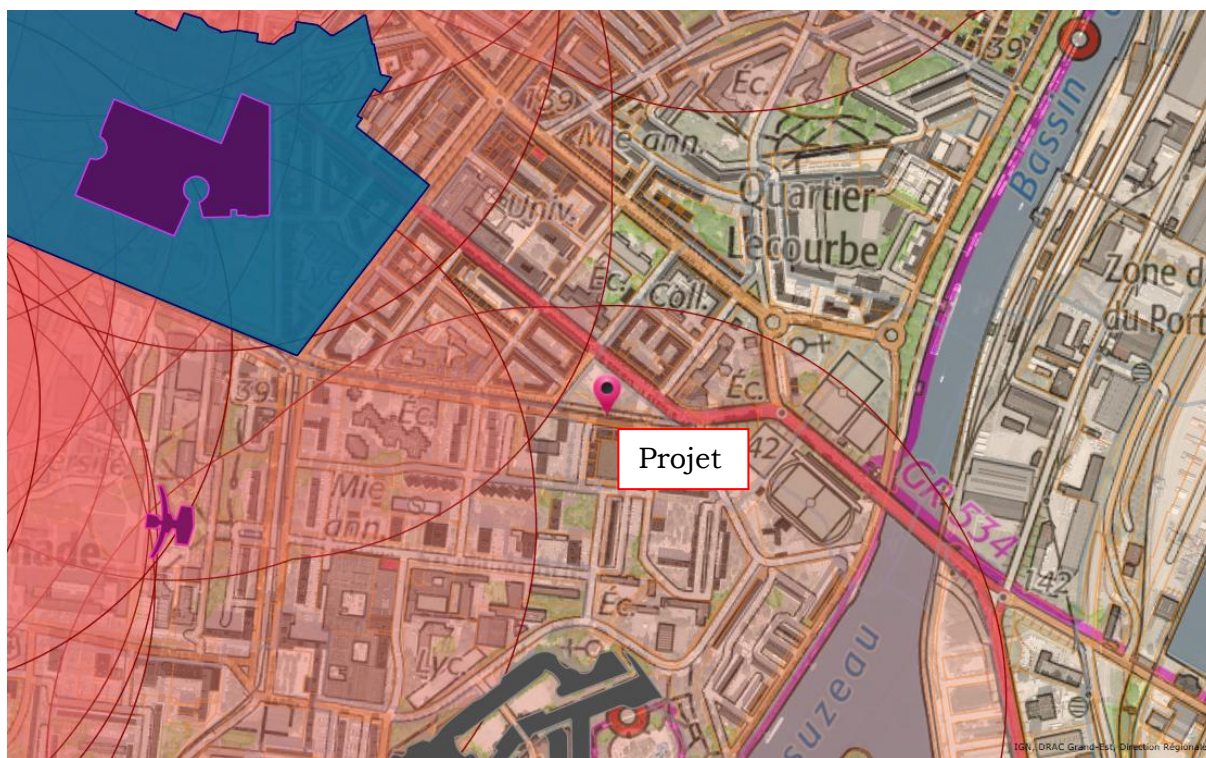
Par ailleurs, la cartographie spécifique à l'aléa « remontées de nappe » indique que le secteur est classé en zone de sensibilité. Bien qu'un niveau de sous-sol soit prévu dans la conception de la résidence, sa réalisation sera strictement encadrée par les résultats des études de sol géotechniques. En fonction des niveaux de nappe réels mesurés sur site, des dispositions constructives adaptées, telles qu'un cuvelage ou une étanchéité renforcée, seront mises en œuvre si nécessaire pour garantir l'intégrité de l'ouvrage.

L'état initial du site au regard de la pollution des sols a été établi par un diagnostic environnemental (SOCOTEC, rapport n° EK2L1/24/057). Les investigations, comprenant 11 sondages, révèlent que le terrain est principalement constitué de remblais anthropiques sur une épaisseur de 1 à 2 mètres.

Les analyses mettent en évidence :

- Un impact ponctuel en hydrocarbures (HAP) identifié au droit des sondages S1 et S7 entre 0 et 2 mètres de profondeur, lié à la qualité des remblais en place.
- Des teneurs négligeables en métaux lourds (cuivre, mercure) et en hydrocarbures totaux, qui ne sont pas représentatives d'une pollution majeure ou avérée.
- Une compatibilité sanitaire confirmée : Aucun risque n'a été identifié pour les futurs usagers dans le cadre de l'usage projeté (résidence universitaire).

Pour garantir l'absence totale d'exposition, le projet intègre les recommandations du rapport, notamment la mise en place de couvertures pérennes (enrobés, dalles béton ou 30 cm de terre saine en zones nues). En cas d'évacuation de terres, celles-ci sont majoritairement admises en filière de déchets inertes (ISDI), à l'exception des terres du point S1 qui nécessiteront une orientation spécifique en raison de leur teneur en HAP.

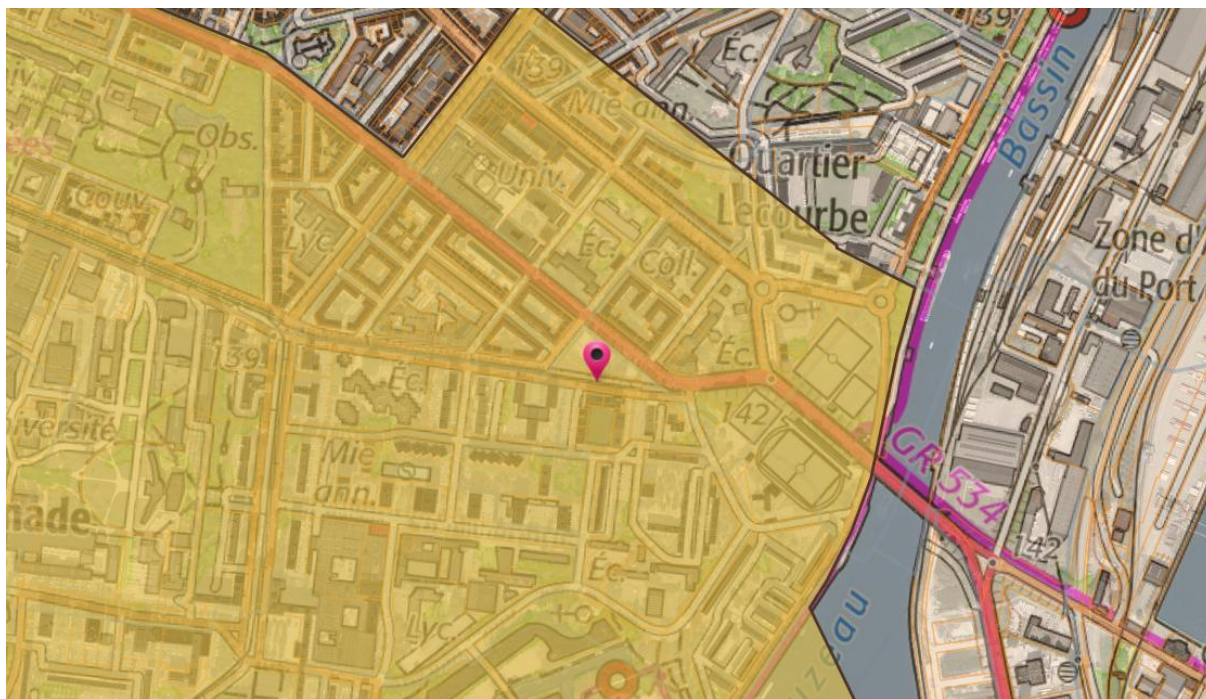


Source – Atlas des patrimoines

Le projet de la Place d'Islande s'inscrit dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, compte tenu de la proximité de plusieurs édifices protégés du secteur de l'Esplanade et de l'Université.

À ce titre, et conformément à la réglementation en vigueur, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté lors de l'instruction du permis de construire. Cette consultation permettra de garantir la bonne insertion architecturale et paysagère de la future résidence CROUS au sein de ce contexte patrimonial préservé.

ZONE DE PRESOMPTION ARCHEOLOGIQUE



Carte zones de présomption de prescription archéologique – source ATLAS DES PATRIMOINES

Le projet s'inscrit dans une zone de présomption de prescription archéologique qui a donné lieu à une opération de diagnostic préventif réalisée en avril 2025 (Archéologie Alsace, rapport n° 018458 – cf annexe). Les sept sondages effectués sur l'emprise ont permis de confirmer la présence des fondations de l'ancienne caserne Fiévet (bâtie en 1899), mais n'ont révélé aucun vestige lié au système défensif Vauban ou à des occupations plus anciennes.

À la suite de ces résultats, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a rendu un avis officiel le 12 août 2025 précisant qu'aucune mesure archéologique complémentaire n'est prescrite. Le terrain est donc officiellement libéré de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive pour la réalisation du projet. Conformément à la réglementation, toute découverte fortuite lors des travaux de terrassement fera l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS PROGRAMMEES – OAP

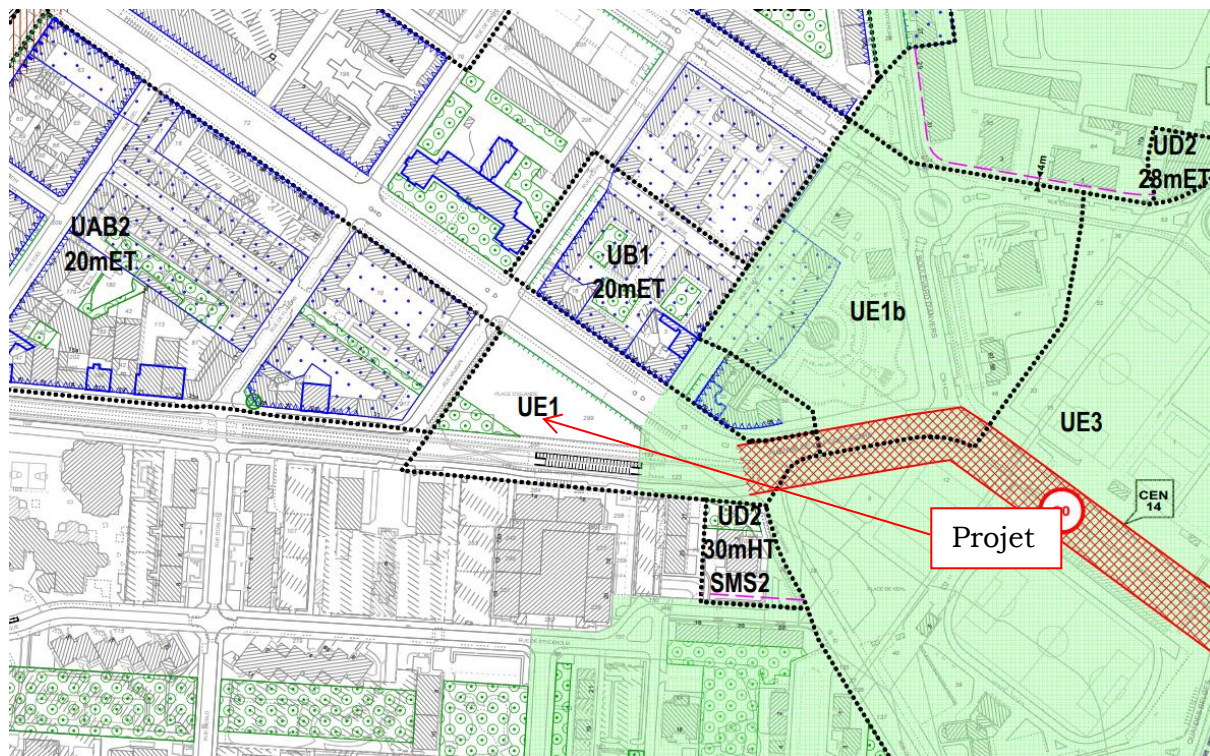
Sans objet

Source – Document d'urbanisme

Aucune OAP ne régit le secteur d'opération.

REGLEMENT D'URBANISME

Le règlement d'urbanisme applicable en zone UE1 est joint au présent document en annexe.



Source – Document d'urbanisme

CONCLUSION

Au vu des différents éléments et cartographies énumérés dans ce document, il apparaît que le projet ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement. L'analyse des inventaires (Natura 2000, ZNIEFF), des risques (PPRI, remontées de nappe, sols pollués) et des servitudes patrimoniales (ABF, archéologie) confirme que l'opération s'insère dans un contexte maîtrisé. Le projet respectera l'ensemble des contraintes urbanistiques localisées sur le site d'étude et les prescriptions techniques d'usage, garantissant ainsi son intégration harmonieuse dans son environnement immédiat.

Fait à Strasbourg 19.05.2026