



**PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement**

***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'une résidence universitaire, Place d'Islande, à Strasbourg (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-2025-72 en date du 31 mars 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 « CENTRE REGIONAL OEUVRES UNIV SCOLAIRES », reçu le 22 mai 2026, complété le 21 août 2026, relatif au projet de construction d'une résidence universitaire, Place d'Islande, à Strasbourg (67) ;
- Vu** les avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 29 mai 2026 et du 24 août 2026 ;

Considérant la nature du projet :

- qui relève de la rubrique n°39 a) de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui consiste en la construction d'une résidence étudiante CROUS, comprenant des logements ainsi que des espaces communs et administratifs ;
- qui crée une surface de plancher d'environ 11 342 m² sur une emprise foncière de 3 876 m² ;
- qui comporte :
 - la création d'un niveau de sous-sol technique ;
 - l'aménagement des espaces extérieurs ;
 - le maintien des alignements d'arbres au sud et au nord du site, selon le plan de masse joint au dossier ;

Considérant la localisation du projet :

- Place d'Islande, à Strasbourg ; Parcelle cadastrale n°299 section 38 ;
- sur un site concerné selon le dossier par plusieurs enjeux :
 - pollution des milieux souterrains ;
 - proximité d'infrastructures classées bruyantes par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 modifié : exposition aux nuisances sonores liées aux bruits routiers (rue Vauban et avenue de la Forêt Noire) et aux bruits du Tramway (ligne F) ;
 - exposition à la pollution atmosphérique : site situé au sein de la zone de surveillance de la qualité de l'air définie par le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) de l'EMS (Eurométropole de Strasbourg), concernant l'avenue de la Forêt Noire, la rue Vauban et la rue Henri Schnitzler ;
- au sein de la zone « UE1 » du PLUi de l'EMS, destinée à l'urbanisation immédiate ;
- au sein de l'OAP « Air-Climat-Energie » à l'échelle de la métropole sur la thématique de la transition énergétique ;
- au sein du PPRI (Plan de Prévention des risques d'Inondation) de l'EMS, en zone de remontée de nappe non débordante ;
- en dehors de tout autre zonage administratif caractéristique d'une sensibilité environnementale notable ;

Considérant les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- les impacts potentiels sur les futurs usagers du site liés à la pollution des milieux souterrains, pour lesquels :
 - le dossier comporte un « Diagnostic environnemental des milieux » (SOCOTEC – 25 avril 2024) qui conclut :
 - à la présence d'anomalies pour les sols (hydrocarbures, cuivre, mercure, ...) et d'une anomalie ponctuelle pour les terres à excaver (HAP) ;
 - à l'absence de risque pour les futurs usagers de la résidence universitaire, sur la base des hypothèses prise en compte dans le schéma conceptuel et sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion suivantes :
 - mise en place de couvertures pérennes au droit du site, afin d'éliminer tout risque d'envol de poussières et de contact avec les terres :
 - mise en place d'un minimum de 30 cm de terre saine,
 - et/ou mise en place d'un enrobé ou d'une dalle béton ;
 - absence d'aménagement de potager, jardin ou verger au droit du site, sans avoir au préalable réalisé une étude sanitaire qui confirmerait l'absence de risque pour un tel usage ;
 - absence d'usage des eaux souterraines, sans avoir au préalable réalisé une étude sanitaire qui confirmerait l'absence de risque pour un tel usage ;

- mise en place de canalisations d'eau potable en fonte et/ou en PVC, afin d'éviter tout transfert de contamination vers les eaux potables, ou au sein d'un remblai d'apport propre, voire dans des caniveaux techniques béton ;
- en cas d'excavation et de gestion de déblais hors-site, évacuation des terres dans un centre adapté ; dans le cas où une maille est non analysée suivant le critère ISDI, il conviendra de réaliser l'analyse conformément à l'arrêté du 12 décembre 2014 pour déterminer l'orientation des terres ;
- **l'attention du maître d'ouvrage est attirée sur la nécessité de garder la mémoire de ce diagnostic et, en cas de transaction impliquant tout ou partie du site, de transmettre le diagnostic à l'acquéreur ainsi qu'au notaire afin qu'il apparaisse dans l'acte de vente ;**
- les impacts liés à la situation du projet dans un secteur concerné par une exposition à la pollution atmosphérique :
 - pour lesquels le dossier précise notamment que des dispositions constructives sont prévues, en particulier un dispositif de ventilation avec filtration des PM2,5, via l'installation d'une ventilation double-flux, sans prise d'air du système de ventilation sur la façade implantée au droit des trois axes routiers repérés en tant que secteurs de surveillance (avenue de la Forêt-Noire, rue Vauban et rue Jean Henri Schnitzler) ;
- les impacts liés aux nuisances sonores :
 - pour lesquels le dossier précise que des dispositions constructives seront prises afin de ne pas exposer les futurs logements aux bruits générés par les artères principales à proximité du projet :
 - dispositions constructives (épaisseurs des dalles béton, doublages) ;
 - caractéristiques des éléments de façade (performances des doubles vitrages et des coffres de volets roulants) ;
- les impacts liés aux risques d'inondation par remontée de nappe, pour lesquels :
 - le dossier indique que :
 - des prescriptions constructives vis à vis du PPR Remontée de Nappe seront prises, sans préciser lesquelles ;
 - 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 ;
 - **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre toutes les mesures visant à ne pas exposer les futurs usagers du site aux risques liés aux inondations, en particulier concernant les sous-sols envisagés ;**
- les impacts spécifiques liés à la gestion des eaux pluviales, pour lesquels :
 - le dossier précise qu'une gestion par infiltration à la parcelle est mise en œuvre, sans en préciser les modalités ;
 - **il revient au maître d'ouvrage de veiller à mettre en œuvre des modalités de gestion conformes à la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est :**
 - **en particulier les dispositifs d'infiltration doivent rester fonctionnels en période de nappe haute ;**
 - **de plus, dans un contexte de sols pollués, les dispositifs d'infiltration doivent être implantés dans un (des) secteur(s) composé(s) de matériaux inertes, à défaut, des mesures de gestion alternatives devront être envisagées ;**

- les impacts liés à la situation du projet au sein d'une OAP, pour lesquels **il revient au maître d'ouvrage de mettre en œuvre toutes les mesures visant à garantir la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation identifiées dans le PLU ;**

Considérant qu'au regard des éléments fournis par le pétitionnaire et sous réserve du respect de ses engagements et obligations notamment ceux liés aux sols pollués, à la pollution atmosphérique, aux nuisances sonores, aux risques d'inondation par remontée de nappe et à la gestion des eaux pluviales, le projet n'est pas susceptible de présenter des impacts notables sur l'environnement et la santé qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'impact ;

D É C I D E :

Article 1er : En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet de construction d'une résidence universitaire, Place d'Islande, à Strasbourg (67), présenté par le maître d'ouvrage « CENTRE REGIONAL OEUVRES UNIV SCOLAIRES », **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 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. Ces caractéristiques et mesures sont, **en particulier** :

- **la prise en compte dans la conception du projet des enjeux liées à la préservation de la santé des futurs usagers du site relativement aux pollutions des sols, par la mise en œuvre des mesures recommandées dans le diagnostic de sols pollués joint au dossier ; ces mesures devront apparaître dans le dossier d'autorisation d'urbanisme ;**
- **la prise en compte dans la conception du projet des mesures liées à la préservation des futurs usagers du site des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores ;**

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

Fait à Strasbourg, le 14 septembre 2026

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


Hugues TINGUY

1) Un recours administratif préalable est obligatoire avant le recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la notification de la décision ou sa publication sur le portail de dématérialisation des demandes d'examen au cas par cas.

En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication du formulaire de demande accompagné de la mention du caractère tacite de la décision.

Le recours administratif doit être déposé sur le portail de dématérialisation des demandes d'examen au cas par cas ou 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.

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

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.