

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

**Article R. 122-3 du code de l'environnement**



N° 14734\*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site Internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

Date de réception <b>07 DEC. 2016</b>	Cadre réservé à l'administration Dossier complet le <b>07 DEC 2016</b>	N° d'enregistrement <b>F04416P0131</b>
--	--	---

### 1. Intitulé du projet

Construction d'immeubles sur le lot B du projet de réhabilitation de la brasserie Fischer

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

COGEDIM EST

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Virginia BERNOUX Présidente des Régions

RCS / SIRET

4 1 9 4 6 1 5 4 6 0 0 0 6 3

Forme juridique

Société en nom collectif

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36	Construction de logements, de commerces, d'activité et de parkings qui crée une surface de plancher d'environ 16 800 m <sup>2</sup> soit supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet

Le lot B du projet de réhabilitation de l'ancienne brasserie Fisher à Schiltigheim fera l'objet de la construction d'environ 200 logements, de commerces/activités, d'environ 200 parkings en ouvrage (R+1 et R-2) pour les logements et un parking public pour les commerces d'environ 144 parkings.

#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet prévoit la création d'une opération mixte comportant des logements, des commerces et activités, et des parkings pour une surface plancher totale d'environ 16 800 m<sup>2</sup>.

Environ 200 logements seront créés et destinés à la vente et à la location.

Logements : 13 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 200 logements.

Commerces/Activités : 3 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, incluant notamment une Moyenne Surface Alimentaire et des cabinet médicaux.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet est prévu pour être réalisé en une seule tranche.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera constitué d'environ 200 logements, de commerces et d'activités en rez-de-chaussée.

200 places de stationnements pour les logements seront disponibles en ouvrage (R+1 et R-2) et un parking public d'environ 144 places seront disponibles pour les besoins des commerces et activités.

Les accès piétons se feront sur la voie de desserte créée dans le cadre du lotissement et sur les mails piétons bordant le lot.

De nombreux locaux à vélos seront créés en rez-de-chaussée.

**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s)

Le projet sera soumis à permis de démolir (en cours d'instruction) ; permis d'aménager lui même soumis à étude d'impact (en cours d'instruction) et permis de construire.

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Demande de permis de construire.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de plancher	16 800 m <sup>2</sup>
Surface logements	13 200 m <sup>2</sup>
Surface commerces/Activités	3 600 m <sup>2</sup>
Parking privés	200 places
Parking public	144 places

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Route de Bischwiller  
67300 Schiltigheim

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 7 ° 44 ' 30 " E Lat. 48 ° 36 ' 01 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Point d'arrivée : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui  Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui  Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le programme des travaux concerne le permis d'aménager comprenant les éléments suivants :  
Mise en place de la voirie, des réseaux d'assainissement, l'adduction des eaux potables, le génie civil de la desserte téléphonique, le génie civil de la fibre, le gaz, l'électricité, l'éclairage public, la collecte des déchets et le remblaiement ou la transformation en parking des galeries souterraines.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

VB

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Ancienne brasserie Fischer dont l'activité a cessé en 2009.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan d'occupation des sols de la ville de Schiltigheim.

Approuvé le 4 octobre 1991.

Modifié le 26 juin 2015 par la 9ème modification.

Déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du POS de Schiltigheim (création ZONE UP) adopté par délibération du conseil de l'EMS du 25.11.16.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir en annexe Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Le plan prévoit le réaménagement de la route de Bischwiller (réduction du nombre de voies) pour traiter cette nuisance.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est dans le périmètre de protection de la brasserie Schutzenberger, ce qui sera pris en compte lors de la réalisation du permis de construire.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est sur un aléa inondation par remonté de nappe avec une côte des plus hautes eaux fixée à 136.30 IGN69. L'ensemble des bâtiments projetés ainsi que leur partie en sous-sol seront calés altimétriquement au dessus de cette côte de 136.30 IGN 69. Le site est classé en 3 pour le risque sismique. Arrêté préfectoral du 21/09/1993 Voir fiche information et carte en annexe.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site a fait l'objet d'une évaluation quantitative des risques sanitaires et d'un plan de gestion. Voir l'étude d'impact en annexe.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

V/S

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>			
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier tendra à réutiliser au maximum les matériaux du site sur le site (déblais terreux, concassés de démolition...) afin de limiter la consommation de ressource naturelle issue de gravières. Dans le cadre des comblements des cavités souterraines, et sous réserve des exigences géotechniques, les travaux de comblement tendront à reconstituer les sols de manière à respecter la succession lithologiques observées dans le secteur d'étude.
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>			
est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site a fait l'objet d'un diagnostic faune flore habitat. Au regard des investigations menées, les impacts ont été évalués comme faibles. Voir l'étude d'impact en annexe.
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6/10/17

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est déjà imperméabilisé à 99%, et est entièrement urbanisé.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un diagnostic géotechnique a confirmé le mauvais état général des galeries souterraines. Si elles devaient être conservées en l'état, des désordres de type effondrements seraient à prévoir. Voir étude d'impact en annexe.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera source de bruit uniquement en phase chantier. Les bruits générés par le chantier seront essentiellement dus : - à la circulation routière des poids lourds et engins de chantier, - aux opérations de construction des bâtiments, et en particulier au montage de la structure, - aux opérations de décapage et de creusement du sol pour nivellement avant mise en place des enrobés de voirie, Tout sera mis en oeuvre pour limiter ces nuisances : - la vitesse de circulation des engins sera limitée, - le cheminement des camions et engins sera canalisé, - les horaires de chantier seront compatibles avec l'activité de l'environnement, - les engins de chantiers seront conformes aux exigences réglementaires en terme de niveau sonore.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

VB

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les commerces et restaurants respecteront l'arrêté du 25/01/2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie.</p> <p>Emissions lumineuses urbaines (éclairages de voiries).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>L'augmentation du trafic dû au projet entraînerait une dégradation de la qualité de l'air. L'impact est quantifié comme moyen.</p> <p>Voir l'étude d'impact en annexe.</p>
<p><b>Pollutions</b></p>	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales et usées seront rejetées dans les réseaux existants rue des Malteries et route de Bischwiller.</p> <p>Voir l'étude d'impact en annexe.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Le projet produira des déchets inertes uniquement en phase chantier. Le stockage des déchets tout au long du chantier sera organisé de façon à séparer les matériaux selon leur destination finale. Dans tous les cas la valorisation sera privilégiée. Le maître d'ouvrage veillera à ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les sociétés assurant le transport des déchets disposent d'une déclaration préfectorale valide,</li> <li>- Les sociétés assurant le traitement des déchets disposent des autorisations ou agréments nécessaires,</li> <li>- La réutilisation des déblais sur le site sera privilégiée.</li> </ul> <p>Aucun bâtiments n'est conservé sur le lot B, le projet a été soumis à l'Architecte des bâtiments de France.</p>
<p><b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b></p>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Réaménagement d'une friche urbaine pour la création de logements et de commerces.</p>

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Les projets identifiés à proximité du site Fischer et pouvant avoir un impact cumulé avec le projet sont les projets de l'entrée Sud de Schiltigheim sur les sites France Telecom, Quiri, Schutzenberger et Alsia.

Ces projets seront susceptibles d'impacter la circulation de la route de Bischwiller.  
Cette problématique a été traitée dans l'étude d'impact sur le projet de reconversion du site des anciennes brasseries Fischer, présente en annexe, et ont été pris en compte dans la conception du projet.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet de réhabilitation de l'ancienne brasserie Fischer dont fait partie le lot B a fait l'objet d'une étude d'impact.

Le lot B étant pris en compte dans cette étude d'impact, il n'apparaît pas nécessaire que celui-ci fasse l'objet d'une étude d'impact à part entière.

VS

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	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) ;	X
3	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 ;	X
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :</b> 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 ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<p>Etude d'impact du projet de réhabilitation de la brasserie Fisher avec ses annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dossier de loi sur l'eau par Archimed-BET.</li> <li>- Rapport de l'audit environnemental réalisé par Archimed Environnement.</li> <li>- Rapport qualité de l'air réalisé par Archimed.</li> <li>- Etude faune flore habitat réalisé par Socotec.</li> <li>- Etat acoustique initial réalisé par Socotec.</li> <li>- Etude géotechnique réalisé par Arcadis.</li> <li>- Diagnostic géotechnique des galeries réalisé par Arcadis.</li> <li>- Etudes environnementales réalisé par ICF.</li> <li>- Etude de trafic réalisé par Archimed-BET.</li> <li>- Rapport de visite de contrôle du réseau de caves réalisé par le BRGM.</li> </ul> <p>Fiche "information sur les risque naturels et technologiques" et le plan de zonage. Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Communauté Urbaine de Strasbourg.</p>

9. Engagement et signature

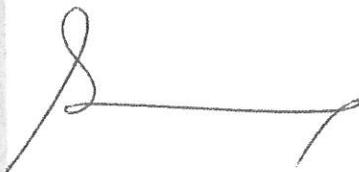
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Strasbourg

le,

7-12-2016

Signature



**SNC COGEDIM EST**

30, avenue du Rhin  
67100 STRASBOURG  
Tél. : 03 88 56 16 55  
SIRET : 419 461 546 00063