

Ministère chargé de
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception : 09/03/2018 Dossier complet le : 09/03/2018 N° d'enregistrement : F2018-3507

1. Intitulé du projet

Rehabilitation et restructuration de l'ancienne clinique Adassa

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom _____ Prénom _____

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale ARAVA DEVELOPMENT

Nom, prénom et qualité de la personne COHEN - HOSHEN, Isaac Président de ARAVA DEVELOPMENT

habilitée à représenter la personne morale _____

RCS / SIRET

8	3	1	7	5	6	8	6	1	0	0	0	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Forme juridique SASU

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39	Opération qui crée une surface de plancher d'environ 10 670 m ² (majoritairement existants) soit supérieure à 10 000 m ² et inférieur à 40 000 m ² avec un terrain d'assiette de 5 264 m ² soit inférieur 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le site, actuellement occupé par les bâtiments de la clinique Adassa, fera l'objet de travaux de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existant en vue de la création de logements, de bureaux et d'activités.

4.2 Objectifs du projet

Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments de l'ancienne clinique Adassa, la construction d'une extension neuve en remplacement d'un bâtiment qui sera détruit et d'un bâtiment R+1 comportant deux logements qui sera construit en limite parcellaire, à l'Est du site.

La création d'environ 114 logements, de bureaux et d'activité, prendront une surface de plancher totale d'environ 10 670 m² dont environ 8 630 m² pour les logements.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux seront réalisés en une seule tranche

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera constitué de 114 logements répartis comme suit :

- 40 logements sociaux
- 74 logements en accession libre

Un parking souterrain neuf mettra à disposition 80 places de stationnements pour les logements.
Des locaux vélos seront attribués aux logements et aux locaux d'activité.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le dossier est soumis à permis de démolir et à permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher totale	10 670 m ²
Surface de plancher logements sociaux	2 665 m ²
Surface de plancher logement en accession libre	5 965 m ²
Surface de plancher bureaux/activités	2 040 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

13 Place de Haguenau
67000 STRASBOURG

Coordonnées géographiques¹

Long. 07°44'40"E Lat. 45°35'31"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement de la Communauté Urbaine de Strasbourg.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans les abords de plusieurs monuments historiques : - Fortification allemandes front Nord et Nord-Ouest (identifiant : 4823071); - Hôtel particulier dit "Magnus" 59 f. de Pierre (identifiant : 4823071); - Palais de justice (identifiant : 4824126); - Palais des fêtes (identifiant : 4823060).
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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La clinique Adassa était une installation classée pour la protection de l'environnement, lié à la présence d'une cuve de stockage de fuel. Aucune activité polluante ne prenait place sur le site. Cf le dossier de cessation d'activité 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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est à 750 m du Palais du Rhin (site classé).

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	Il semble que les volumes à excaver pour la création du parking enterré seront supérieurs aux besoins en remblais. Selon la nature des sols extérieurs à créer, une partie des gravats issu des travaux de démolition pourrait être utilisée en couche de forme pour la pose de dallage ou pavage. Les matériaux excédentaires seront évacués et pris en charge dans les centres/déchetteries les plus proches du site. Cf le rapport du diagnostic déchets démolition par Socotec.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	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"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De par sa nature et sa distance avec le Palais du Rhin (site classé), le projet n'aura pas d'incidence sur celui-ci.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est imperméabilisé à 80%.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera source de bruit uniquement en phase chantier. Tout sera mis en œuvre 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.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses urbaines issu de l'éclairage de voirie.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront rejetées dans le réseau existant de la clinique puis rejetées dans les réseaux existants avenue des Vosges.</p> <p>Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, elles seront rejetées dans le réseau existant avenue des Vosges après rétention et limitation de débit. Une étude sera réalisée en concertation avec le gestionnaires du réseau.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet produira des déchets inertes uniquement en phase de chantier. Le stockage des déchets tout au long du chantier sera organisé de façon à séparer les matériaux selon leur destination finale. Dans tout les cas la valorisation sera privilégiée.</p> <p>Les bâtiments contenant de l'amiante seront désamianté. Cf le rapport amiante de 2006 par le laboratoire Apave et le diagnostic amiante de 2018 par Socotec.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les façades des bâtiments conservés seront ravalées à l'identique. De nouvelles fenêtres seront mises en place dans le respect du caractère originel des façades. Le bâtiment situé le long de l'avenue des Vosges subira des transformations plus importantes. Le projet de réhabilitation comprend de conserver la structure existante au maximum et de la laisser visible dans le hall d'entrée de l'immeuble afin de la mettre en valeur. Cf le dossier de permis de construire en annexe.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Réhabilitation d'une ancienne clinique en logement.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Les parties du bâtiment qui contiennent de l'amiante seront désamiantées conformément à la réglementation. Cf le rapport amiante de 2006 par le laboratoire Apave et le diagnostic amiante de 2018 par Socotec.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Les différents enjeux environnementaux ont été pris en compte à travers les différentes études présentées en annexe. L'enjeu le plus important concerne la présence d'amiante au sein de certaines parties du bâtiment. Ces parties seront désamiantées conformément à la réglementation.

Il s'avère que le projet, après désamiantage, n'aura pas d'impact significatif notable sur l'environnement ou la santé humaine. Il ne paraît donc pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	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.	<input type="checkbox"/>

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

Plan de prévention du bruit dans la communauté urbaine de Strasbourg, partie 5.1.
Fiche "Informations sur les risques naturels et technologiques" et plan de zonage, partie 5.1.
Rapport de diagnostic des déchets de démolition par Socotec, partie 6.1.
Rapport du diagnostic amiante de 2018 par Socotec, partie 6.1.
Rapport amiante de 2006 par le laboratoire Apave, partie 6.1.
Le dossier de cessation d'activité de la clinique Adassa, partie 5.1.
Le dossier du permis de construire par S&AA, partie 6.1.
Etude acoustique
Etude qualité atmosphérique par Air&D
Note de déplacement par Archimed-BET
Note de gestion des eaux pluviales

9. Engagement et signature

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



Fait à

Strasbourg

le.

23/02/2018

Signature



Ministère chargé
de
l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation d'une étude d'impact
Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Adresse

Numéro Extension Nom de la voie

Code Postal Localité Pays

Tél Fax

Courriel @

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro 13 Extension n Nom de la voie Place de Haguenau

Code postal 6 7 0 0 0 Localité STRASBOURG Pays FRANCE

Tél Fax

Courriel @

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom GEIGER Prénom BATHCHEVA

Qualité Responsable Projet

Tél 06 63 22 45 12 Fax

Courriel bathcheva.geiger@adameurope.com

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.