



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé  
de l'environnement

## 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>18 DEC. 2012</b>	<b>Cadre réservé à l'administration</b> Dossier complet le	N° d'enregistrement <b>F04212P0045</b>
--	---	---

### 1. Intitulé du projet

Strasbourg-rue de la Chartreuse: Construction neuve de 8 bâtiments

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI RHIN ET MOSELLE 1

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

SOMMER Clément représentant la gérance

RCS / SIRET

153910631396

Forme juridique

SCI

**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	L'opération crée une surface de plancher de 18.721 m <sup>2</sup> sur le territoire d'une commune dotée d'un POS à la date de dépôt de la demande de permis de construire

### 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

Démolition préalable de 2 bâtiments existants et d'un parking en enrobé couvrant 90% de la surface du terrain.

Construction neuve d'un ensemble immobilier de 8 bâtiments de logements (269 logements représentant un total de 18.721 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et de parcs de stationnements (environ 256 places de parking en sous-sol et 15 en surface).

#### **4.2 Objectifs du projet**

Réurbaniser une friche industrielle par la recherche de la juste adéquation entre paysage et forme urbaine, dans le respect des échelles environnantes.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase de réalisation**

Démolition d'un bâtiment de bureaux d'environ 4000m<sup>2</sup> aujourd'hui partiellement inoccupé.

Dépose d'un ancien embranchement ferroviaire privé désaffecté; démolition du parking en enrobé.

Aménagement de la voirie d'accès.

Construction neuve de logements collectifs en R+4+attiques avec aménagements de surface et préservation des espaces par l'aménagement ultérieur d'une piste cyclable par la Communauté Urbaine de Strasbourg et re'naturation du site par la création d'espaces en pleine terre aujourd'hui inexistants.

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

L'opération consiste à réaliser des bâtiments regroupant un total d'environ 269 logements, desservis par des cages d'escaliers et ascenseurs rendant tous les logements accessibles aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

L'accès des véhicules se fera par la route des Romains et le stationnement résidentiel se fera principalement en sous-sol.

Le calendrier de réalisation du projet accompagnera l'arrivée future du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) sur le secteur favorisant ainsi les déplacements doux.



**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).

Permis de Démolir  
 Permis de Construire  
 Dossier Loi sur L'eau

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

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
Superficie du terrain.....	18 548 m <sup>2</sup>
Emprise au sol des surfaces bâties affectées ou non au stationnement.....	8 173 m <sup>2</sup>
Surface de plancher construite.....	18 721 m <sup>2</sup>
Aménagements sur dalle (sous-sol débordant).....	2 500 m <sup>2</sup>
Surface de toitures.....	5 500 m <sup>2</sup>
Surface de voiries et parkings aériens.....	3 600 m <sup>2</sup>
Surface de cheminements doux (chemin et piste cyclable).....	2 400 m <sup>2</sup>
Espaces verts en pleine terre.....	5 200 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

rue de la Chartreuse  
67 200 STRASBOURG

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 7 ° 42 ' 30 " E

Lat. 48° 34 ' 40 " 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 ?

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



## 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 ?

Stationnement de véhicules en surface, voie ferrée désaffectée, hall de stockage inutilisé et bâtiment de bureaux partiellement inoccupés.

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

POS de Strasbourg approuvé le 18 décembre 1992 modifié le 15 décembre 2011  
Zone KOE UB9

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"/>	Plan de prévention en cours d'élaboration



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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	La Ville de Strasbourg est concerné par un PERI, mais le terrain concerné par le projet ne se situe pas en zone inondable
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'existe aucune présomption de pollution à ce stade. Toutefois, des sondages préventifs seront confiés à une société spécialisée. Le cas échéant, le traitement des terres excavées sera réalisé en décharge contrôlée.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrain situé partiellement dans le périmètre des 500 m d'un monument classé. ABF sollicité: projet sans co-visibilité (avis simple) ne nécessitant pas de dispositions particulières



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
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chauffage par PAC (Pompe à Chaleur) sur nappe est envisagé. Les prélèvements et rejets seront inférieurs à 80m <sup>3</sup> /h. D'autres solutions de chauffage sont également à l'étude : un raccordement au réseau de chaleur de Haute-pierre est envisagé. A défaut, système mixte gaz + solaire. La biomasse ne semble pas adaptée au site et ne sera pas retenue dans le cadre de programme.
	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"/>	La réalisation du projet conduira à l'évacuation d'environ 16.000 m <sup>3</sup> de matériaux vers des centres de stockage adaptés à leur qualité. La mise en décharge sera réalisée conformément aux conclusions de l'étude de pollution qui sera menée préalablement.
	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"/>	
	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"/>	



	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Sismicité modérée : zone III
	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 est concerné par des secteurs d'isolement acoustique liés aux Infrastructures ferroviaires - voie ferrée non classée destinée au fret, liaison Paris-Bâle et desservant également la gare de marchandise de Cronenbourg; une étude acoustique a été réalisée par un bureau d'étude acoustique (cf pièce jointe en annexe) pour la période du 29 au 30 mai 2011 et du 9 au 10 juin. Cette étude a pour objectif de déterminer le niveau d'isolement acoustique des façades. Mesures envisagées : - architecture en peigne ne faisant pas opposition au bruit - dispositifs techniques : façades Est affaiblies à 38dB, façades Nord et Sud affaiblies à 35dB et façades Ouest affaiblies à 30dB
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet intègre un éclairage des espaces extérieurs par des candélabres, des bornes basses et des appliques en façades (conformément à la loi du 11 février 2005 et ses décrets d'application). L'impact des sources lumineuses sera faible et pourra être réduit par asservissement horaire.</p> <p>Le projet se situant en second rang par rapport à la route des Romains, il est très peu impacté par l'éclairage public</p>
<p><b>Pollutions</b></p>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Dans le cadre d'une solution PAC envisagée, des rejets ponctuels liés à la production d'ECS (Eau Chaude Sanitaire) au gaz pourront être engendrés. Les chaudières installées seront conformes aux réglementations en vigueur</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées issues du projet seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement de la CUS puis traitées à la station d'épuration de La Wantzenau. Les eaux pluviales de voiries, seront collectées, stockées, traitées puis rejetées dans le Muelbach de Koenigshoffen.</p> <p>Les eaux pluviales de toitures et des cheminements doux seront infiltrées in situ. (Cf Dossier Loi sur L'eau établi par BET VALTERRA)</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>Les ordures ménagères issues du projet bénéficieront du réseau de collecte et de tri mis en place par la collectivité, les ordures ménagères non recyclables seront valorisées énergétiquement dans l'usine d'incinération de Strasbourg.</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>La prescription archéologique est levée sur le site (cf rapport de l'INRAP). Les sondages réalisés par l'INRAP dans le cadre d'une demande d'étude archéologique préalable ont révélés la présence de remblais importants contemporains et à l'absence de vestiges archéologiques.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet conduira à un apport de population supplémentaire dans le quartier.</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 :

**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 se situe dans une zone urbaine dense, prochainement desservie par un TCSP, à ce sujet il répond pleinement à la densification et à la reconquête des friches industrielles. La réalisation du projet permettra la renaturalisation du site et la création de zones en pleine terre actuellement inexistante. Le traitement des eaux de pluies et leur modes de gestion ont été prises en compte et ont fait l'objet d'un dossier de Déclaration Loi sur L'eau actuellement à l'instruction (avis favorable du 04-12-12)

Le risque de présence de vestiges archéologiques a été levé par un diagnostic archéologique établi par l'INRAP et concluant à l'absence de toute prescription archéologique préventive (rapport joint).

La présence d'une infrastructure ferroviaire a été prise en compte et une étude acoustique a été réalisée par le BET SCENE ACOUSTIQUE, les préconisations de ce rapport seront retenues en phase conception du projet (plan masse organisé en "peigne" perpendiculairement à la voie ferrée) et intégrées aux marchés de travaux (rapport joint).

Les fouilles réalisées sur site n'ont pas révélées à ce jour de pollution particulière, toutefois, un diagnostic sera réalisé par un BET spécialisé. Les matériaux issus de la démolition des bâtiments existants seront prioritairement ré-utilisés sur site.

Enfin, les bâtiments répondront aux principaux critères des labels environnementaux et au plan climat de la Ville de Strasbourg.

En conséquence de ce qui précède, nous estimons que ce projet ne nécessite pas d'étude d'impact en effet les Maîtres d'Ouvrages prennent toutes dispositions pour réduire au maximum les impacts des constructions sur l'environnement.



## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;
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) ;
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 ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , 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 ;
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 ;

### 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
Dossier Loi sur l'eau et avis favorable du 04-12-12
Etude acoustique réalisée par le BET Scène Acoustique
Rapport de levée de prescription archéologique établi par l'INRAP
Perspective du projet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à Oberhausbergen le, 04 décembre 2012

Signature

**SCI RHIN ET MOSELLE 1**  
SCI au capital de 1 600 Euros  
Siège social : 3-4 place de la Pyramide  
92800 PUTEAUX  
Gérance : 16 rue du Parc  
67205 OBERHAUSBERGEN  
SIREN 539 063 350 - RCS Nanterre  
Tél : 03 88 56 64 60 - Fax : 03 88 56 61 61