

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

*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

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception 30/04/2013	Dossier complet le	N° d'enregistrement F04213P0040

1. Intitulé du projet

Projet immobilier sur le site de la caserne MARCOT NORD, sise rue de Saâles à STRASBOURG.
Création de logements et d'un institut de formation.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SOVAPAR2

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

Mme Claire DUPEYRAT, Responsable Valorisation et Maîtrise d'ouvrage

RCS / SIRET

51904000000019

Forme juridique

SAS à associé unique

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
N° 33 - ZAC, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée d'un document d'urbanisme tenant lieu de PLU	La SHON créée est supérieure ou égale à 10.000 m ² et inférieure à 40.000 m ² et la terrain d'assiette ne ouvre pas une superficie supérieure ou égale à 10ha. En l'occurrence, la SPC créée est de l'ordre 22.000 m ² et le terrain est de d'une superficie de 10.840 m ² .

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 projet concerne la caserne de gendarmerie dite Marcot Nord qui a été acquise par SOVAPAR2. Après démolition des bâtiments existants (mis à part le gymnase existant), il est prévu d'y construire des logements (environ 12.500 m² SPC) et un Institut de formation aux métier de la construction (Association des Compagnons du Devoir) (environ 9.500 m² SPC).

4.2 Objectifs du projet

La taille de l'emprise, sa situation idéale en cœur de ville et sa facilité de desserte ont conduit la SOVAPAR2 à envisager un projet d'ensemble qui, avec l'assentiment de la CUS :

- accueillera un institut de formation des Compagnons du Devoir, association de type Loi 1901,
- conservera le gymnase existant du site,
- permettra la réalisation d'un ensemble de constructions à usage principal d'habitation, dont une voie piétonne ouverte au public qui sera rétrocédée à la Ville de Strasbourg,
- permettra l'aménagement des berges (en complément de l'aménagement actuel réalisé par la Ville sur l'emplacement réservé figurant au POS) qui sera rétrocédé à la Ville de Strasbourg.

L'ensemble de ce projet va permettre:

- une requalification urbanistique du site,
- le maintien d'un centre de formation par alternance en coeur de ville,
- la création de logements sociaux au sein d'un ensemble de logements.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Logements: les travaux devraient débuter au 1er semestre 2014. La durée globale de réalisation dépendra de la politique de commercialisation adoptée par le futur titulaire de la charge foncière. On peut envisager que les travaux s'étalent sur deux ans.

Institut de formation: Le calendrier est à peu près le même avec un décalage de quelques mois, soit un PC au 2ème semestre 2014 et des travaux jusqu'en 2016.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase d'exploitation, l'Institut de formation des Compagnons du Devoir fonctionnera du lundi au samedi, sauf la partie hébergement qui sera ouverte en permanente pour les résidents.

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).

La division du terrain sera soumise à Déclaration préalable ou Permis d'aménager. La construction des logements et la construction de l'institut de formation sont l'une et l'autre soumises à Permis de Construire.

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

Déclaration Préalable de lotissement (ou Permis d'aménager)

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	
SPC créée	
Hauteurs des constructions (conforme au POS)	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

2, rue de Saâles à Strasbourg

Coordonnées géographiques¹

Long. 48° 34' 31,79" N

Lat. 07° 44' 07,46" E

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 ?

¹ 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 ?

Le site est actuellement une caserne de gendarmerie composée d'une vingtaine de bâtiments d'usage divers: administration, ateliers, stockage, garage, poste de police et salle polyvalente (gymnase).

Les bâtiments principaux sont les suivants : - bâtiment à usage administratif, d'une SHON de 1 546 m², - bâtiment à usage de stockage et d'activité, d'une SHON de 1 683 m², - salle polyvalente d'une SHON de 744 m², utilisée en gymnase, - bâtiment à usage de stockage/menuiserie, d'une SHON de 141 m², - une trentaine d'emplacements de parkings au centre de l'emprise. L'ensemble des constructions actuelles présente une SHON de 4.400 m².

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

Le site est couvert par le POS de la Ville de Strasbourg approuvé le 18/12/1992 et modifié le 30/1/2012, au titre de la zone UB38 qui, dans son article I, autorise "les constructions et installations nécessaires aux activités et au séjour des militaires ...".

Il est précisé que, pour être réalisable, le projet nécessite la modification du POS. Une procédure de révision de POS est en cours actuellement qui prévoit que:

- la partie "logements" du site sera couverte par le règlement de la zone UB34,
- et que la partie "institut de formation" sera couverte par la zone UB38 qui aura fait l'objet d'une extension de son article I aux bâtiments d'enseignement et à l'hébergement y afférent.

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 type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nous ne savons pas.

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 type="checkbox"/>	Nous ne savons pas.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPRi de l'III a été approuvé par arrêté préfectoral du 04/06/1996.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site a fait l'objet d'une étude historique puis d'un diagnostic environnemental qui a conclu à une faible pollution aux hydrocarbures à proximité de l'ancienne cuve à fuel et à de légères traces d'hydrocarbures dans les eaux souterraines en aval hydraulique de l'ancienne cuve à fuel. Les documents sont fournis en annexes au présent formulaire.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nous ne savons pas.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est dans le périmètre d'un monument historique, en l'occurrence le barrage Vauban.

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 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 type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est intégralement en zone inondable par submersion et/ou remontée de nappe à occurrence centennale et trentennale. De ce fait, il est prévu que le promoteur des logements et les Compagnons du Devoir (institut de formation) réaliseront une étude hydraulique globale unique du site et constituer un dossier "loi sur l'eau" unique pour les deux projets.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nous ne savons pas.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet envisagé va accroître la population du quartier. Il permet une requalification urbanistique de ce quartier situé à l'entrée de la Ville.</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 d'ensemble est un projet bâtiminaire qui fait l'objet d'une concertation étroite entre la CUS, les Compagnons du Devoir et la SOVAPAR2.

La modification du POS nécessaire à ce projet d'ensemble nécessite une étude d'impact environnementale menée par la CUS à ce titre, qui constitue un garde-fou et un cadre pour le présent projet.

Un certain nombre de précautions sont prévues quant aux impacts sur l'environnement.

1 Les deux ensembles de constructions doivent :

- faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau commun;

- respecter le PPRI, avec en particulier l'équilibre déblais/remblais sur l'ensemble du site et la transparence hydraulique,

2/ au titre de la promesse de vente de la charge foncière aux Compagnons du Devoir, une étude d'impact des nuisances sonores est prévue réalisée, avec la prise en compte de ses conclusions.

Par ailleurs, un diagnostic de pollution a été réalisé et transmis aux promoteurs consultés et aux Compagnons du Devoir.

En fonction de tous ces éléments, nous pensons que ce projet du site de Marcot Nord devrait être dispensé d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input 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 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 type="checkbox"/>
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 ;	<input type="checkbox"/>
5	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° : 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 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
6/ Etude historique
7/ Diagnostic environnemental

9. Engagement et signature

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

Fait à le,

Signature

Claire DUPEYRAT
Responsable Valorisation Maîtrise d'ouvrage