



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

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

25 JUIN 2013

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

F04213 P0059

1. Intitulé du projet

Site des Brasseries Kronenbourg

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Bouygues Immobilier

Nom, prénom et qualité de la personne

habilitée à représenter la personne morale

Florence Hauvette, Directrice d'Agence Alsace

RCS / SIRET

1562110911546

Forme juridique

SA

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
Cat 33 et Cat 36	Réalisation d'une opération d'aménagement avec une surface plancher d'environ 30 000 m ² . L'opération sera mise en oeuvre en deux tranches, la première faisant l'objet d'un Permis de construire valant division, et la seconde d'un Permis d'aménager.

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Le projet se place dans la continuité de la reconversion de la friche industrielle des brasseries Kronenbourg dans le quartier Cronenbourg. L'opération permettra de finaliser la mutation des brasseries, en réhabilitant la partie Sud du site de production.

L'opération d'aménagement portera sur un programme mixte :

- Logements : création d'environ 20 000 m² de surface plancher

- Activités, commerces, équipements : création d'environ 10 000 m² de surface plancher.

La nature du projet concerne à la fois un programme de construction développant environ 300 logements, mais aussi un programme mixte de bureaux, de commerces, d'activités et d'équipements permettant de dynamiser le quartier.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont multiples :

- Achever la reconversion industrielle du site (la production de la brasserie ayant été transférée à Obernai) en un secteur à vocation mixte (logement, activités économiques et équipements).
- Accompagner la redynamisation du quartier Cronenbourg en pleine mutation.
- Mise en valeur d'une partie des locaux existants par leur conservation (salle à Brasser et la villa Hatt)
- Réaliser un quartier exemplaire en terme de respect des principes du développement durable

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La phase de réalisation du projet consiste en la phase de chantier du projet. Pour toute cette phase l'aménageur souhaite mettre en place une démarche de chantier propre.

Cette phase sera concernée par différents types de travaux :

- Préparation du terrain pour les constructions (destruction de certaines unités de production)
- Viabilisation primaire du site
- Mise en oeuvre des constructions (logements, activités et équipements)
- Aménagement paysager du site avec la création d'une "coulée verte" et de nombreux aménagements paysagers.
- Finalisation des espaces publics (placettes, cours urbaines et voies).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase d'exploitation correspond, dans le cas de ce projet, à la vie du petit quartier qui sera créé. Ainsi le site fera l'objet des usages suivants :

- Usages liés à l'habitat. En effet, environ 300 logements seront créés.
- Usages liés à des activités économiques avec la création de commerces, d'une résidence de services, d'un hôtel et de bureaux
- Usages liés à la présence d'équipements de proximité.

La diversité des usages futurs du projet constitue une richesse à la fois pour l'opération mais aussi pour le quartier Cronenbourg. Cette diversité assurera une appropriation du site toute la journée, évitera la création d'une "cité dortoir" et permettra de redynamiser la vie du quartier dans son ensemble.

Les circulations au sein du quartier seront apaisées avec la création de cours urbaines, d'espaces traités en zone de rencontre, et d'espaces exclusifs pour les modes de déplacements actifs. Le stationnement sera dimensionné en partenariat avec les services de la CUS pour ne pas impacter le quartier environnant. Enfin une étude de circulation sera réalisée, sous contrôle des services de la CUS, afin de mettre en place d'éventuelles mesures compensatoires, pour ne pas impacter le trafic sur la route d'Oberhausbergen (axe structurant dans l'armature urbaine de la CUS).

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 fera l'objet :

- d'un permis de construire valant division
- d'un permis d'aménager
- d'un dossier loi sur l'eau (avec toutes les études environnementales nécessaires)
- de permis de démolir

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

Permis d'aménager, permis de construire valant division, dossier loi sur l'eau, Permis de Démolir

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface plancher de l'opération	30 000 m ² environ
Surperficie de l'opération	3.2 ha environ

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route d'Oberhausbergen

67200 Strasbourg

Coordonnées géographiques¹ Long. 07° 42' 53" 59 Lat. 48° 35' 37" -22

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

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

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 ?

Actuellement, l'occupation des sols se compose de terrains très fortement anthropisés : anciennes fiches industrielles des brasseries Kronenbourg (unités de production et de gestion, grand parking, aire de stockage).

Aujourd'hui sur le site persiste seulement l'activité de micro-brasserie (la majorité de la production étant arrêtée). La cessation d'activité complète est prévu début 2014.

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 projet se situe sur le ban communal de Strasbourg. Le POS de Strasbourg s'applique donc au projet, en particulier le règlement des zones CroUX3 et CroUB5.

Une modification du POS est en cours sur le site de l'opération (modification n°36 avec nouveau zonage UB13 et une nouvelle délimitation pour UX3). Le commissaire enquêteur a été nommé le 18 mai 2013, l'approbation est prévu en octobre 2013.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	Le projet ne fait pas partie du PPRT du port au pétrole de Strasbourg. Le projet se situe sur le territoire de Strasbourg, sur lequel un PPRI a été prescrit le 17 janvier 2011.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe sur des terrains qui ont uniquement accueillis une activité brassicole. Le diagnostic de l'état des sols du site (établi en mars 2013 par la société ICF) conclut à la présence ponctuelle de métaux selon les secteurs et quelques composés organiques. Aucune anomalie n'a été relevée sur les eaux souterraines.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans ce cadre des mesures sont prévues en application de la circulaire du 8/02/07 et en lien avec les services spécialisés de la CUS.
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"/>	
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 monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	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 projet prévoit la réalisation de voirie, et nécessitera l'apport de remblais (structure des voiries). De plus pour les différentes constructions (logements, activités...) le projet nécessitera un apport de matériaux. Enfin pour les espaces paysagers des apports de terre seront nécessaires.
	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"/>	Le projet se situe sur un terrain fortement anthropisé avec une valeur écologique presque nulle. Au contraire le projet avec les espaces verts mis en place (avec notamment la coulée verte) permettra de développer la biodiversité au niveau du quartier.
	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"/>	X	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	X	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	
	Commodités de voisinage Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	Le futur quartier ne génère pas de bruit vis à vis de l'environnement, mais génère un peu de bruit au sein du projet (circulation de voitures, jeu d'enfants...). Par rapport à la présence de la voie ferrée, il a été prévu le long de celle-ci de mettre en place le parking silo pour le stationnement. De plus le programme prévoit la localisation des logements en retrait par rapport à cette voie, des constructions destinées à des activités ou des équipements séparant la voie des futurs logements. Le respect de la réglementation acoustique sera logiquement mis en oeuvre sur certaines façades des bâtiments de logements si nécessaire.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet génère de faibles émissions lumineuses mais dont la portée se limite au quartier et à son environnement le plus immédiat.</p> <p>Les émissions lumineuses s'inscrivent dans les normes de la CUS qui souhaite limiter les pollutions lumineuses et les pertes d'énergie.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Le projet prévoit un système d'assainissement séparatif. Le rejet des eaux pluviales se fera dans le réseau d'assainissement de la collectivité.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet se construit dans la prolongation du plan masse du secteur déjà réhabilité (partie nord des anciennes brasseries). La forme urbaine est en cohérence avec le quartier. Enfin la trame paysagère mise en place offrira une amélioration du cadre de vie des habitants du quartier.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Le projet engendrera une modification de l'occupation des sols, de l'habitat et des activités venant remplacer une friche industrielle. Cette modification permettra de dynamiser le quartier en y développant de nouveaux usages.</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 futur projet d'aménagement ne nous semble pas nécessiter une étude d'impact car :

- le projet s'inscrit dans le principe de la construction de la ville sur elle même (pas de consommation de terrains non urbanisés et densification de la ville), et permet aussi de répondre aux objectifs nationaux et locaux de production d'habitat
- le projet se situe sur des terrains totalement anthropisés (ancienne friche industrielle). L'opération permettra de développer la biodiversité au niveau du site et du quartier.
- le projet prévoit un programme mixte (logements, activités, équipements) ce qui permet de créer un quartier vivant, qui sera une valeur ajoutée pour le quartier de Cronenbourg.
- le projet prévoit la réalisation de logements locatifs sociaux (environ 30% des logements) ce qui permettra de diversifier l'offre.

Les mesures suivantes permettront de supprimer les impacts éventuels du projet sur son environnement :

- stockage et si nécessaire traitement des eaux pluviales sur site, en respectant les prescriptions de la loi sur l'eau (ces éléments seront décrits notamment dans le dossier loi sur l'eau), avec rejet dans le réseau d'assainissement de la collectivité.
- prise en compte de la problématique de pollution des sols en s'appuyant sur le diagnostic établi en mars 2013 (société ICF), sur la réglementation en vigueur et en appliquant les préconisations et mesures demandées par les services de la CUS en charge de la pollution des sols. Ces éléments seront ensuite intégrés au permis d'aménager et au permis de construire valant division.
- prise en compte des circulations en réalisation une étude de déplacement au niveau du projet. Cette étude et les mesures mises en places (stationnement, aménagements,...) seront exposées et validées par les services déplacements de la CUS. Ces éléments seront ensuite intégrés au permis d'aménager et au permis de construire valant division.

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 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 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 checked="" 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 checked="" 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

9. Engagement et signature

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



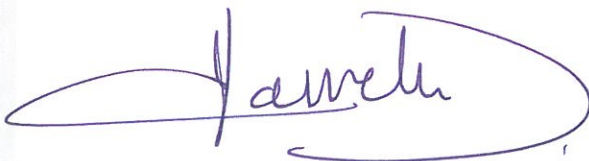
Fait à

Strasbourg

le,

25/6/13

Signature



BOUYGUES IMMOBILIER SA
 28c Bis du Parc Jean Wilson
 67080 STRASBOURG CEDEX
 Tél. 03 88 27 97 07 - Fax 03 88 23 07 07
 n° 302 081 544 00425 - APE 701A