

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code 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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

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

SNC MARIGNAN GRAND EST

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

Sylvain CROUZIER, Directeur Région Grand Est

RCS / SIRET

8 8 7 4 9 0 2 7 4 0 0 0 1 6

Forme juridique

Société en Nom Collectif

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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 10 235 m² de SDP comprenant :

- Une école supérieure d'hôtellerie (groupe Vatel) en RDC et R+1
- Une ferme urbaine en toiture R+2
- Un restaurant d'application en RDC
- Deux coques commerciales en RDC (à priori pharmacie et boulangerie)
- Une résidence hôtelière de 101 chambres du RDC au R+6
- Une résidence étudiants de 194 chambres du RDC au R+9

Il se situe au sein du périmètre de la ZAC des 2 Rives, dans le quartier Starlette (îlot "ST5"), le long de la route du Petit Rhin.

Le terrain sera livré par l'aménageur (SPL des 2 Rives) vierge de toute construction, viabilisé et dépollué, conformément aux prévisions de l'étude d'impact réalisée par la SPL en 2013 et 2016 (Cf. avis de l'autorité environnementale émis le 04/10/2013 et le 19/09/2016).

4.2 Objectifs du projet

Le lot ST5 se situe dans le secteur Nord-Ouest de Starlette, il occupe une parcelle indépendante, entourée d'espace public.

Il se trouve à proximité immédiate de la station de tramway StarCoop (-100m) et du parking silo sud (lot ST4). Les îlots voisins accueillent un programme riche : école supérieure Vatel et résidence hôtelière, résidence étudiants, activités (ST5) ; logements, résidence sociale, commerces et café d'application Vatel (ST6A) ; logements et commerces (ST6B) ; maison de la petite enfance (ST6C). Ensemble ils participent à la création d'un pôle d'intensité autour de la station de tram avec le lot ST4.

D'un point de vue plus large l'îlot ST5 contribue au renouvellement du quartier du Port du Rhin qui est un enjeu fort pour l'Eurométropole de Strasbourg. Cette dernière ayant validé à l'issue d'un concours l'architecture et la programmation du projet.

Il est à noter enfin que les places de stationnements automobiles nécessaires au projet sont situées dans le parking silo de ST4.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le démarrage des travaux est prévu au plus tard en juillet 2023 pour permettre notamment une mise en service de l'école supérieure d'hôtellerie à la rentrée 2025 (22 mois de travaux + 1 période d'ameublement par les preneurs des différents produits livrés).

Des travaux de terrassement sont prévus pour adapter la plateforme, la superstructure est en béton avec des doubles murs briques en façades. Le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Le chantier s'inscrit dans une logique de chantier propre, l'opération sera labellisée Biodiversity.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'école supérieure d'hôtellerie et le restaurant d'application seront exploités par le groupe Vatel, leader dans son domaine.

La résidence hôtelière et la résidence étudiants seront à priori exploitées par un gestionnaire unique.

L'exploitant de la ferme urbaine reste à définir, elle sera nécessairement en lien avec le restaurant et disposera si besoin d'un petit local de vente au RDC.

Les 2 commerces en RDC seront à priori utilisés par une pharmacie et une boulangerie selon les volontés de l'Eurométropole et de la SPL.

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 projet est soumis à un permis de construire, la demande sera déposée en octobre 2022.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain : 2 816 m ² Surface de plancher : 10 235 m ² Encombrement projet : 31m x 86m Nombre de stationnements : 42 places allouées sur le parking silo ST4	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Route du Petit Rhin
67000 Strasbourg

Lot ST5 du permis d'aménager de la
ZAC des 2 Rives

Référence cadastrale provisoire :

HW (2)/21

IB (2)/41

La parcelle provisoire HW (2)/21
provient de la division de la parcelle
HW 225/21

La parcelle provisoire IB (2)/41
provient de la division de la parcelle
IB 150/41

Coordonnées géographiques¹

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

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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"/>	Le projet se situe à 1,6km du site Natura 2000 le plus proche : Birds Directive (SPA) Rheinniederung Nonnenweier - Kehl (voir annexe localisation du projet - site Natura 2000)
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à 1,9km du port au pétrole de Strasbourg, classé SEVESO "seuil haut" (voir annexe localisation du projet - site ICPE SEVESO)

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
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"/>	Matériaux excédentaires de type terre végétale.
	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'intègre au circuit viaire de la ZAC des 2 Rives
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boulangerie et restaurant
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Boulangerie et restaurant
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux usées dans les réseaux publics avec séparateurs de graisses en amont. Pour répondre aux demandes d'infiltration du PLU nous allons diriger une partie des eaux pluviales vers les patios qui vont servir de rétention temporaire et d'infiltration à l'aide de 4 puits d'infiltration. Ces puits seront équipés d'un système de trop-plein connecté au réseau public. Les rétentions dans les patios et en toiture seront dimensionnées pour limiter le débit de fuite aux valeurs réglementaire.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	Le projet s'inscrit dans la ZAC des 2 Rives et respecte à ce titre les prescriptions architecturales de l'aménageur et de l'Eurométropole de Strasbourg.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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) :

L'ensemble de l'îlot bénéficiera du label Biodiversity qui apporte notamment une attention particulière à l'harmonie du projet avec la faune et la flore locale.

Les chambres de l'hôtel et la résidence étudiants respectent la RE2020 conformément à la réglementation en vigueur, avec notamment une Analyse du Cycle de Vie des émissions carbone.

Cette réglementation n'étant pas encore applicable aux locaux à usage tertiaire, les locaux suivants sont soumis à RT2012 avec toutefois un niveau E3 du référentiel E+C- qui leur procurera ainsi une équivalence en termes de performance énergétique : locaux communs hôtel et résidence étudiants, école supérieure, restaurant et cuisines, commerces.

Le projet sera par ailleurs raccordé au réseau de chaleur urbain (taux EnR de 71,5%) et disposera de nombreux panneaux photovoltaïques.

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.

Le projet s'inscrit de façon cohérente dans l'aménagement global de la ZAC des 2 Rives et plus particulièrement du quartier Starlette.

Il participe au renouvellement urbain du secteur du Port du Rhin de Strasbourg et apporte une réponse architecturale et programmatique aux attentes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il permet également d'introduire du végétal sur le site et d'infiltrer les eaux pluviales dans la nappe.

Il est par ailleurs parfaitement cohérent avec le permis d'aménageur délivré à la SPL des 2 Rives ainsi que les études d'impact que cette dernière a déjà produit (Cf. avis de l'autorité environnementale émis le 04/10/2013 et le 19/09/2016).

Le projet ne présente pas d'impact néfaste sur l'environnement, il n'a pas lieu qu'il fasse l'objet d'une évaluation supplémentaire.

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 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
8.1 Annexe 1 - CERFA n°14734 intitulé "informations relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire"
8.1 Annexe 2 - Plans de situation
8.1 Annexe 3 - Photographies récentes de la zone d'implantation
8.1 Annexe 4 - Plans du projet (toiture et rdc)
8.1 Annexe 5 - Plan des abords
Annexe 6 - Localisation site ICPE SEVESO
Annexe 7 - Localisation site NATURA 2000
Annexe 8 - Perspectives du projet

9. Engagement et signature

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



Fait à Schiltigheim

le, 6 octobre 2022

Signature

SNC MARIGNAN GRAND EST

3 Avenue de l'Europe
BP 60061 - SCHILTIGHEIM
67013 STRASBOURG CEDEX
Tél. 03 88 81 15 15
SNC au capital de 1 000 €
SIREN 887 400 274 RCS Nanterre