

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

N° 14734*03

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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Extension du centre commercial de La Vigie à Geispolsheim

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

SCA ALTAREA

Nom, prénom et qualité de la personne

M. Arnaud VINCENT

habilitée à représenter la personne morale

Directeur Général Délégué Promotion Opérationnel

RCS / SIRET

3 3 5 4 8 0 8 7 7 0 0 4 2 2

Forme juridique

SCA

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.b)	Création nette de 9 144 m ² de surface plancher sur un terrain d'assiette de 7,32 ha.
41.a)	Aménagement d'un parking de 755 places (diminution de la capacité d'environ 100 places).
IOTA 2.1.5.0 (déclaration)	Gestion des eaux pluviales au sein d'un bassin versant de 9,25 ha.

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 comporte :

- la restructuration du bâtiment existant, avec une réduction de la surface plancher de 854 m² (objet du PC déposé le 8/10/2018)
- la construction d'une extension (objet du PC à déposer)
 - sur une emprise actuellement occupée par un parking
 - constituée de cellules commerciale indépendantes totalisant une surface plancher de 9 998 m²
- la restructuration des espaces extérieurs :
 - actuellement occupés par un parking avec 851 places aménagées
 - réaménagement du parking de plain-pied (328 places), avec création de bosquets au sein des places de stationnement
 - la création d'un parking en toiture de l'extension (427 places)
 - la requalification des plantations et aménagements paysagers

Cf. annexe 8

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet consiste au réaménagement du centre commercial de la Vigie, situé à Geispolsheim, mais croisant également une petite partie des communes d'Ostwald et d'Illkirch-Graffenstaden. Ce réaménagement comprend l'extension du centre commercial et la réorganisation des parkings existants.

Bénéficiant d'une très bonne accessibilité et d'une visibilité forte, la Vigie draine beaucoup de monde, depuis Strasbourg et les autres communes limitrophes. L'activité de cette zone commerciale génère un grand nombre d'emplois et contribue à la bonne santé économique de la commune. Le centre actuellement très vieillissant nécessite une réhabilitation et un agrandissement. C'est pourquoi, le besoin d'agrandissement se fait sentir, grâce à la forte clientèle, et permettra la création d'emplois supplémentaires.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Phase 1 : restructuration (démarrage des travaux dès la fin de l'instruction du PC déposé le 8/10/2018 et la purge des recours)
 - Restructuration du bâtiment existant, avec démolition partielle
 - Aménagement d'une aire de stationnement de plain-pied de 328 places

- Phase 2 : extension (démarrage des travaux au plus tôt fin 2019 / début 2020)
 - Dépose des enrobés existant sur le parking
 - Construction de l'extension, avec aménagement d'une aire de stationnement en toiture de 427 places
 - Aménagement des espaces verts (20 000 m² de pleine terre, 605 m² de toitures végétalisées et 495 m² de façades végétalisées)
 - Extension des réseaux AEP, assainissement EU, énergie, télécommunication existants
 - Mise en place d'une rétention des eaux incendie

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase exploitation concerne le fonctionnement du centre commercial, y compris la circulation induite.

Les travaux de phase 1 et 2 seront réalisés en exploitation du centre.

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).

Permis de construire

- PC n° 06715218V0033 déposé le 8/10/2018, en cours d'instruction : restructuration de l'existant
- PC global à venir : reprise du PC portant sur la restructuration de l'existant + extension du centre commercial

CDAC

- le PC global à venir comprend un volet CDAC

Autre procédure (pour mémoire)

- Déclaration au titre de la loi sur l'eau (dossier déposé le 13/10/2017 ; non-opposition tacite)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Terrain d'assiette 7,32 ha
- Surface de plancher nette créée 9 144 m ²
- Nombre de places de stationnement 755 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue du 23 novembre
67118 Geispolsheim

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 7 ° 4 1 ' 4 3 " 51 Lat. 4 8 ° 3 1 ' 5 8 " 57

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"/>	Le site du projet n'a pas de relation fonctionnelle avec la ZNIEFF de type 2 "Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert au sud de la Bruche", et ne comporte pas de milieux naturels susceptibles d'accueillir ses espèces déterminantes. Cf. annexe 7.1
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"/>	PPBE de la Communauté urbaine de Strasbourg, approuvé le 17/10/2014. Le secteur est soumis au bruit de l'A35 et de la RD884, mais ne comporte aucun logement et aucun établissement sensible.
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"/>	Les berges du lac Achard, de l'autre côté de l'A35, sont partiellement incluses dans l'inventaire des zones à dominante humide de la région Alsace (Forêts et fourrés humides). Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site. Néanmoins, la saulaie arbustive dégradée identifiée entre le parking et la RD884 sera restaurée dans le cadre du projet. Cf. annexe 10 (p. 12)

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"/>	Zone soumise à un risque d'inondation par remonté de nappe non débordante (zone réglementaire "RNnd" / "zone jaune"). La cote piézométrique de la nappe en crue centennale est 141 NGF (majorité du terrain) ou 141,5 (extrémité ouest). La cote du terrain sous l'emprise de l'extension est comprise entre 142 et 143. Le projet respectera les prescriptions du PPRI concernant les cotes de plancher et les citernes de stockage. PPR inondation de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 20/4/2018 Cf. annexe 12.2
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre de projet ne comporte aucun site inscrit aux inventaires BASOL ou BASIAS.
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"/>	Cf. annexe 12.1
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"/>	ZSC FR4201797 « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin », à plus de 3 km. ZPS FR 4211810 « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », à plus de 7 km. Cf. annexe 6
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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"/>	Les besoins en eau du projet sont couverts par le raccordement au réseau AEP collectif.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les matériaux issus des démolitions seront dirigés vers des filières de traitement adaptées. Les terres seront réutilisées sur place. Cf. annexe 9.1
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de construction met en œuvre des matériaux pérennes. Les bétons sont produits localement. Cf. annexe 9.1
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"/>	L'expertise écologique menée dans le cadre du DLE a identifié des habitats semi-naturels très peu susceptibles d'accueillir des espèces patrimoniales. Le site de projet est site à l'écart des continuités écologiques locales identifiées par le SCOT. Cf. annexe 10 (pp. 8 & 9)
	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"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches n'ont pas de lien fonctionnel avec le périmètre de projet.

	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"/>	Le site du projet est d'ores et déjà entièrement aménagé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est inclus dans une zone soumise à un risque d'inondation par remonté de nappe non débordante identifiée par le PPR inondation de l'Eurométropole de Strasbourg. Cf. annexe 12.2
	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"/>	Le projet ne crée aucun nouveau logement ou équipement sensible (santé, petite enfance, enseignement) à proximité de l'autoroute A35 et de la RD884.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les différents projets au sein de la zone commerciale sud génèrent un trafic supplémentaire de 2 500 véhicules à l'heure de pointe du samedi. Cf. annexe 11
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le site du projet est soumis au bruit routier de l'A35 et de la RD884.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les éclairages extérieurs et enseignes du projet ne provoqueront aucun éclairage zénithal. Notamment, l'enseigne lumineuse du centre commercial sera conçue pour limiter les pollutions lumineuse. Cf. annexe 9.1
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales sont gérées par infiltration sur place dans un boisement humide conservé, après transit dans séparateurs à hydrocarbures/filtre à sable, puis phytoremédiation dans des ouvrages aériens végétalisés (noues, fossés, prairies en creux, roselières). Cf. annexe 10 (pp. 19 à 21)
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées du projet sont gérées par le raccordement au réseau d'assainissement collectif, et traitées par la STEP de Strasbourg - La Wantzeneau. Cf. annexe 10 (pp. 19 à 21)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'activité du centre commercial génère des déchets industriels banals, dirigés dans des filières de traitements spécialisées sous la responsabilité des commerçants.

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"/>	
	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) :

- Le projet bénéficie d'une intégration architecturale et paysagère poussée, pour assurer sa bonne insertion dans l'environnement.
- Le réaménagement des espaces extérieur met en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, majoritairement aérienne, participant à la recharge des nappes. La saulaie dégradée sera restaurée et des zones humides complémentaires aménagées (roselière et mégaphorbiaie).
- La réduction de la capacité des parkings et les aménagements en faveur des piétons et cycles inciteront à accéder au centre commercial par les modes doux et les transports en commun.

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 semble devoir être dispensé d'une évaluation environnementale.

En effet, il participe à la requalification de la zone commerciale sud et à son intensification sur un site déjà aménagé.

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
- Annexe 7. Contexte écologique : localisation du projet et des zonages d'inventaire et de protection milieu naturel
- Annexe 8. Note explicative du projet
- Annexe 9. Extraits du dossier de demande de Permis de construire <ul style="list-style-type: none">- 9.1 Notice architecturale (PCn)- 9.2 Coupes transversales (PC3)- 9.3 Façades (PC5.a et PC5.b)
- Annexe 10. Extrait du dossier de déclaration « Loi sur l'eau » (notice)
- Annexe 11. Étude circulation de la zone commerciale sud (PTV, janvier 2018)
- Annexe 12. Servitudes d'utilité publique <ul style="list-style-type: none">- 12.1 Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU- 12.2 Extrait du plan de zonage réglementaire « B » du PPRI

9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

21/11/18

Signature

ALTARBA
8 avenue Delcassé - 75008 PARIS
335 480 977 RCS PARIS
APE 6720 B