

## 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

Construction d'un bâtiment à usage de commerce sur la commune de Phalsbourg, rue de Strasbourg, sur la parcelles 614.

### 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

GNC HOLDING

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

M. NICOLAS Pierre représentant de la GNC HOLDING

RCS / SIRET

3	4	9	5	6	5	9	0	3	0	0	0	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique SAS

*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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
N°41 a)	Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

### 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

La société GNC HOLDING souhaite développer un bâtiment de commerce qui se situent rue de Strasbourg dans la commune de Phalsbourg, et plus précisément dans la Z.A.C Louvois (parcelle 614 d'une superficie de 14382 m<sup>2</sup>). Elle s'engage à développer 2804.6m<sup>2</sup> de surface de commerce répartis sur 15 cellules, totalisant 3350m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le projet est soumis à autorisation de la CDAC.

L'objet du permis de construire concerne uniquement la réalisation du clos couvert.

Les cellules sont à simple rez-de-chaussée, construites en charpente métallique. Les façades seront en bardage métallique et les vitrines des cellules en menuiseries aluminium de coloris gris noir RAL 7021. La toiture sera en bac acier étanché. Le parking compte 107 places de stationnement en pavés à joints larges.

Il y aura 22 places pré-équipées avec au moins 1 accessible pour PMR et 1 place supplémentaire équipée sera accessible PMR, soit un total de 23 places.

Le pourtour des aires de stationnement sera engazonné et planté d'arbres à haute tige et de plantes, d'essences locales. Les EP issues du projet s'évacueront par infiltration via les structures drainantes installées sous les parkings et voiries. La surface de plancher du projet est inférieure à 40 000m<sup>2</sup> et le terrain est inférieur à 10 hectares.



## **4.2 Objectifs du projet**

Il s'agit de construire un bâtiment de cellules de commerce, dans une zone d'aménagement concertée qui propose de nombreux commerces. L'objectif est de proposer un projet qualitatif, attractif s'intégrant au mieux dans son environnement.

Afin de donner une image valorisante, de nombreuses dispositions ont été prises :

- Le respect de la relation du bâtiment avec son environnement immédiat de part son architecture et de son implantation.
- Le parking mutualisé ponctué de cheminements piétons, d'espaces engazonnés plantés d'arbres de haute tige et de plantes d'essences locales.

L'objectif est de préserver la biodiversité locale identifiée en respectant le contexte écologique, tout en encourageant la continuité des milieux et en veillant à l'entretien et l'utilisation des espaces verts. L'arrière du bâtiment donne sur une zone d'espace vert du terrain et la nationale 4 en arrière plan. L'arrière du bâtiment comprend la circulation en sens unique pour les camions de livraison et aires poubelles avec des murets en gabion gris hauteur fini 1.20m sur le contour pour améliorer l'aspect visuel. Une zone couverte pour le stationnement des vélos et motos sera créée en partie centrale sur l'avant du bâtiment.

Les nuisances sonores provoquées par les véhicules des clients sont très faibles car le parc de stationnement donne essentiellement sur l'avant au niveau de la de Strasbourg.

-Afin de diminuer l'empreinte carbone du bâtiment, renforcer le suivi et la réduction des consommations de nos actifs, le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

### **4.3.1 dans sa phase travaux**

La phase travaux durera 6 mois pour le clos couvert et sera suivie d'une période d'environ 3 mois pour l'aménagement des locaux pour les preneurs.

La topographie représente une légère pente vers l'arrière du terrain, les travaux de terrassement seront limités avec équilibre déblais/remblais. Les travaux de génie civil sont limités aux fondations et dallages.

La construction du bâtiment en charpente métallique fait appel à un maximum de préfabrication limitant la durée et les nuisances du chantier.

Les façades en bardage métallique et les vitrines en menuiseries aluminium sont à la fois pérennes, recyclable et aisément transformables.

Les eaux pluviales seront gérées selon une notice descriptive précise jointe au permis de construire, et faite par un bureau d'études en infrastructures et VRD. Elle explique le traitement des EP sur le site avant le rejet dans le bassin de rétention n°6.

Les bassins de rétention ont été dimensionnés pour une pluie décennale et les débits de fuite des bassins correspondent aux débits de fuite annuels des terrains naturels déterminés avec la méthode superficielle.

Un coefficient d'imperméabilisation moyen de 80% a été affecté à l'ensemble de la zone interceptée.

Afin de prendre en compte l'implantation d'une surface commerciale et de son parking, le coefficient d'imperméabilisation est également modifié, il est désormais de 84%. L'étude d'imperméabilisation du projet répond à un coefficient de 76%. Donc le projet de construction est compatible avec le dimensionnement du bassin n°6. Le raccordement des eaux pluviales se fera donc en direct sur les ouvrages en attente de la ZAC Louvois. Des séparateurs d'hydrocarbures permettront de filtrer les eaux avant le rejet. Il n'est pas nécessaire de réaliser un ouvrage complémentaire de rétention.

Le parking à une capacité de stationnement compatible avec les limitations de la loi ALUR.

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

Dans sa phase d'exploitation, le projet sera un lieu de vie, ou plusieurs cellules de commerce seront ouvertes au public. Les allées piétonnes protégées permettront aux clients de circuler librement sans utiliser leur véhicule qui, s'ils sont électriques, pourront être rechargés sur place.

Les clients se stationneront principalement devant le bâtiment, ainsi qu'une zone couverte pour le stationnement des vélos et motos sera créée en partie centrale.

Les livraisons se feront à l'arrière des bâtiments par une voie indépendante à sens unique.

**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).

Aucune autorisation particulière à l'exception du permis de construire et de la CDAC.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher	3350m <sup>2</sup>
Profondeur des cellules commerciales	21.20m
Linéaire de façades commerciales	164.80ml
Hauteur construction par rapport au niveau ±0.00m=Rdc	10.10m
Nombre de cellules commerciales	15 lots

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

rue de Strasbourg dans la commune  
de Phalsbourg.  
Section 7, Parcelle 614

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 7 ° 24 ' 24 " Lat. 48 ° 77 ' 28 "

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 ?

<sup>1</sup> 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
<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 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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	
<b>Risques</b>	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"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	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) :**

Energies renouvelables : Afin de diminuer l'empreinte carbone des bâtiments, renforcer le suivi et la réduction des consommations d'énergie, le projet prévoit la mise en place de 555 panneaux photovoltaïques en toiture avec un minimum de 30% de la surface totale disponible. Cette formule est évolutive et la puissance électrique générée sera comprise entre 210.9 KWC et 303.8 KWC.

Les eaux pluviales seront gérées selon une notice descriptive précise jointe au permis de construire, et faite par un bureau d'études en infrastructures et VRD. Elle explique le traitement des EP sur le site avant le rejet dans le bassin de rétention n°6.

Les bassins de rétention ont été dimensionnés pour une pluie décennale et les débits de fuite des bassins correspondent aux débits de fuite annuels des terrains naturels déterminés avec la méthode superficielle. Un coefficient d'imperméabilisation moyen de 80% a été affecté à l'ensemble de la zone interceptée. Afin de prendre en compte l'implantation d'une surface commerciale et de son parking, le coefficient d'imperméabilisation est également modifié, il est désormais de 84%.

L'étude d'imperméabilisation du projet répond au coefficient de 76%, il est donc compatible avec le dimensionnement du bassin n°6. Les essences d'arbres pour le projet prendront en compte les essences implantées sur le site.

**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.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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 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 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
Un exemplaire complet du permis de construire.

## 9. Engagement et signature

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



Fait à Jouy-aux-arches

le, 07/02/2023

Signature





