

# 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 :

14 SEP. 2017

Dossier complet le :

14 SEP. 2017

N° d'enregistrement :

FOHJ7P0141

### 1. Intitulé du projet

Site Caddie à Schiltigheim

### 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

Bouygues Immobilier

Nom, prénom et qualité de la personne

M. Berger Arnaud

habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET

562 081 546 01009

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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté	Surface du terrain = 18 560 m <sup>2</sup> SDP = 18 500 m <sup>2</sup>

### 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 se situe Rue de Lattre de Tassigny à Schiltigheim.

Ce site, actuellement classé en zone UX, est en cours de déclassement pour un usage de logement.

La société BF2-Schiltigheim, représentée par la société Brownfields Gestion, est propriétaire depuis le 13.01.2016 des anciens terrains de la société Caddie Sa. Cette dernière a exploité ce site industriel jusqu'en mars 2012.

Le site fait actuellement l'objet d'une dépollution avant démolition. Ces travaux sont réalisés pour le compte de la société Brownfields Gestion.

Bouygues Immobilier acquerra les terrains après la réalisation des travaux de dépollution et de démolition.

Le projet, d'une superficie de 18 560 m<sup>2</sup>, prévoit la réalisation de 18 500 m<sup>2</sup> de SDP( soit environ 333 logements), 377 places de stationnements (dont 12 places visiteurs), un local d'activité et un parc.

#### **4.2 Objectifs du projet**

L'objectif du projet est de créer un nouvel espace dédié à l'habitat en lieu et place d'une ancienne friche industrielle à l'abandon, en plein cœur de la ville de Schiltigheim. Il accompagnera le réaménagement du quartier autour de la rue de Lattre de Tassigny.

Le projet, d'environ 333 logements, est décomposé de la façon suivante:

- 8 maisons en bande
- une résidence intergénérationnelle (104 chambres)
- 155 logements en vente à l'unité
- 44 logements en locatif social
- 22 logements en accession sociale

L'offre comprendra la réalisation d'un parc de stationnement, d'environ 377 places de stationnement (soit une place par logement en moyenne), dont 12 places visiteurs.

Un parc d'agrément complètera l'aménagement. Ce parc sera ouvert à tous les habitants de la ville, recréant ainsi une dynamique et un lien dans ces secteurs.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

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

Rappel: le projet démarrera sur un terrain ayant fait l'objet d'une dépollution et de la démolition des bâtiments. Ces travaux seront réalisés par le propriétaire actuel (Brownfields Gestion) avant achat des terrains par le maître d'ouvrage de l'opération future (Bouygues Immobilier).

La première phase de travaux assurés par Bouygues Immobilier consistera en la viabilisation primaire du site, à savoir:

- les terrassements des voiries
- la réalisation des réseaux enterrés
- la réalisation de la voirie provisoire permettant l'accès aux travaux de bâtiment

Les travaux de construction démarreront suite à cette viabilisation. Ils comprendront:

- les terrassements des fondations et sous-sols
- les travaux de gros œuvre
- les travaux de second œuvre et différentes finitions

Enfin, les travaux de voirie définitive (voirie, stationnement et parc) achèveront les travaux.

Suivant les usages, le projet pourra être réalisé en plusieurs tranches, étalées dans le temps.

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

L'aménagement aura uniquement un usage d'habitation.

**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 sera soumis à permis de construire (1 PCVD et 1 PC pour les maisons)

Un porté à connaissance sera à déposer auprès du concessionnaire pour le valider le rejet des eaux usées et des eaux pluviales.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surperficie du terrain	18 560m2
Surface de plancher	18 500 m2
Niveaux des bâtiments collectifs	R+4 a R+7
Parc et stationnements	s 6 500 m2

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue de Lattre de Tassigny à  
Schiltigheim (67 300)

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 48°6'0'70"42 Lat. 7°7'4'40"73

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)  
et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b),  
22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Ouï	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention du Bruit Arrêté préfectoral du 12 février 2015
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Projet situé dans le périmètre de protection des monuments historiques (Eglise Protestante de Schiltigheim rue Principale) Carto PLU AC1 AC2

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

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 ?

Le site voisin Heineken a fait l'objet d'un Porté à connaissance "Risques technologiques".  
Le projet se situe dans le périmètre de ce porté à connaissance (cf annexe).  
La partie ouest du site se situe dans la "zone des dangers graves ou significatifs de probabilité E et des dangers significatifs de probabilité D". Dans le cadre du projet, cette zone sera uniquement dédiée aux stationnements et au parc, aucun logement ne sera situé dans ce secteur.

Dans un site ou sur des sols pollués ?

Le site fait actuellement l'objet d'une dépollution. Le plan de gestion est à retrouver en annexe. Après modification de zonage au PLU fin d'année, le site se situera sur une zone de vigilance « site et sols pollués ». Les restrictions d'usage liées à ce zonage sont d'ores et déjà prises en compte dans l'étude. L'achat des terrains est conditionné par la dépollution et la démolition du site selon le plan de gestion. Le projet s'effectuera donc après dépollution du site, le rendant compatible avec la destination du projet.

Dans une zone de répartition des eaux ?

Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?

Dans un site inscrit ?

**Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :**

Oui Non

**Lequel et à quelle distance ?**

D'un site Natura 2000 ?

D'un site classé ?

Le site se situe à moins de 500m de l'église protestante rue Principale à Schiltigheim

## 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>
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"/>	
<b>Ressources</b>			Les travaux de terrassement engendreront des déblais et remblais. Ces volumes de terrassement seront optimisés afin de maximiser le emploi des matériaux directement sur site.
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"/>	
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"/>	
<b>Milieu naturel</b>			
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 ?

Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?

	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site Heineken a fait l'objet d'un Porter à connaissance "Risques technologiques". Le projet se situe dans le périmètre de ce porté à connaissance (cf annexe). La partie ouest du site se situe dans la "zone des dangers graves ou significatifs de probabilité E et des dangers significatifs de probabilité D". Dans le cadre du projet, cette zone sera uniquement dédiée aux stationnements et au parc, aucun logement ne sera situé dans ce secteur.</p>
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site se situe en partie dans la zone « Servitude relative aux cimetières » (cf annexe SUV). Aucun puit ne sera prévu sur le projet.</p>
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Une étude de circulation a été réalisée par le cabinet PTV en avril 2017. Cette montre que le carrefour Route de Bischwiller/Rue de Lattre de Tassigny est le seul endroit qui voit son trafic significativement à la hausse suite au projet. Néanmoins, ce carrefour dispose de réserves de capacités importantes aux heures de pointes, permettant au trafic supplémentaire de s'insérer sans dégrader la situation. Le projet peut donc s'inscrire dans le schéma viaire existant sans générer de perturbation sur le trafic existant.</p>
<b>Nuisances</b>	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site Heineken génère des nuisances sonores de par son activité (chaîne d'embouteillage). Des mesures in situ ont été réalisées par les bureaux d'études Socotec et Illios. Les conclusions sont les suivantes : -Le site Heineken est globalement peu bruyant. Certaines sources sonores potentiellement gênantes ont été identifiées. - L'occurrence « fenêtres et portes ouvertes » sur le bâtiment d'embouteillage présente une émergence significative. Le projet prendra en compte cette étude via l'application de méthodes</p>

<p>Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera des émissions lumineuses liées à l'usage des habitations.</p> <p>Les voiries, parkings et cheminements piétons seront éclairés. Les interdistances et les sources lumineuses retenues permettront de respecter les préconisations réglementaires en termes d'éclairage minimal (accessibilité PMR notamment) et d'uniformité. Les sources lumineuses seront de type Leds, le matériel d'éclairage minimisera les émissions lumineuses (détection de présence).</p>
<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p><b>Emissions</b></p> <p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera raccordé au réseau d'eaux usées. Une demande de raccordement sera réalisée auprès du concessionnaire (Eurométropole de Strasbourg et SDEA).</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement à débit limité. Les eaux pluviales des voiries seront traitées avant rejet.</p>
<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>A termes, le projet génère uniquement la production d'ordures ménagères (usage habitation du site uniquement).</p> <p>En phase chantier, la gestion des déchets aura pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prévention et la réduction de la production de déchets et de leur nocivité</li> <li>- la valorisation des déchets après un tri approprié</li> <li>- l'organisation du transport des déchets en limitant la distance et le volume</li> </ul>

Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?

Patrimoine /  
Cadre de vie  
/ Population

Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?

Ce site, actuellement classé en zone UX, est en cours de déclassement pour un usage de logement.  
Des restrictions d'usages seront imposées lors du reclassement de la zone dans le PLU. Elles sont prises en compte dans le projet (interdiction d'infiltrer les eaux pluviales, interdiction de créer des puits, recouvrement des terres, apport de matériaux sains pour les remblais des tranchées de réseaux, apport de terre végétale saine pour les jardins et arbres fruitiers).

**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) :

### 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 se situe actuellement sur une ancienne friche industrielle. Sa mutation revalorisera et dynamisera l'ensemble du secteur. La dépollution et la démolition des bâtiments avant l'achat du terrain garantie la compatibilité du projet avec son usage futur. Les impacts majeurs liés au projet sont anticipés dès la phase conception :- Le risque technologie induit par la présence de l'entreprise Heineken a été intégré en limitant la zone de construction des bâtiments (restriction d'usage dans la zone à risque – uniquement parc et stationnements) - L'étude de circulation montre que le projet peut s'inscrire dans le schéma viaire existant sans générer de perturbation sur le trafic existant. - Les nuisances sonores générées par Heineken sont d'ores et déjà pris en compte par les architectes et bureaux d'étude dans la conception des bâtiments.

### 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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

- Liste des annexes :
- Annexe 1 : Plan de vigilance
  - Annexe 2 : Plan PAC Heineken
  - Annexe 3 : Plan SUV
  - Annexe 4 : Etude de circulation
  - Annexe 5 : Plan de gestion
  - Annexe 6 : Etude de sol

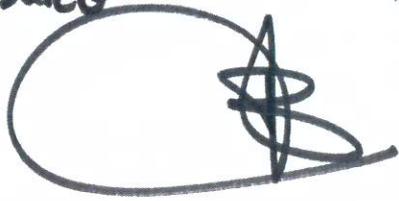
### 9. Engagement et signature

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

Fait à **STRASBOURG**

le, **14/01/2017**

Signature



**BOUYGUES IMMOBILIER**  
16, rue du Bassin d'Austerlitz - CS 10223  
67100 STRASBOURG  
• Tél. : 03 88 37 87 37  
N 562 091 546 01009 - APE 4110A

Inserez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

