

**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 :
22/06/2018

Dossier complet le :
22/06/2018

N° d'enregistrement :
F2018

1. Intitulé du projet

Aménagement du programme "ARCHIPEL" sur le lot n°5 du nouveau quartier d'affaire international du Wacken à Strasbourg.

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 DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

Nom, prénom et qualité de la personne Jean Baptiste MARTIN
habilitée à représenter la personne morale Directeur adjoint

RCS / SIRET

3	5	3	7	0	8	7	4	6	0	0	0	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 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	Constructions de bureaux, d'hôtel et de commerces qui créent une surface de plancher supérieur ou égale à 10 000 m ² et inférieur à 40 000 m ² avec un terrain d'assiette d'environ 6500 m ² soit inférieur à 10 hectares.

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 site est actuellement occupé par le théâtre du maillon qui sera déconstruit au courant du deuxième trimestre 2019.
Le projet fera l'objet de travaux de construction d'un hôtel, d'une résidence hôtelière, de commerce en pied d'immeuble, de deux immeubles de bureaux et d'un parking public.



4.2 Objectifs du projet

Le projet prévoit la création d'un programme mixte comportant des bureaux, des commerces et des hôtels pour une surface de plancher totale d'environ 23 121 m².

Bureaux : environ 9 399 m² de surface de plancher.

Commerces : environ 882 m² de surface de plancher.

Hôtel : environ 7 514 m² de surface de plancher.

Résidence hôtelière : environ 4 170 m² de surface de plancher.

Parking public : 310 places de stationnement.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet sera réalisé en une seule tranche.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera constitué de bureaux, de commerces, d'un hôtel 4 étoiles de 170 chambres et d'une résidence hôtelière de 80 chambres.

Un parking public de 310 places sera créé, ainsi que des locaux et arceaux à vélo.

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 fait parti du programme Wacken-Europe qui a été soumis à étude d'impact. L'autorité environnementale a émis son avis le 25 février 2015.

Le projet a été soumis à permis d'aménager.

Le projet est soumis à permis de démolir.

Le projet est soumis à permis de construire.

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 totale	environ 23 121 m ²
Surface de plancher bureaux	environ 9399 m ²
Surface de plancher commerces	environ 882 m ²
Surface de plancher hôtel	environ 7 514 m ²
Surface de plancher résidence hôtelière	environ 4 170 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

7 Place Adrien Zeller
67 000 STRASBOURG

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 7° 4 5' 4 6" E Lat. 4 8° 3 5' 5 5" N

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Voir en annexe le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement de la Communauté Urbaine de Strasbourg.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le site est localisé en partie dans le périmètre de protection monument historique lié à la fresque du céramiste G. Gomila d'après les dessins du peintre Jean Lurçat sur le thème de la création du monde (4822033). Cette fresque se situe au sein de la maison de la Radio, classée monument historique en 1983.
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 est en zone inondable par submersion de cours d'eau. Des prescription particulière de construction ont été définies et seront mises en places. Le site est classé en 3 pour le risque sismique. Arrêté préfectoral du 21/09/1993 Voir fiche information et plan de zonage en annexe.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Une étude historique a été réalisée par le bureau d'étude Archimed-Environnement. Aucun danger immédiat pour l'environnement et la santé publique n'a été constaté. Cependant, a ce stade de l'étude la compatibilité du site avec l'usage futur ne peut être établi. Des sondages complémentaires vont être réalisés. La réalisation d'un plan de gestion pourra s'avérer nécessaire, si des mesures de gestion devaient être mises en œuvre pour rétablir la compatibilité des sols avec les usages futurs.
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 ?	☐	☒	

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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Un diagnostic déchets sera réalisé en vue des travaux de déconstruction du site existant. Ce diagnostic permettra de réutiliser au maximum les matériaux du site sur le site (déblais terreux, concassés de démolition...) afin de limiter la consommation de ressource naturelle issue de gravières.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Une étude faune-flore-habitat a été réalisée en 2013 par le bureau d'étude Ecolor. La mise en place de mesures environnementales d'évitement et de réduction des impacts permet de limiter les impacts du projet sur le site. (Cf rapport de l'étude faune flore habitat par Ecolor en annexe).
	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 ?	☐	☒	

	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 ?	☐	☒	Le site est déjà imperméabilisé à 99%, et est entièrement urbanisé
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est concerné par le risque d'inondation par submersion. Ce risque est pris en compte dans le dossier de loi sur l'eau réalisé par Artelia et présenté en annexe. Le projet respectera la transparence hydraulique requise pour assurer le bon écoulement des eaux qui doit s'effectuer sans obstacle du Sud-Est au Nord-Ouest.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Une étude de trafic est intégrée dans l'étude d'impact du projet Wacken-Europe. Celle-ci propose la création de nouveaux accès au secteur, permettant d'éviter les remontées de files sur la rue Wenger Valentin, sur Mendès France, sur l'A350 et en approche de la place de Bordeaux. (Cf études de déplacement par PTV GROUP).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	En phase de chantier, tout sera mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores. Les objectifs de niveaux sonores à atteindre en phase d'exploitation devront être inférieur à 60 dB, en accord avec le niveau sonore auquel les bâtiments riverains sont actuellement soumis (cf étude acoustique par GAMBA).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☒	☒ ☐	Les locaux professionnels respecteront l'arrêté du 25/01/2013 relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels afin de limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie. Emissions lumineuses urbaines (éclairages de voiries).
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le réaménagement du quartier n'engendre pas de nouvelles zones de dépassements de normes de qualité de l'air (cf Etude de qualité de l'air par ASPA).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les eaux pluviales du projet seront collectées dans des conduites puis rejetées dans le réseau existant (cf dossier de loi sur l'eau par Artelia).
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le projet produira des déchets inertes uniquement en phase de chantier. Le stockage des déchets tout au long du chantier sera organisé de façon à séparer les matériaux selon leur destination finale. Dans tout les cas la valorisation sera privilégiée.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	L'étude d'impact conclut sur un impact faible sur la fresque de la maison de la Radio classée monument historique (cf Etude d'impact en annexe).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Déconstruction d'un théâtre et construction de bureaux, d'un hôtel et de commerces.

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 :

Les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées avec les projets suivant :

Le projet de réalisation d'un Quartier d'Affaires International

Le projet de construction du nouveau Parc des expositions

Le projet de création d'une nouvelle liaison routière entre la rue Fritz Kieffer et l'A350

Ces trois projets ont fait l'objet de l'étude d'impact portant sur le programme Wacken-Europe. Leurs effets cumulés ont d'ores et déjà été analysés dans l'étude d'impact et les mesures de gestion des impacts ont été définis.

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 respectera la transparence hydraulique afin de maintenir le bon écoulement des eaux au sein de la zone inondable. Les structures arborées des alignements d'arbres seront conservés et les travaux auront lieu en dehors de la période de nidification des oiseaux (après le 15 août et avant le 15 mars).

De nouveaux accès au secteur seront créés, permettant d'éviter les remontées de files sur la rue Wenger Valentin, sur Mendès France, sur l'A350 et en approche de la place de Bordeaux.

Le projet produira des déchets inertes uniquement en phase chantier. Le stockage des déchets tout au long du chantier sera organisé de façon à séparer les matériaux selon leur destination finale.

Toutes les mesures destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement sont présentés en détail en annexe.

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.

Les enjeux environnementaux les plus importants ont été intégrés dans l'étude d'impact du programme Wacken-Europe. Chaque étude a identifié les enjeux et proposé, si nécessaire, des mesures adaptées pour éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement. Le périmètre de l'étude d'impact englobe le lot n°5 du nouveau quartier d'affaire international du Wacken et donc ces mesures seront appliquées au projet.

A l'issu de l'application de ces mesures, l'impact du projet sera faible sur l'environnement.

Les enjeux environnementaux ayant été identifiés et intégrés au projet, la nécessité d'une évaluation environnementale pour le lot n°5 du nouveau quartier d'affaire international du Wacken ne paraît pas justifié.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
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 ;	☒
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 ;	☒
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.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Plan de prévention du bruit dans la communauté urbaine de Strasbourg, partie 5.1. Fiche "Informations sur les risques naturels et technologiques" et plan de zonage, partie 5.1. Etude historique par Archimed-Environnement, partie 6.1. Dossier de loi sur l'eau par Artelia, partie 6.1. Etude d'impact unique du programme Wacken-Europe, par Artelia, parties 4.4 et 6.1, contenant : - Etudes faune-flore-habitat, par Ecolor, - Etude de qualité de l'air, par ASPA, - Etude d'impact sonore, par GAMBA, - Etudes de déplacement, par PTV GROUP, - Etudes géotechniques, par GINGER CEBTP. Permis d'aménager du Quartier d'Affaire International Wacken Europe, parties 4.4 et 6.1.

9. Engagement et signature

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



Fait à

Duppigheim

le,

22 juin 2013

Signature

**demathieu bard**
IMMOBILIER
3 rue Claude Chappe
67120-DUPPICHHEIM
☎ 03 90 40 98 20 - Fax 03 90 40 90 99
RCS-METZ 353 708 746