

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Date de réception 23 AVR. 2013	Cadre réservé à l'administration Dossier complet le	N° d'enregistrement F04213 P0039
--	--	--

1. Intitulé du projet

Requalification du site Métausel de Bischheim, dans le cadre d'un permis d'aménager autorisant l'édification d'immeubles d'habitation.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

FINANCE & AMENAGEMENT

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

Monsieur Didier FRANK, gérant

RCS / SIRET

5 3 3 7 3 2 4 3 4 0 0 0 1 4

Forme juridique

Sarl

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
N°34 : zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés à la date du dépôt de la demande sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, (...). Sous rubrique : travaux, constructions ou aménagements (...).	Aménagement d'un lotissement avec : - la création d'une S.H.O.N. d'environ 21 270 m ² (soit supérieure ou égale à 3 000 m ² et inférieure à 40 000 m ²) - d'une superficie du terrain d'assiette de 1 Ha 77 (soit inférieure à 3 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

La réalisation d'un lotissement de huit lots maximum destinés à accueillir des immeubles d'habitation comportant environ 292 logements et 373 places de stationnement au total et représentant une surface de plancher de 19 720 m² environ.

La majorité des places de stationnement du projet sera gérée en souterrain

Le projet prévoit également la création d'espaces verts, totalement absents du site aujourd'hui.

4.2 Objectifs du projet

Il permet :

- de répondre à la demande de logements sur la Commune de Bischheim selon les objectifs fixés dans le PLH de la CUS adopté le 27/11/2009
- de lutter contre l'étalement urbain, en conformité avec les directives du gouvernement favorisant la construction de la ville sur la ville.
- de créer une ouverture et un lien vers le parc voisin de façon à rendre l'îlot perméable. Il favorisera les percées visuelles alors que la perception du parc et du canal est totalement masquée par le mur d'enceinte.
- de créer un lien social en permettant aux riverains et aux futurs habitants de s'approprier les nouveaux espaces et de se rendre au parc attenant au terrain du projet. En effet, le projet prévoit de réserver les espaces entre les immeubles aux piétons et au cyclistes en favorisant les cheminements doux, l'essentiel du stationnement des véhicules étant prévu en souterrain à l'exception d'un parking visiteur prévu le long de la rue des Maires Schaub.
- de valoriser un ancien site industriel.
- d'améliorer la mixité sociale et fonctionnelle par la création notamment d'une résidence de service pour personnes âgées.
- d'assurer une reconversion vertueuse d'un ancien site industriel, en matière de remise en état des sols et sous-sols, du fait du changement d'usage sollicité.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet se caractérise par les travaux suivants :

- La démolition des anciens bâtiments de l'usine Métausel
- La réalisation d'un lotissement permettant de créer 8 lots. Ces lots feront l'objet de différents permis de construire permettant dans un second temps la réalisation d'immeubles collectifs destinés à terme à accueillir environ 292 logements et 373 places de stationnement au total. Un des lots sera rétrocédé à la collectivité pour permettre la réalisation d'un cheminement doux vers le parc voisin.
- A noter que le projet est desservi par des voies existantes au droit de trois côtés du terrain, il ne nécessitera pas par conséquent de création de voies nouvelles. L'ensemble de la desserte sera assurée par les rues existantes et une station de tram est implantée à proximité immédiate.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

2^{ème} phase : la phase d'exploitation correspond pour le lotissement au moment où l'ensemble des logements construit sur les différents lots est achevé.

4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- permis de démolir
- dossier de la Loi sur l'Eau (Déclaration)
- permis d'aménager
- permis de construire

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
surface du terrain d'assiette :	1.77 Ha
Nombre maximum de lots :	8
Surface de plancher maximale prévue, environ :	19 720 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Adresse du projet : 23 rue de la Robertsau
67800 BISCHHEIM
Le terrain d'assiette du projet est situé entre les rues des Maires Schaub, du Guirbaden, et de la Robertsau

Coordonnées géographiques¹

Long. 7 ° 45 ' 48 " 96 Lat. 48 ° 36 ' 48 " 63

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est actuellement occupé par les bâtiments de l'ancienne usine Métausel. Il s'agit d'une friche industrielle. La cessation totale des activités par la société Métausel a été notifiée au Préfet par lettre du 3 septembre 2009.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

La Commune est dotée d'un POS approuvé en janvier 2011. Actuellement le terrain d'assiette du projet est classé en zone UX4 du POS. Une modification du POS va être engagée afin de classer cette zone en zone d'habitat. Par courrier du 25 mars 2010, et suite à une consultation de l'exploitant alors propriétaire du terrain, le maire de la Ville de Bischheim confirmait à la société Métausel son avis favorable pour un reclassement du terrain objet des présentes en vue de la construction de logements.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude n'est pas concernée par une ZNIEFF ni par aucun zonage réglementant le milieu naturel. Le site ne comprend pas de milieux naturels à proprement dits. En effet, les bâtiments ainsi que les aires de circulation et de stationnement en cours de déconstruction étanchaient la totalité du site.
en zone de montagne ?	<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 (régionale ou nationale) 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 une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- La zone est concernée par un arrêté portant prescription du PPRI de la CUS en date du 17/01/2011 et révisant le PER. - La zone se situe dans une zone de sismicité modérée - La zone n'est soumise à aucun risque technologique (ex. : risque du type Séveso). A noter que le site actuel du projet était occupé par une ancienne usine de stockage et de distribution de produits chimiques de base, en friche depuis septembre 2009. Elle présentait une pollution des sols et une pollution modérée de la nappe en raison de son passé industriel. La dépollution des sols s'est achevée sous le contrôle du service de l'inspection des installations classées par la protection de l'environnement. Les opérations de surveillance de la nappe sont en cours et feront l'objet d'un traitement approprié dans le respect des objectifs du SDAGE Rhin Meuse et du SAGE III Nappe Rhin. Un procès verbal de récolement a été établi le 5 mars 2013 et fait état de la réalisation des travaux prévus par l'exploitant afin de rendre le site compatible avec l'usage prévu, à savoir de l'habitat.
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<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"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'Impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'Impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'alimentation du projet sera exclusivement assuré par le réseau d'eau potable de la CUS.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le mode de gestion des eaux pluviales sera conforme aux dispositions définies par règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Une étude hydraulique sera menée dans le cadre du dossier de la Loi sur l'Eau. Elle précisera s'il y a lieu le volume de stockage nécessaire des eaux pluviales pour pouvoir respecter le débit des rejets imposé par le règlement d'assainissement.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les matériaux de démolition des bâtiments de l'ancienne usine seront triés et recyclés. Certains matériaux de démolition une fois retraités sur site pourront être réemployés sur place pour les besoins du futur projet. Compte-tenu du passé industriel, des restrictions applicables au site décrit dans le procès-verbal de récolement ci-annexé sont à mettre en oeuvre.
	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"/>	Le projet entraînera une amélioration de la situation. En effet, le terrain est actuellement totalement étanché et clos. Il permettra de renaturer les sols entre les bâtiments et de favoriser les déplacements doux par la suppression du mur d'enceinte et la création d'un cheminement piéton et cycliste vers le parc public voisin et la piste cyclable qui longe le canal. L'îlot redeviendra perméable avec des vues vers le parc et le canal.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les 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 projet s'inscrit dans le cadre d'une requalification d'une friche industrielle. L'objectif du projet est de créer des logements et de renaturaliser le site en pied des futurs immeubles. Le site sera valorisé par des aménagements paysagers privilégiant des cheminements doux.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arrêté portant prescription du PPRI de la CUS du 17/01/2011 et révisant le PER : Aléas : remontées de nappe ou submersions. Zone de sismicité modérée (zone de sismicité 3 selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Considérant le changement d'affectation du site prévu, une restriction au droit d'administrer et de disposer va être constituée par l'intermédiaire d'une servitude d'utilité publique. Servitude relatives aux usages du sol : - usages interdits : la culture des végétaux, légumes et fruits.- Usages autorisés : habitations collectives sur un niveau de sous-sol qui couvre l'ensemble de la surface du bâtiment avec cuvelage et résine étanche, espaces verts avec recouvrement des sols sur 30 cm avec de la terre saine. Servitudes relatives aux usages des eaux souterraines : - usage autorisé : aucun. - Usages interdits : alimentation en eau potable, arrosage, baignade, alimentation en eau industrielle ou en eau agricole. Servitudes relatives aux usages du sous-sol : -usages interdits : cultures de fruits et légumes. - Usage autorisée : canalisation dans une tranchée remplie de terres rapportées et/ou canalisations métalliques.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet générera du trafic routier lié aux nouveaux futurs habitants. Néanmoins, le projet se situe à proximité immédiate d'une station de tram. De plus, intègre la volonté de limiter l'usage du véhicule par la création de l'essentiel des stationnements en sous sol pour éviter toute circulation entre les futurs bâtiments, à l'exception d'un parking visiteur le long de la rue des Maires Staub. Les propositions de modification du POS s'appuient sur une moyenne de 1.3 places par logement. L'usage du vélo sera favorisé par la présence de la piste cyclable présente le long du projet. Les parcs à vélos seront réalisés de plain pied au pied des immeubles afin de faciliter leur accessibilité. Il est toutefois à préciser que la reconversion de la friche industrielle allège le trafic de ses camions qui assuraient des rotations tout au long de la journée. Et de fait limite également les nuisances pour les riverains. Le projet est concerné par des nuisances sonores dues au trafic routier existant du côté de la rue de la Robertsau lors des heures de pointe.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'engendre que des émissions lumineuses directement liées aux usages des futurs habitants, à savoir l'éclairage des logements et des terrasses.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité immédiate de voiries bénéficiant d'éclairage public.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les rejets dans l'air du projet seront liés à la combustion de produits liés essentiellement au chauffage des futurs logements. Il est à noter que le choix du système de chauffage des futurs bâtiments n'est pas encore connu à ce jour. Le choix s'effectuera dans le respect du plan climat territorial de la Communauté Urbaine de Strasbourg.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées du projet seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement de la CUS. Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'eau pluvial de la CUS, après limitation du débit avec stockage.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera que la production d'ordures ménagères liée à l'occupation des logements. Ces ordures ménagères bénéficieront du réseau de collecte et du tri mis en place par la collectivité.
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) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet conduira à un apport de population dans le quartier.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Un projet immobilier à usage d'habitation est envisagé rue Rossdeutsch à Bischheim et sis à 300 mètres du site Métausel. Il comprendra 140 logements. Les incidences seront de l'ordre d'un apport de population ainsi que d'un impact sur la circulation de la rue de la Robertsau.

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le site actuel est une friche industrielle dont la totalité du terrain est étanché. Par ailleurs un haut mur d'enceinte interdit toute traversée vers le parc et ne permet aucune vue vers le canal.

Le projet par la déconstruction de l'usine va permettre de répondre d'une part à un besoin en matière de logements et d'autre part il permettra de recréer des espaces naturels qui étaient totalement inexistantes sur le site.

Il contribuera à l'amélioration du cadre de vie des riverains. Les vues vers le parc et le canal seront favorisées et les déplacements doux permettront d'accéder aisément au parc mitoyen et à la piste cyclable.

Par ailleurs, la gestion du passé industriel du site a bien été pris en compte. De ce fait et compte-tenu de l'impact positif du projet sur le site actuel et sur son environnement immédiat, nous pensons que le projet pourrait être dispensé d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	x
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) ;	x
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 ;	x
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	x
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ;	x

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
	<p>ANNEXE 6 : procès-verbal de récolement</p> <p>ANNEXE 7 : plan des sous-sols projetés.</p>

9. Engagement et signature

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

Fait à

OBERHAUSBERGEN

le,

22 AVRIL 2013

Signature



FINANCE ET AMENAGEMENT 3 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN Tél 03.88.56.90.56 Fax 03.88.56.90.57
