



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : ____/____/____

Dossier complet le : ____/____/____

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Projet d'aménagement du site de l'ancien hôtel Mercure - 20 Place de Bordeaux à STRASBOURG (67)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

FINANCIERE VALIM

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

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

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

GREWE

Florence

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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.)
Rubrique n°39 de l'annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement	Projet de démolition et reconstruction pour un projet mixte (logements, résidence étudiante, hôtel, ...) développant environ 30 500 m ² de SDP.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

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

Sur un terrain de 10 562 m², le projet prévoit la démolition de l'ancien Hôtel Mercure et la création d'un programme mixte incluant des habitations, une résidence étudiante, un hôtel ****, des commerces d'une surface d'environ 30 500 m² SDP. Le projet se répartit de la façon suivante :

- Bâtiment 1 – La Tour : environ 7 100 m² de SDP ;
- Bâtiment 2 – Hôtel : environ 7 100 m² de SDP ;
- Bâtiment 3 – L'Emergence : environ 4 200 m² de SDP ;
- Bâtiment 4 – Résidence étudiante : environ 5 900 m² de SDP ;
- Bâtiment 5 – Le Gradin : environ 6 500 m² de SDP.

L'opération se compose de cinq bâtiments allant du R+6 au R+17.

Le projet prévoit un total d'environ 207 places privées en R-1 ainsi qu'environ 656 stationnements vélo à l'échelle du projet.

Cf. annexe obligatoire n°4 pour plus de détails concernant le projet.

4.2 Objectifs du projet

Le projet se réalise dans le cadre d'une volonté de la ville de valoriser la friche hôtelière correspondant à l'ancien site Mercure situé sur la Place de Bordeaux, en conservant l'offre hôtelière et en permettant la mise en place d'une résidence étudiante à proximité des universités. Du logement (en accession et sociale) et des commerces de proximité sont également prévus. Cela vise à dynamiser et faire vivre le quartier. Le projet va permettre de compléter l'offre en habitation sur ce site et participer à la dynamique et l'attractivité du quartier Wacken.

L'objectif est également de favoriser l'accessibilité piétonne et deux roues sur cette parcelle et de participer au développement des connexions douces à l'échelle du quartier et de l'Eurométropole.

Les constructions respecteront la réglementation RE2020. Le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'habitations et la résidence étudiante. L'ensemble de l'opération sera raccordé au chauffage urbain et plus précisément à la chaufferie ECO2 WACKEN (taux EnR de 87%).

Le projet vise la création d'un grand aménagement paysager au centre de la place avec une gestion durable des espaces verts notamment afin de retrouver la trame verte historique. Pour cela, il est prévu la création d'un jardin en pleine terre d'environ 2 000 m² en cœur d'îlot. Le projet envisage également la conservation de 9 arbres et la plantation d'environ 55 arbres d'essences locales. Le projet et notamment les espaces verts ont été conçus en lien avec l'OAP "Ceinture Verte" du PLUi.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de démolition et construction d'un ensemble immobilier incluant des habitations, une résidence étudiante, un hôtel ****, des commerces.

La réalisation du projet prévoit :

- La démolition du bâtiment de l'Hôtel Mercure (R+7). A noter qu'il a été étudié en premier lieu la conservation de l'Hôtel Mercure. Cela n'a finalement pas été retenu du fait de son implantation, de son gabarit et de son système constructif très peu flexible ;
- La création de 5 bâtiments dédiés à des logements, des commerces, une résidence étudiante et un hôtel (du R+6 au R+17) ;
- La création de 207 places privées en R-1 (situées en partie sous les nouveaux logements créés).

Les travaux dureront environ 24 mois (du T2 2025 au T2 2027).

Le projet prévoit la mise en place d'une Charte Chantier à Faibles Nuisances (en cours de rédaction). Le projet étant localisé à proximité de quartiers résidentiels, il veillera à limiter les nuisances auprès de ces usagers lors de la phase travaux. Les nuisances sonores, les pollutions accidentelles, la pollution lumineuse, ... seront limitées dans la mesure du possible pendant les travaux.

Cf. Annexe volontaire n°4 pour plus de détails concernant le projet.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

De nouveaux logements, commerces, activité (hôtel) et équipement (résidence étudiante) seront créés. Des espaces de stationnement privatifs (207 places) seront situés dans un niveau de sous-sol sous les nouveaux bâtiments. L'accès aux stationnements privés situés en R-1 se fera depuis la Rue Richard Strauss. Le projet accueillera environ 550 habitants, 280 usagers de l'hôtel, 180 usagers de la résidence étudiante soit environ 1 010 usagers. Il faudra ajouter à cela les occupants des commerces en RDC.

Le site se situe dans le quartier Wacken, zone charnière entre le cœur historique, Quartier Neustadt, et les quartiers nord de la ville de Strasbourg. Le site est déjà généreusement desservi, à la fois par les axes routiers majeurs que sont l'Avenue Herrenschmidt et l'Avenue Schutzenberger ainsi que par des transports en commun à moins de 500 m comme le Tramway (arrêts Wacken et Lycée Kléber) et le Bus H (arrêt Palais des Congrès et de la Musique.).

Le site connaît un positionnement stratégique à l'échelle de la Ville de Strasbourg. L'accessibilité permise par la proximité des transports en commun sera source d'attractivité pour la venue et l'accueil de nouveaux habitants (environ 216 logements) sur la commune de Strasbourg. Le projet disposera également de locaux et abris vélos permettant le stationnement d'environ 455 vélos.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par 2 systèmes distincts : Épandage surfacique des eaux de toiture par ruissellement gravitaire aériens vers des dépressions de terrains faisant stock d'eau et infiltration et infiltration par structure alvéolaires ultra légères (cf. AV n°1).

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet :

- d'une demande de permis de construire valant démolition (dépôt prévu en juillet 2024),
- d'un Dossier Loi sur l'Eau en cours de réalisation.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise du site	10 562 m ²
Surface De Plancher totale	30 500 m ²
Hauteur	R+6 au R+17
Nombre de logements	Environ 224
Nombre de stationnement	Environ 207 (en R-1)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 20 Voie : Place de Bordeaux

Lieu-dit :

Localité : STRASBOURG

Code postal : 6 7 0 0 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 7 ° 4 5 , 2 9 " E Lat. : 4 8 ° 3 5 , 4 6 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

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

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

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le site se trouve en zone UE (zone d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, aux vocations très diverses. Le PLUi va faire l'objet d'une modification. Se référer à l'Annexe volontaire n°1.

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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"/>	Les ZNIEFF les plus proches du site sont : - La ZNIEFF de type II "Cours du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg", à environ 2,7 km à l'est du site ; - La ZNIEFF de type II "Ancien lit majeur du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg" à environ 2,8 km au nord-est du site ; - La ZNIEFF de type I "Forêt rhénane de la Robertsau", à environ 3 km au nord-est du site.
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"/>	L'Arrêté de Protection de Biotope (APB) le plus proche du site se trouve à environ 11,4 km au nord. Il s'agit des "Prairies À Œillets Superbes Et À Courlis Cendré De Hoerd".
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"/>	La réserve naturelle nationale la plus proche du site se trouve à environ 2,7 km au nord-est. Il s'agit du "Massif forestier de la Robertsau et de la Wantzenau".

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
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"/>	La commune de Strasbourg est couverte par le PPBE d'Eurométropole de Strasbourg 2018-2023. D'après celui-ci, seulement 4% de la population du quartier Robertsau (où se trouve le site) est soumise à des nuisances sonores. L'Avenue Schutzenberger, l'Avenue Herrenscheidt et la Rue Richard Strauss ne sont pas identifiées comme des voiries bruyantes.
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"/>	Le site d'étude se trouve au sein de trois périmètres de protection au titre des abords de Monuments Historiques, sans covisibilité. Il s'agit des immeubles suivants : "Maison de la radio", "Villa Osterloff 10 rue des arquebusiers" et "Fortifications allemandes front Nord et Nord-Ouest". Des échanges ont eu lieu entre le Maître d'Ouvrage et l'ABF. Ceux-ci ont permis de définir l'aspect paysager et architectural du projet. Voir AV n°1.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que le Diagnostic écologique n'est pas permis de statuer sur le critère « sol », il est très peu probable vu le contexte urbain et la modification d'occupation du sol d'avoir une zone humide sur le secteur. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe volontaire n°1.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Strasbourg est concerné par le PPRI Eurométropole de Strasbourg (approuvé le 20/04/2018). Le site se trouve en zone jaune, non inondable mais concernée par un risque de remontée de nappe non débordante en situation centennale.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le département du Bas-Rhin, 9 PPRT sont en vigueur. Le PPRT le plus proche du site d'étude est le PPRT "Butagaz" sur la commune de Reichstett (approuvé le 21 juillet 2014), à environ 5,8 km au nord.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site inventorié (BASOL, BASIAS ou SIS) n'est référencé sur le site d'étude. 3 sites BASIAS se trouvent en amont ou en latéral hydrogéologique du site étudié dans un rayon de 700 m. La plus proche se trouve à environ 300 m. D'après le diagnostic environnemental, des pollutions ont été identifiées, mais le site reste compatible sous réserve de la mise en place des mesures indiquées. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe volontaire n°1 et n°3.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après le portail national d'accès aux référentiels sur l'eau (SANDRE), le site d'étude n'est pas situé au sein d'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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre de captage des eaux le plus proche du site se trouve à environ 3,6 km au nord-est. Il s'agit de "l'AAC de STRASBOURG".
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne se trouve pas au sein ou à proximité d'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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches du site sont : - La ZSC "Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin" (code : FR4201797), à environ 3 km à l'est ; - La ZPS "Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg " (code : FR4211811), à environ 3 km à l'est.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne se trouve pas au sein ou à proximité 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 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"/>	Aucun prélèvement direct dans les eaux souterraines ou superficielles n'est prévu. Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable qui dessert la commune de Strasbourg.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site se trouve au droit de la nappe d'Alsace, peu profonde selon le diagnostic environnemental réalisé. Le bâtiment existant comme les bâtiments prévus comptent un niveau de sous-sol. Les études géotechniques prévues prévoiront les dispositions visant à assurer la sécurité des biens et des personnes (cuvelage, etc.). Le projet prévoit un niveau de sous-sol. Cf. Annexe volontaire n°1 et n°3.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la démolition du bâtiment hôtelier existant. De plus, un volume important de déblais sera généré. Le projet a fait l'objet d'investigations supplémentaires afin de caractériser les sources potentielles de pollution ainsi que la qualité des déblais qui seront générés par le projet. Le volume de terres non inertes excavées est estimée entre 5 400 et 6 065 m ³ . Cf. AV n°1 et n°5.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet aura besoin de matériaux de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les matériaux de construction utilisés ne seront pas prélevés sur le sol et sous-sol de la parcelle. Un apport de terre saine est prévu.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comportera des besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement d'eaux usées principalement liés à la création de 216 logements, 175 chambres d'hôtel et 187 chambres en résidence étudiante (soit environ 1 010 nouveaux usagers). L'adduction en eau potable ainsi que les eaux usées de la commune sont gérées par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin (SDEA).
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Localisé au sein d'un milieu urbain, le site est actuellement pour partie artificialisé (bâtiment, voiries et surfaces imperméabilisées) et comporte des espaces verts d'agrément entretenus. L'implantation de nouveaux bâtiments sur la parcelle impliquera l'abattage de 18 arbres. Au total, 9 arbres seront conservés, protégés par le PLU et ses OAP. De plus, le projet prévoit la plantation d'environ 55 arbres. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe volontaire n°1.
Milieu naturel	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les sites Natura 2000 identifiés se trouve à environ 3 km du site d'étude. A noter que les cours d'eau présents à l'est et à l'ouest de l'aire d'étude rapprochée sont des voies que peuvent emprunter la faune et notamment les oiseaux pour se déplacer vers le site d'étude. Une évaluation des incidences Natura 2000 est en cours de réalisation. Le Maître d'ouvrage s'engage à respecter les mesures proposées (cf. Annexe obligatoire n°7).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La configuration des espaces verts du site sera modifiée dans le cadre du projet. Toutefois, celui-ci prévoit de préserver le caractère arboré et végétalisé du site avec la plantation d'environ 55 arbres et la préservation d'environ 9 arbres existants. La surface d'espaces verts en pleine-terre sera équivalente à environ 2 575 m ² . La conception de ces espaces verts visera à rétablir les connexions et fonctionnalités écologiques, en lien avec les OAP Ceinture Verte et TVB du PLUI.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné par des risques technologiques. L'ICPE la plus proche du site se trouve à environ 750 m à l'ouest. Il s'agit de la brasserie Schutzenberger, soumise à Enregistrement au titre des ICPE.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est soumis à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles ainsi qu'à un aléa modéré de sismicité. Une étude sismique est en cours de réalisation. D'après le PPRI de l'EMS, le site se trouve en zone jaune. Le projet sera conforme aux dispositions du PPRI de l'EMS.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les activités prévues dans le cadre du projet ne sont pas susceptibles de présenter des risques sanitaires. Le site sera compatible avec l'usage prévu sous réserve du respect des mesures.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des installations potentiellement polluantes (remblais et ancien transformateur) ont été recensées sur le site. Afin de lever le doute, des études complémentaires seront réalisées. Cf. AV n°1 et n°3.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet générera un trafic routier essentiellement VL lié à la création de nouveaux logements et de commerces. Le site est bien desservi en transports en commun. En effet, le site est desservi par l'arrêt "Wacken" (à environ 190 m) en tramway (B et E) et en lignes de bus (H et 60). Le projet prévoit environ 183 places destinées aux vélos, qui permettront de limiter le trafic et renforcer les mobilités douces en lien avec les objectifs d'urbanisme.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En raison de sa vocation (habitat, commerce, hôtelier), le projet ne sera pas source de gêne sonore particulière.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné par les voies classées par le PPBE de l'Eurométropole de Strasbourg. Le projet prévoit la réalisation de logements multi-orientés (83%).
	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"/>	Les bâtiments projetés contribueront de manière très limitée à la pollution lumineuse locale, le site et le quartier étant déjà très urbanisé. L'impact est jugé comme négligeable.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Situé au sein de l'agglomération de la métropole de Strasbourg, le site d'étude est concerné par une forte ambiance lumineuse (voiries, logements, ...).
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales seront gérées conformément à la réglementation applicable. Le projet fera l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau (déclaration) et d'une Notice hydraulique.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le rejet des eaux pluviales se fera avec un débit limité au sein du réseau d'eau pluvial communal (respect règlement communal). Il est prévu la mise en place de bassins. Le projet fera l'objet d'un DLE.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne générera aucun effluent direct au milieu naturel. Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville (usage exclusivement sanitaire). Une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau. En phase chantier, les base vie seront raccordées aux réseaux de la ville et un assainissement temporaire pourra être mis en place.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier générera des déchets divers, notamment en lien avec la démolition du bâtiment existant, qui seront collectés et évacués selon les filières appropriées. Lors de son fonctionnement, le projet sera source de déchets ménagers et assimilés, gérés par la collecte régulière. Ils seront triés afin d'en assurer le recyclage. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe volontaire n°1 et n°5.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude se trouve au sein de trois périmètres de protection au titre des abords de MH, sans covisibilité. Le projet prévoit la réalisation de bâtiment allant du R+6 au R+17. Une covisibilité est possible entre le futur projet et les Monuments Historiques identifiés. La réalisation du projet permettra la requalification du quartier avec la diversification de l'offre hôtelière. Un traitement paysager permettra d'assurer l'insertion paysagère. Le projet et les espaces verts ont été conçus en lien avec l'OAP "Ceinture Verte" du PLUi (voir AV n°1).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'emprise du site est occupée par des espaces verts anthropisés et un ancien hôtel. Le projet entraînera une modification de cet usage vers de l'habitat, un hôtel, une résidence étudiante et des commerces. Le projet a pour volonté d'impacter au minimum le paysage par la sauvegarde des arbres présents sur le site et la végétalisation des surfaces non utiles (toitures végétalisées, jardin planté en cœur d'îlot, bassins paysager...). La surface d'espaces verts en pleine-terre sera équivalente à environ 2 575 m².

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 :

D'après le site de le DREAL Grand Est, depuis 2020 deux projets ont été identifiés dans un rayon de 2 km de distance du site d'étude :

- Projet de renouvellement urbain du quartier des Écrivains à Bischheim et Schiltigheim (avis de l'Ae le 16/06/2021). Ce projet se trouve à environ 2 km.
- Projet de développement du réseau tramway entre Strasbourg, Schiltigheim et Bischheim (avis de l'Ae le 16/02/2024). Ce projet de prolongement du Tramway C, situé à 1 km de distance du site d'étude, contribuera à renforcer la desserte en transports en commun du secteur (effet cumulé positif).

Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Au vu des caractéristiques du projet et des enjeux du milieu naturel, le porteur de projet souhaite être soumis à étude d'impact et obtenir l'avis de l'Autorité Environnementale sur le degré de précision des informations à fournir et les éventuels compléments à apporter dans l'étude d'impact.

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	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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

① 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		
1	Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site Annexe volontaire n°2 : Notice PPRI Annexe volontaire n°3 (a et b) : Diagnostic environnemental du milieu souterrain	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe volontaire n°4 (a et b) : Diagnostic écologique Annexe volontaire n°5 : Diagnostic PEMD	<input checked="" type="checkbox"/>
3		<input checked="" type="checkbox"/>
4		<input checked="" type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom GREWE ODSSAPON

Prénom Florence KELLY

Qualité du signataire GERANTE

À STRASBOURG

Fait le 7/07/2024



Signature du (des) demandeur(s)