

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

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet « Les jardins de la république » à Colmar

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

SODICO Immobilier

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

Marc DI GIUSEPPANTONIO

RCS / SIRET

4	2	0	8	2	6	7	5	2	0	0	0	2	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique

SARL

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Rubrique 39	Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ²

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

Démolition des bâtiments et aménagements existants au droit du site.

Construction de sept bâtiments à usages mixtes (logements et/ou bureaux avec commerces en rez-de-chaussée), référencés de A à G.

Deux niveaux de parking enterrés sont prévus.

Une voirie (faisant également office de voie pompiers) traversera le site, reliant ainsi la rue de la République à la rue de la Gare.

Environ 72 places de stationnements voitures seront aménagées en extérieur pour compléter les environ 216 places prévues dans les 2 niveaux de sous-sol communs sous les bâtiments. Environ 212 places de stationnement vélos sont également prévues.

Les espaces extérieurs (hors emprises bâtiments, voiries et parkings) seront végétalisés, et un "miroir d'eau" avec fontaine sera créé dans la partie centrale du site.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à construire un ensemble de bâtiments de logements, de commerces et de bureaux à la place d'un parking et de bâtiments désaffectés au coeur de la commune de Colmar.

Les bâtiments et aménagements existants seront démolis, de nouveaux réseaux (humides et secs) seront mis en place.

Sur ce terrain imperméabilisé de 7 759 m², environ 1 563 m² seront transformés en espaces verts.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet sera réalisé en deux tranches successives.

Il entraînera la démolition des bâtiments et aménagements existants et la construction de nouveaux réseaux, voiries, espaces verts et bâtiments à usage de logements, de commerces et de bureaux.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Sept bâtiments à usages mixtes (logements et/ou bureaux avec commerces en rez-de-chaussée) de R+4 à R+9 seront alors créés.

Une voirie (faisant également office de voie pompiers) traversera le site, reliant ainsi la rue de la République à la rue de la Gare. Environ 72 places de stationnements voitures seront aménagées en extérieur pour compléter les environ 216 places prévues dans les 2 niveaux de sous-sol communs sous les bâtiments, soit 288 places au total. Environ 212 places de stationnement vélos sont également prévues.

En dehors des zones de circulation et de stationnement, les espaces extérieurs seront végétalisés notamment en coeur d'îlot en façade Sud et sur les limites séparatives. Au total, sur un terrain d'environ 7 759 m², environ 1 563 m² seront des espaces verts. Les espaces verts seront agrémentés de végétation persistante et d'arbres à haute tige plantés en pleine terre.

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 est soumis à permis de construire et à permis de démolir.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette	environ 7 759 m ²
Surface de plancher Logements	environ 7 935 m ²
Surface de plancher Commerces	environ 1 678 m ²
Surface de plancher Bureaux	environ 3 087 m ²
Surface de plancher totale	environ 12 700 m ²
Nombre de places de stationnement voitures	environ 288

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

48 avenue de la République
68000 COLMAR

Coordonnées géographiques¹

Long. 07° 20' 58" E Lat. 48° 04' 29" 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) ?	<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"/>	La commune de Colmar est dotée de son propre Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé lors du conseil municipal du 16 décembre 2019 (cf annexe complémentaire AC1). Le site est proche des voies ferrées (cat. 1), de la rue de la Gare et de la rue de la République (cat. 3), plus précisément dans la bande d'impact de celles-ci.
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 n'est pas classé ou inscrit (ni les bâtiments au droit de celui-ci). En revanche, il est situé dans le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques de nombreux sites/bâtiments du centre-ville de Colmar.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Colmar est concernée par 3 Plans de Prévention des Risques inondation : - le PPRI de l'Ill, approuvé le 27/12/2006 et modifié le 10/09/2019 (cf AC2) - le PPRI de la Lauch, approuvé le 23/06/2006 (cf AC3) - le PPRI de la Fecht, approuvé le 14/03/2008 (cf AC4) Le site n'est pas en zone inondable. La commune de Colmar n'est pas concernée par un PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des ICPE ont été présentes au droit du site, et référencées dans la base de données BASIAS : une station-service (ALS6801760) et un garage automobile (ALS6801971). Le site a fait l'objet de plusieurs campagnes d'investigations sur les sols, et une sur les eaux souterraines. Ces diagnostics mettent en évidence uniquement quelques impacts par des métaux lourds localement importants mais sans danger pour la santé ou les eaux souterraines, et un léger dépassement du seuil de qualité des eaux souterraines destinées à la consommation humaine pour le manganèse. (cf AC5)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des deux niveaux de sous-sol va engendrer un volume de déblais important. Ces matériaux seront gérés en fonction de leurs caractéristiques (composition, granulométrie, pollution...) en privilégiant dans l'ordre : une réutilisation sur site, une revalorisation hors site, ou en dernier lieu une évacuation dans un centre de traitement et/ou de stockage agréé.
	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 site est occupé par un parking imperméabilisé et des bâtiments. Il n'y a aucun espace vert sur le site. Les quelques arbustes et arbres qui poussent dans les interstices du sol bétonné sont trop jeunes pour accueillir des gîtes à chauves-souris. En janvier 2021, une inspection de certains bâtiments a été réalisée (cf AC6) à la recherche de traces de chiroptères ; ces bâtiments ont été démolis depuis. Une inspection sera faite avant démolition des bâtiments restants, non visités en janvier 2021. Les murs dont la démolition est prévue ne sont pas favorables à l'accueil du lézard des murailles (absence d'interstices et de cavités).
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après les trois PPRI par lesquels la commune de Colmar est concernée, le site n'est pas situé en zone inondable.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'étude réalisée par DEKRA en 2019 (cf AC5) a mis en évidence des teneurs ponctuellement importantes en métaux, mais sans danger pour la santé ou les eaux souterraines. En outre, des analyses en phase terrassements (et si besoin des calculs de risques sanitaires) seront réalisées pour s'assurer de la qualité des sols sous les futurs bâtiments.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les futurs habitants et travailleurs engendreront de nouveaux déplacements.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Colmar-Houssen, mais est à proximité de voies ferrées (cat. 1), de la rue de la Gare et de la rue de la République (cat. 3), plus précisément dans la bande d'impact de celles-ci. Une étude acoustique a été réalisée par DEKRA (cf AC7) permettant de définir les isollements de façades adéquats, qui seront bel et bien mis en oeuvre dans le cadre du projet.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les seules émissions lumineuses proviendront des fenêtres des logements en soirée, et de quelques éclairages de voirie et espaces extérieurs de nuit.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La qualité de l'air ambiant du site a été vérifiée via les cartographies produites par ATMO GRAND EST (cf AC8). Les concentrations mesurées sont en dessous des valeurs limites.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales du projet seront gérées par infiltration en respectant la nouvelle doctrine de gestion des EP de la région Grand Est (février 2020) - cf AC9. Il sera vérifié que l'infiltration est réalisée au droit de sols sains ou après substitution de sols impactés (si besoin), pour garantir la non contamination de la nappe phréatique. Les eaux usées seront rejetées dans les réseaux publics existants par raccordement.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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. Le Maitre d'ouvrage veillera à ce que les sociétés assurant le transport et le traitement des déchets disposent d'une déclaration préfectorale valide et des autorisations nécessaires.

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"/>	Le site étant en zone de prescription archéologique, la DRAC a été consultée. Celle-ci a demandé la réalisation d'un diagnostic archéologique, réalisé en 2018. Après lecture de celui-ci, la DRAC a décidé de libérer le terrain de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive - cf courrier en AC10.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Concernant les matériaux excédentaires, ils seront gérés en priorisant la revalorisation, puis en prévoyant l'évacuation en centres agréés. Cet effet négatif (rotation de camions) n'aura de conséquences qu'en phase terrassements (quelques semaines).

Concernant le trafic/les déplacements, de nouveaux flux seront certes créés, mais les rues adjacentes (Gare et République) n'ont pas de problème de saturation de trafic, et le projet prévoit suffisamment de stationnements pour ne pas impacter les rues voisines par un phénomène de sur-stationnement.

Concernant le bruit induit par les rues adjacentes (Gare et République), des mesures d'isolement des façades seront prises conformément à l'étude DEKRA pour atténuer les nuisances relatives à ce bruit.

Concernant la biodiversité, en phase d'exploitation, le projet sera fortement désimperméabilisé et des espaces verts seront créés, avec notamment, la plantation d'arbres. Le site sera nettement plus favorable à l'accueil de la biodiversité qu'il ne l'est aujourd'hui. Par ailleurs, une visite des bâtiments restants à la recherche de traces de chiroptères sera réalisée par un écologue avant leur démolition pour s'assurer de ne pas nuire à une espèce protégée.

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.

L'excédent de matériaux est une nuisance ponctuelle dans le temps, inhérente à la création de sous-sol. L'augmentation du trafic ne sera pas significatif et aucun problème n'est actuellement noté. Concernant la partie acoustique, l'étude réalisée par DEKRA a permis de définir les mesures d'isolement des façades nécessaires au respect des réglementations dans ce domaine. Il n'y a pas d'enjeux biodiversité, Sites & Sols Pollués, patrimoniaux, qualité de l'air, paysage.

Ainsi, la réalisation d'une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.

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	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" 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
AC1- Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune de Colmar, partie 5.1
AC2- PPRI de l'III, partie 5.1
AC3- PPRI de la Lauch, partie 5.1
AC4- PPRI de la Fecht, partie 5.1
AC5- Rapport "Diagnostic de la qualité des sols et propositions de mesures simples de gestion" - DEKRA - 25/04/2019, partie 5.1
AC6- Rapport "Etude de pré faisabilité pour la réalisation de forages géothermiques (...)" - ANTEA Group - janvier 2020, partie 6.1
AC7- "Attestation de prise en compte de pollution et des mesures de gestion (...)" - DEKRA - 09/08/2018, partie 6.1
AC8- Rapport "Assistance technique Acoustique" - DEKRA - 13/02/2019, partie 6.1
AC9- Doctrine de gestion des EP de la région Grand Est (février 2020), partie 6.1
AC10- Ajustement ADE partie 6.1

9. Engagement et signature

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

Fait à MULHOUSE

le, 28/09/2021

Signature



SODICO
IMMOBILIER
23 rue Jean Mieg
68100 MULHOUSE
Tél. 03 89 52 82 00

