

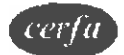


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

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



N° 14734*02

*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

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception 19/11/2014	Dossier complet le 19/11/2014	N° d'enregistrement F05214 P0081

1. Intitulé du projet

Opération de logements et résidences services - Le Mans - Site de la Visitation

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique
Nom : _____ Prénom : _____

2.2 Personne morale
Dénomination ou raison sociale : **SM2I (groupe KAUFMAN & BROAD)**

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : **Jean-Jacques ZERBIB**

RCS / SIRET : **3 7 7 9 5 9 1 6 8 0 0 4 0** 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
36°	Ensemble immobilier comprenant : * Neuf : - 1 immeuble de logements d'environ 3600 m2 de SP - 1 résidence de tourisme d'environ 3500 m2 de SP - 1 résidence personnes âgées d'environ 7500 m2 de SP <div style="text-align: right;">TOTAL: 14 600 m2 de SP</div> * Réhabilitation: 1 immeuble de logements de 577 m2 SP

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

Réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel composé d'une résidence pour personnes âgées de 130 appartements en R+7, d'une résidence de tourisme de 100 appartements en R+7, d'une résidence de logements de 52 appartements en R+12.

Les 160 parkings de l'opération seront situés en sous-sol des immeubles créés.

Le site a une superficie de 8880 m2 environ.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée 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

4.2 Objectifs du projet

Le propriétaire du site est le Conseil Général 72. Ce site correspond à l'ancien tribunal et l'ancienne prison du Mans installés dans le couvent de la Visitation. Délaissé depuis plusieurs années, ce site a fait l'objet d'un concours organisé par le CG 72 pour le réaménagement de la parcelle. Il y a deux parties distinctes :

- Le périmètre de l'ancien couvent confié à un autre opérateur (EVANESENCE) et qui fait l'objet uniquement d'une réhabilitation.
- La partie arrière du site qui a été confié à KAUFMAN & BROAD pour une opération neuve.

L'ensemble du projet est supervisé par l'architecte des bâtiments de France.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La parcelle gérée par K&B (KAUFMAN & BROAD) est actuellement en friche avec un espace libre de toute construction et un parking utilisé par la CG 72.

Sur la base du concours, K&B envisage de construire ses logements après obtention d'un permis de construire et commercialisation de l'opération.

Le planning de chantier est prévu sur 24 mois et n'entraînera pas de prescription particulière concernant les livraisons ou les stockages qui se situeront à l'intérieur du périmètre du chantier.

L'opération se déroulera éventuellement en 2 tranches: T1: logements + RTA, T2: RPA.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Exploitation classique d'immeubles résidentiels.
- L'opération étant située en hyper centre-ville, les équipements publics sont largement dimensionnés pour accueillir les nouveaux résidents. (tramway, commerces divers, administrations... à proximité)
- Les accès au site se font par la Rue Barbier qui est une voie large et peu encombrée. Nous avons prévu 2 entrées de parking éloignées l'une de l'autre. La diversité des programmes, résidence senior avec très peu de besoin voitures, RTA avec des arrivées et départs spécifiques, logements avec une utilisation plus large, assure une fluidité dans la gestion de la circulation. Ces aspects sont étudiés en relation étroite avec les services voiries de la ville.
- L'immeuble de logements à une hauteur inférieure à 95 NGF (R+12).
Il s'agissait d'une donnée d'entrée du concours lancé par le CG 72.
Cette hauteur a été validée par la ville et par l'ABF après des études poussées sur l'impact de l'immeuble dans son environnement (simulation 3D, essais In Situ avec ballons et constats depuis divers emplacements de la ville). La hauteur de l'immeuble se retrouve sur d'autres immeubles au Mans et est par exemple inférieure à la hauteur de l'église de la Visitation située à côté.
Enfin, cette hauteur sera définitivement validée par une modification du PLU avec enquête publique.

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).

- Le projet est soumis à l'obtention d'un permis de construire (Ville du Mans).
- Le périmètre dans lequel est intégré notre opération fait l'objet d'une modification de PLU (en cours).

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

Au titre du permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface du terrain	8822 m2
- Surface d'emprise globale neuf	2390 m2
- Surface d'emprise globale existant	392 m2
- Surface de plancher globale neuf	14630 m2
- Surface de plancher globale existant	577 m2
- Hauteur maximale du bâtiment: R+12, côté NGF	94.94 NGF

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue du Vert Galant / Rue Barbier
72000 Le Mans

Parcelles cadastrales: CV
152, 153, 154, 155, 156, 157,
158, 159, 160, 161, 162, 163,
164 et 165 pour partie.

Coordonnées géographiques:

Long. 48 ° 00 ' 43.16 N Lat. 0 ° 19 ' 36.09 E

Pour les rubriques: 5° a), 6° b) et d), 6°: 10°, 18°, 28° c) 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 ?

Rappel, une opération de réhabilitation de l'ancien couvent (sans création d'immeuble neuf) sera réalisée par un autre opérateur. (adjacent à notre opération)

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 ?

Terrain actuellement occupé en partie par un parking, le reste est un terrain en friche. (anciennement occupé par une prison et un tribunal).

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

Plan local d'urbanisme. Ville du Mans. approuvé le 9 février 2006, modification n°1 le 10 avril 2008.
Règlement applicable à la zone du projet: zone UC.

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"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cartes stratégiques arrêtées par le projet de la Sarthe le 21 juillet 2009 et le 15 février 2013. Plan de prévention du bruit de Le Mans Métropole non publié

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site du couvent de la Visitation - notre opération est validée par l'ABF. - l'INRAP réalise actuellement un diagnostic archéologique.
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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PERI (Voir info SABM) PPRT
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arrêté n° MH87 / IMM. IS. 082 du 11 août 1987. Inscription à l'inventaire supplémentaire des MH: - Les façades et toitures - Les intérieurs
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ancien couvent de la Visitation: Arrêté n° MH 87. IMM.CL.081 du 11 août 1987 Portant classement des façades et toitures, des terrasses, des ailes Est et Nord, des grands escaliers, des galeries du cloître couvert à proximité immédiate de notre projet (50m).

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 ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hormis le réseau d'adduction d'eau normalement sollicité lors de l'exploitation d'immeubles de logements, pas de prélèvements particuliers.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nos sondages indiquent des niveaux d'eau inférieurs au niveau le plus bas de notre sous-sol.
Ressources	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, évacuation des déblais et terrassements. Rq: pas de pollution détectée sur notre parcelle.
	est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les remblais nécessaires recyclerons les déblais créés.
	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"/>	Nous sommes situés en zone urbaine, au centre-ville du Mans. Notre parcelle est constituée d'un parking. Il reste une zone d'ancien jardin non entretenu d'une surface d'environ 2500 m2 qui sera conservée et remise en valeur.
	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"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zone hors PPRI
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sauf pendant la phase chantier: Gros oeuvre: 12 mois sur un total chantier de 24 mois
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Immeubles résidentiels en hyper centre du Mans.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eaux pluviales, eaux usées dans le réseau d'assainissement de la ville du Mans. Nous créerons des bassins de rétention pour respecter les débits de fuites exigés.
	Si oui, dans quel milieu ?			
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ordures ménagères dues aux logements traités selon les règles du PLU et des services de la ville du Mans.
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"/>	Projet à proximité d'un site classé qui sera réhabilité parallèlement à notre opération (ancien couvent de la Visitation). Notre projet est soumis à l'accord de l'ABF. Nous avons été lauréat d'un concours organisé par le CG 72. Nous sommes en rapport avec la DRAC et l'INRAP pour la gestion de l'archéologie préventive.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'un point de vue urbanisme: requalification d'un site patrimonial délaissé depuis plusieurs années. D'un point de vue social: création d'une résidence pour personnes âgées. D'un point de vue économique: apport de nouveaux résidents dans le centre-ville du Mans.

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 :

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.

Notre projet est porté par le conseil général 72 en collaboration avec la ville du Mans.

Une réflexion poussée a été menée par ces collectivités pour préparer le devenir de ce site.

Notre parcelle est située dans une zone urbaine dense et a fait l'objet de nombreuses occupations successives variées.

Nos constructions sont classiques et il n'a pas été identifié d'enjeux sur la pollution ou l'eau.

L'exploitation résidentielle du site correspond à une utilisation attendue dans cet environnement et participe à la densification du centre-ville souhaitée pour éviter l'étalement urbain.

L'ensemble de ces arguments nous incite à penser que ce projet pourrait être dispensé d'une étude d'impact.

B. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" 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

9. Engagement et signature

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

Fait à Rennes

le, 19 Novembre 2014

Signature

Jean-Jacques ZERBIB
