

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

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception 06 OCT. 2015	Dossier complet le 06 OCT. 2015	N° d'enregistrement F05245 P0070.

1. Intitulé du projet

Construction d'une Résidence Séniors et d'un hôtel

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI Sarrail Nantes Rezé *en cours de constitution*

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

M. Didier Jaloux

RCS / SIRET

Forme juridique

SCI / 701 D

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°	Construction d'un bâtiment créant une surface de plancher de 12 310m ² sur 2 communes, Nantes et Rezé. Le PLU de Rezé n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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

Le site accueillera une résidence séniors composée de 125 logements répartis en T1, T2 et T3 ainsi qu'une résidence hôtelière de 65 chambres.
En rez de chaussée se trouveront des espaces administratifs et un restaurant.
Les stationnements (76 places) se trouveront en sous-sol et 6 places en aérien.

4.2 Objectifs du projet

L'implantation d'une résidence services sénior et d'une résidence hôtelière sur le site des Nouvelles Cliniques Nantaises est en lien avec les politiques d'incitation au développement de l'ambulatoire en France, cible inscrite dans la contractualisation entre l'Etat et les ARS. Le bâtiment présente une morphologie souple et s'implante en fond de parcelle dégageant ainsi un coeur d'îlot vert au sud. Le jardin dans la ville permet de mettre à distance le boulevard du Général de Gaulle et sa circulation. L'espace sera traité avec une partie stabilisée pour permettre à des voitures de déposer des personnes âgées à l'accueil. L'autre partie sera traitée sur jardin avec des massifs, des couvre sols et des arbres. Les façades sur le coeur d'îlot seront traitées avec des balcons filants permettant aux résidents de profiter de l'ensoleillement d'une vue dégagée et d'un paysage arboré. L'hôtel se trouve en contact avec la place Sarraill ; c'est un projet urbain formant signal de cette entrée de ville.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

L'emprise foncière permettra durant la phase chantier de gérer l'ensemble des travaux sans empiéter sur l'espace public et sans perturber le fonctionnement des Nouvelles Cliniques Nantaises. la base vie du chantier se trouvera sur l'emprise foncière du projet. les stockages, tris des déchets, etc seront eux aussi traités sur cet espace. Un plan d'installation de chantier ainsi qu'un plan de circulation sera délivré aux entreprises.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Face aux nouveaux enjeux de santé, développant l'offre de soins en ambulatoire, le projet propose d'assurer l'exploitation en étroite collaboration avec les NCN. dans la résidence services sénior, il s'agira d'une population âgée mais autonome bénéficiant de services à la personne, tels que restauration, espaces bien-être (gymnastique, ...).

L'exploitation de la résidence hôtelière sera en lien avec les soins ambulatoires délivrés aux NCN. la population accueillie sera des patients et leurs accompagnants.

L'aménagement de quelques stationnements en aérien, permettra d'avoir des arrêts minutes, les stationnements de longue durée se trouveront en sous sol du bâtiment.

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).

Demande de Permis de construire

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

autorisation de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
superficie de la parcelle	5565 m ²
surface bâtie	2150 m ²
nombre places parking	82 places de parking (dont 76 places en sous-sol)
superficie imperméabilisée avant/après	5565 m ² / 4910m ²

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s) d'implantation**

angle du BD du Général de Gaulle et de la rue Eric Tabarly sur les communes de Nantes et de Rezé.

Coordonnées géographiques¹

Long 47°11'40"N Lat. 1°32'50"0

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 ?

Usage actuel du sol : parking aérien en enrobé sur 100% de la surface

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

PLU de Nantes - approuvé le 9 mars 2007

PLU de Rezé - approuvé le 9 mars 2007

le PLU de Nantes a fait l'objet d'une étude environnementale,
le PLU de Rezé n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale

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 se trouve le long de la Sèvre, la distance entre le terrain et la zone ZNIEFF type II est de 100 mètres
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Distance de 100 mètres entre le terrain et la zone Natura 2000
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"/>	
	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"/>	Le projet va générer des déblais dûs aux fondations des bâtiments et à la mise en concordance des niveaux alentours pour la desserte du bâtiment.
	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"/>	
	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"/>	
Risques et nuisances	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"/>	
	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"/>	
	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"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>les voiries, stationnements seront éclairés par des mâts avec émissions lumineuses dirigées vers le sol. une enseigne lumineuse sera apposée sur la façade de l'hôtel</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>		
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>		<p>suppression d'une zone de stationnements aérien, amélioration de l'image d'entrée de Ville, création d'un jardin</p>

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.

Le projet s'implante dans un site d'entrée de ville. Le terrain n'est pas mis en valeur (présence d'un parking aérien) il s'agit aujourd'hui d'un délaissé urbain. Le bâtiment créera un volume sur cette entrée de ville permettant de terminer la figure urbaine sur la place Sarrail. A travers le choix de l'implantation du projet en recul de la voie on introduit un espace végétalisé qualitatif, là où on ne trouve aujourd'hui que du stationnement. De plus, le terrain de 5565 m² se situe sur les communes de Nantes et de Rezé, 1630m² sur la commune de Rezé, soit 30% de la parcelle 3935m² sur la commune de Nantes, soit 70% de la parcelle une étude environnementale a été réalisée dans le PLU de Nantes qui représente la majorité de la surface du terrain.

Nous pensons que notre projet ne doit pas faire l'objet d'une étude d'impact car; - il ne dégrade pas un état existant mais il l'améliore, -il n'a pas d'impact sur l'environnement naturel - il existe une étude environnementale pour 70% du terrain d'assiette du projet.

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 ;	<input 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 ;	x

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

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

Objet
Extrait base de données Carmen - ZNIEFF
Extrait base de données CARMEN - Natura 2000
Extrait base de données PPRI
Sites : www.loire-atlantique.gouv.fr
dossier d'annes présentant le plan de masse projet et des perspectives

9. Engagement et signature

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

Fait à

NANTES

le,

5 octobre 2015

Signature

P.o.

