

Demande d'examen au Cas par Cas – Annexe 6 - Autoévaluation

Le projet initial a été dispensé d'étude d'impact car :

- 1- Le projet de ZAC comprenant le pôle de santé a déjà fait l'objet d'une étude d'impact sur un périmètre plus large que celui de la ZAC, qui a été soumise à enquête publique dans le cadre de la procédure d'approbation de la ZAC.
- 2- Le PLU a été modifié (modification du 19 avril 2013) sur une zone plus large que la ZAC de la Baule, intégrant tout le terrain d'assiette du projet.
- 3- Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale concernant les terrains de la ZAC (voir notice explicative en annexe).
- 4- Les bâtiments créés hors ZAC sont implantés sur le parking actuel de la maternité, qui est une zone imperméabilisée et très peu végétalisée.

Le projet d'extension devrait être dispensé d'étude d'impact car :

1- Le Schéma d'extension a bien été anticipé à plusieurs niveaux :

- Cette extension s'inscrit dans le projet de ZAC de la Baule, qui lui-même avait fait l'objet d'une étude d'impact lors de la création de la ZAC en 2012. Cette étude incluait l'intégralité des terrains de la Polyclinique de l'Atlantique y compris terrains hors ZAC et faisant référence à un projet d'extension du pôle de santé d'environ 30 000m².
- Cette extension s'inscrit dans les orientations d'aménagement du PLU qui ont été approuvées en même temps que le projet de ZAC, et prévoient pour le pôle de santé une surface de 25 000m² sur la ZAC de la Baule à termes (à comparer au 19 941m² SP sur ZAC du PC modificatif)
- Cette extension s'inscrit dans le schéma d'extensions présenté dans le permis de construire initial et dans la demande d'examen de 2014.

Tous ces éléments étaient joints à la demande d'examen liée au permis de construire initial en 2014, et sont joints en annexe à la présente demande.

2- L'extension projetée n'a pas pour effet de créer des incidences notables sur l'environnement.

- Elle a été anticipée en termes de gestions des eaux pluviales et eaux usées (augmentation de moins de 10% du dimensionnement des rétentions, de 1000m³ à 1097m³)
- Elle modifie à la marge l'imperméabilisation de la parcelle, l'emprise au sol du bâtiment étant de 1000m² sur une surface de parcelle de 8Ha, et toutes les toitures sont traitées soit en toiture jardin, soit en toiture végétalisée.
- Le projet reste inchangé en termes d'activités exercées, et est modifié à la marge en termes d'exploitation et de flux (augmentation du besoin et de l'offre en parking de moins de 10% en nombres de places)

Ces éléments sont détaillés dans l'extrait de la notice PC4 du permis modificatif joint au présent dossier.