

ANNEXE A

ANGERS, le 04 Février 2022

Mutation du site Rue Victor Hugo / rue nationale / rue Beauverger sur la ville du Mans - SOGEFROM Réalisations

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

Réponse au courrier Service SCTE évaluation environnementale
REF 2022-5884

Madame, monsieur,

Suite au courrier du 27/01/2022 en demande de compléments du formulaire CERFA 14734*03, nous vous prions de bien vouloir trouver les éléments suivants :

Rubrique 6 Nuisances :

- **Engendre-t-il des déplacements / des trafics : NON**

L'activité clinique actuelle engendre un trafic ambulatoire important de consultations patientèles successives. C'est une fréquentation de 10 000 passages mensuels pour consultations et divers examens qui sont répartis entre le lundi et le vendredi.

Le trafic se concentre sur la rue Beauverger où sont situés les accès véhicules desservant 2 parkings totalisant 157 places répartis sur 3 niveaux.

Le trafic dans la rue Beauverger atteint une moyenne de 747 véhicules jour sur les horaires d'ouverture 8h-18h.

Dans le cadre de ce projet toute l'activité clinique disparaît du site.

A terme, ce changement d'activité permet de diminuer fortement et requalifier ce trafic vers un usage exclusivement résidentiel. En conformité avec le PLU, les besoins de stationnements seront réduits à un seul niveau de 88 places résidentielles.

En phase Chantier :

Le projet prévoit une place urbaine non construite à l'angle des rues Beauverger et Nationale. Cet espace libre existant et maintenu tout au long de l'opération permet un accès direct sans croisement rue Nationale vers un nouveau cœur d'ilot névralgique dans l'organisation du chantier.

L'ensemble des stationnements chantier, bases vies et stockages seront isolés en cœur d'ilot pour ne pas impacter les rues périphériques.

La rue Beauverger ne sera pas empruntée pour les besoins du chantier afin de préserver un accès scolaire sécurisé. La conservation des façades historiques rue Victor-Hugo constitue naturellement un écran physique limitant les accès depuis cette voie.

L'entrée de chantier rue nationale permet d'organiser des flux d'accès au site clos, planifiés en dehors des horaires de pointe. Les sorties seront régulées avec des dispositifs de nettoyage afin de maintenir la propreté de la rue nationale. Une charte de chantier à nuisances réduites permettra au stade de la consultation des entreprises d'imposer des mesures limitatives organisationnelles et coercitives permettant de limiter l'impact du chantier sur son environnement.

Est-il source de bruit ? NON est-il concerné par des nuisances sonores : OUI

L'activité résidentielle future permet d'envisager une diminution des émissions sonores au regard de l'activité clinique actuelle qui disparaît : diminution du trafic véhicules au profit d'un programme résidentiel peu bruyant (logements, hébergements longs séjours, résidence seniors) ... Le cœur d'îlot de la clinique actuelle composé exclusivement de stationnements et d'urgences techniques en terrasses sera remplacé par un cœur d'îlot végétalisé plus tranquille en liaison douce à l'usage majoritaire des résidents.

En phase chantier :

La configuration du projet permet une intervention centralisée rayonnante depuis le cœur d'îlot, tant pour la démolition que la construction. Le maintien des façades historiques rue Victor-Hugo, des hauts murs séparatifs en mitoyenneté permettent de maintenir pendant la durée du chantier des écrans physiques en clôture d'opération. Une charte de chantier à faible nuisance imposée contractuellement aux entreprises permettra de contraindre les niveaux sonores émergents en conformité avec la réglementation. Il sera privilégié toutes les dispositions techniques, contraintes organisationnelles, choix de matériels, de véhicules au regard de leurs moindres émissions sonores pour y parvenir. Des contrôles de bruit pourront être imposés aux intervenants sur le chantier.

• **Rubrique 6 - Emissions:**

Engendre-t-il des rejets dans l'air : OUI

L'activité résidentielle prévue n'engendre pas à terme de rejets dans l'air ni de production de poussière.

Les émissions éventuelles de poussières concernent exclusivement la phase chantier. Dans le cadre de la démolition, l'intervention depuis le cœur d'îlot permet de maintenir un écran bâti périphérique le plus longtemps possible pour les contenir en cœur d'îlot avec dispositif d'aspersion si nécessaire. Évacuation prioritaire des déchets légers qui pourraient être emportés par le vent et confinement par bâches. Le projet prévoit de réutiliser les excavations des parkings existants de la clinique en y implantant le nouveau parking pour optimiser les terrassements et réduire ainsi à la source, les émissions de poussières.

Engendre-t-il des effluents : OUI

Le projet ne prévoit pas de produire de nouveaux types d'effluents.

Cependant, du fait de la densification du nombre de résidents sur le site, le volume des rejets EU sont amenés à s'accroître. La ville du Mans lors des échanges de mise au point du projet n'a pas évoqué de nécessité de renforcement du réseau.

Toute l'activité de la clinique actuelle disparaît du site. Les éventuels effluents particuliers liés à cette activité sont donc supprimés en totalité des futurs rejets. Dans le cadre de ce projet, les rejets deviennent donc exclusivement de type « ménagers » sans particularité (usage d'habitation).

En phase de chantier, tout rejet de produit polluant dans le sol ou les réseaux collectifs sera proscrit. Des dispositions organisationnelles dans la charte de chantier permettra de mettre en œuvre des moyens pour empêcher les déversements accidentels (aires étanchées, dispositif de d'assainissement avant rejet)

Concernant les EP : Le projet apporte une nette amélioration en matière de gestion des eaux pluviales. Le site dans son état actuel présente une surface complètement étanchée (terrasse, parkings) sans espace de pleine terre.

A terme, le projet crée un nouveau cœur d'îlot végétalisé ménageant de nouvelles zones de pleine terre (19% du foncier) permettant d'infiltrer, alliées à des dispositifs de retardement pour les EP résiduelles (terrasses végétalisées, dispositif tampon enterré avec débit de fuite

limité). Ces dispositions permettent d'envisager pour ce projet un coefficient nature allant au-delà des objectifs fixés par le PLUI.

La ville du Mans a depuis de très nombreuses années été précurseuse en matière de gestion des rejets d'eaux pluviales aux réseaux. Elle garde aujourd'hui une très forte exigence dans ce domaine vérifiée dans le cadre des autorisations de construire.

Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux : OUI

Le programme de logements et résidence se limite à terme à une gestion simplifiée de déchets « classiques » organisés en conformité avec la gestion des ordures ménagères de la ville : tri sélectif au sein de locaux d'ordures ménagères répartis dans chaque bâtiment. Le dimensionnement de ces locaux et les points de collectes sont validés par les services compétents de la ville dans le cadre de la demande de permis de construire.

En phase chantier, L'organisation du tri sélectif à la source permet une meilleure valorisation par les organismes de traitement. Les déchets spécifiques qui le nécessitent seront orientés vers les sites de traitement adaptés.

A terme, Le changement d'usage du site simplifie la gestion des déchets. Toute production de déchets spécifiques à l'activité actuelle de soins cliniques et leur évacuation par les filières dédiées disparaît du site (radio thérapie, scanners, déchets chirurgicaux ...).

Rubrique 6.4 Mesures et caractéristiques du projet destiné à éviter ou à réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine :

La reconversion du site de la clinique Victor Hugo apporte à terme des effets très positifs pour l'environnement du projet. Ce projet permet de requalifier et mettre en valeur au profit des riverains, un îlot dont le patrimoine bâti a été envahi peu à peu par une activité clinique grandissante.

Le déménagement de la clinique permet aujourd'hui de supprimer les nuisances liées à cette activité (trafic important, déchets sensibles spécifiques d'usage clinique, imperméabilisation totale du site...).

Ce projet est l'opportunité de repenser l'ensemble des terrains libérés à l'échelle du quartier en réintroduisant des liaisons douces traversantes, un espace vert en cœur d'îlot et des espaces perméables de pleine terre.

Ce projet permet de requalifier en étroite concertation avec la ville et les ABF la fin de la rue Victor Hugo dont les façades remarquables sont conservées ainsi qu'une séquence de la rue nationale aujourd'hui vieillissante.

Le projet réintroduit donc la valeur environnementale (RE2020) dans un site ancien tout en gardant l'héritage d'un patrimoine architectural de qualité.

L'activité de la clinique déménageant c'est un îlot entier qui nécessite d'être réhabilité. C'est l'opportunité de retravailler sur l'ensemble des parcelles dans le cadre d'une même opération. Cela permet d'éviter le morcellement des espaces libres et d'étaler dans le temps une succession de chantiers multiples non synchronisés en cas d'opérations scindées.

La déconstruction s'organisera de façon concentrique depuis le cœur d'îlot afin d'en contenir l'intervention et rationaliser les moyens et déplacements d'engins.

Les 3 bâtiments seront donc construits simultanément en une seule phase pour limiter la durée des travaux et en mutualiser les moyens.

Les terrassements seront optimisés en utilisant les excavations existantes des parkings de l'ancienne clinique pour éviter à la source de générer des déblais et rotations de trafic associées.

Les façades historiques de la rue Victor Hugo sont conservées et maintenues dans le cadre du chantier assurant la conservation patrimoniale.

Les éventuels effets négatifs de cette opération sur l'environnement ciblent donc exclusivement la phase de chantier. La maîtrise de cet impact impose la mise en place d'une charte de chantier de faible nuisance lors de la consultation des entreprises. Elle permettra d'imposer contractuellement des mesures organisationnelles et choix techniques limitant les nuisances potentielles. (Implantation de chantier, gestion des déchets, limitation des nuisances identifiées et maîtrise des consommations de ressources.)

L'état projeté du site apporte quant à lui une très nette amélioration. Il conserve les acquis d'un patrimoine architectural, Il impose le retour de la végétation en cœur d'opération et apporte l'élan de constructions neuves conformes aux nouvelles réglementations environnementales d'aujourd'hui.