

## 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 :

- 6 AVR. 2017

Dossier complet le :

19 AVR. 2017

N° d'enregistrement :

2017-2427

#### 1. Intitulé du projet

CREATION D'UN PARKING EN SOUS-SOL DE 3 NIVEAUX INTEGRE A UN ENSEMBLE RESIDENTIEL  
Commune de la Baule-Escoublac

#### 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

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

T. JULIOT - DIRECTEUR DES OPERATIONS

RCS / SIRET

56209154601009

Forme juridique

SA

#### 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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
N°41 "AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC DE 50 UNITES ET +"	CREATION D'UN PARKING DE 135 PLACES DONT 83 PUBLIQUES

#### 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

le terrain de l'opération supporte les locaux de l'ancienne Ecole Georges Tanchoux. L'un des 2 bâtiments existants sera démoli.

Le projet consiste en LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE RESIDENTIEL INTEGRANT L'AMENAGEMENT D'UN PARKING EN SOUS-SOL.

Le parking s'étend sur 3 niveaux :

- N-1 / N-2 : Parking public (83 places)
- N-3 : Parking privé

En surface, l'opération immobilière porte sur la création de 39 logements pour une SP TOTALE de 2530 m<sup>2</sup>.

Les logements sont répartis entre :

- 1 bâtiment existant en réhabilitation
- 1 bâtiment neuf en R+3+combles

## 4.2 Objectifs du projet

### CONTEXTE :

- dans une station balnéaire comptant 16 500 habitants permanents passant à 100 000 habitants l'été
- dans un quartier central et commerçant, à proximité du marché très fréquenté ouvert 7j/7
- en bordure de l'Avenue de Lattre de Tassigny qui constitue l'artère d'irrigation de la partie Ouest du centre-ville

OBJECTIF : RENFORCER L'OFFRE DE STATIONNEMENT PUBLIC EN CENTRE-VILLE

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de construction de l'ensemble de l'opération vont couvrir, au total, 2 années civiles et vont nécessiter :

- la démolition d'un des 2 bâtiments existants
- l'excavation des terres
- la réalisation des parois moulées constituant l'enceinte du parking : env. 3 MOIS
- le butonnage des parois moulées + terrassement du sous-sol : env. 1 MOIS
- la réalisation du gros-oeuvre : environ 8 MOIS

le temps de la durée de ces travaux, le bâtiment existant conservé servira de "cabane" de chantier

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

le parking public sera payant et connecté. Il sera fermé la nuit.

Il bénéficiera d'un accès piétons et d'un accès véhicules depuis l'avenue Alsace-Lorraine qui est à sens unique.

Du temps du fonctionnement de l'école, il existait 2 accès sur l'avenue Alsace-Lorraine dont un accès desservant un parking aérien d'une vingtaine de places.

**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 fait l'objet d'un dossier de demande de permis de construire.

Le projet fait également l'objet d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau. Il est soumis à déclaration au titre de la rubrique 1110 et 5110 de la Nomenclature EAU. Ce dossier est en cours de montage.

Le projet est par ailleurs soumis à l'avis de l'ABF. Il a reçu approbation lors de la phase concours. Il sera de nouveau examiné au cours de l'instruction du dossier de permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
superficie du terrain de l'opération	3604 m <sup>2</sup>
surface de plancher totale de l'opération	2530 m <sup>2</sup>
emprise du parking	1619 m <sup>2</sup>
superficie totale des 3 niveaux de planchers parking (au nu intérieur)	4440 m <sup>2</sup>
altitude du dernier niveau de plancher parking	- 4.05 NGF

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

257 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny -  
 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC  
 entrée parking :  
 avenue Alsace-Lorraine

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 47° 17' 10" N Lat. 02° 23' 45" W

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 ?

<sup>1</sup> 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Commune de LA BAULE-ESCOUBLAC
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"/>	PPBE en cours d'élaboration
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 terrain est partiellement couvert par une AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE AVAP Secteur 1 "SECTEUR DES QUARTIERS DES VILLAS"  AVAP approuvé le 22 février 2013

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 est couverte par le PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX DE LA PRESQU'ILE GUERANDAISE - SAINT-NAZAIRE. PPRL approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2016
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 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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité du site NATURA 2000 "MARAIS SALANTS DE GUERANDE, TRACTS DU CROISIC ET DUNES DE PENBRON" : - env.à 775 mde la ZONE SPECIALE DE CONSERVATION (FR 5200627)arrêté 28.04.2015 - env.à 590 mde la ZONE DE PROTECTION SPECIALE (FR 5210090)arrêté du 27.10.2004 VOIR plan en annexes
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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase CHANTIER : PRELEVEMENTS TEMPORAIRES Un pompage provisoire sera réalisé. Les eaux captées seront rejetées pour infiltration sur la parcelle.  En phase EXPLOITATION : L'ensemble immobilier induit une consommation d'eau alimentée par le réseau eau potable de la commune
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase CHANTIER : impact neutre Les eaux de drainage pompées dans les sables seront rejetées dans les sables (infiltration)
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les volumes d'excavation seront évacués en décharge.  Une partie des sables in situ sera réutilisé (sous réserve d'absence de polluants) dans le cadre du paysagement du projet (création d'un jardin dunaire en coeur d'ilot)
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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 projet substitue à un paysage minéral (cour d'école en enrobé) un jardin dunaire visant à révéler le sol sableux "originel". L'ensemble sera végétalisé en s'appuyant sur des essences propres à ces milieux et représentatives de la pinède bauloise : ainsi les deux bosquets de pins existants sont conservés.
	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"/>	Impact neutre par rapport à l'état existant vis-à-vis : - des habitats protégés - des espèces protégées

	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"/>	
<b>Risques</b>	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 le PPRL, LE SITE N'EST PAS IDENTIFIE COMME ZONE A RISQUES
	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"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase CHANTIER : IMPACT TEMPORAIRE lié aux approvisionnements en main d'oeuvre, matériels et matériaux.  En phase EXPLOITATION : IMPACT PERMANENT ET DIRECT. Le parking public et la résidence généreront des entrées et sorties de véhicules en proportion d'une capacité de 135 places. Le parking public sera fermé la nuit
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase CHANTIER : IMPACT TEMPORAIRE lié à la circulation et au travail des engins.  En phase EXPLOITATION : IMPACT PERMANENT et DIRECT lié à la circulation dans l'avenue Alsace-Lorraine ainsi qu'aux entrées et sorties des usagers du parking

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase CHANTIER : IMPACT TEMPORAIRE lors de la mise en place de l'enceinte en parois moulées (forages).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase EXPLOITATION : IMPACT PERMANENT ET DIRECT LIMITE Pose d'une signalétique lumineuse au niveau de l'accès véhicules. Un panneau d'affichage sera également prévu sur l'avenue de Lattre informant en temps réel de la disponibilité du parking.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase CHANTIER : IMPACT TEMPORAIRE lié à l'émission de polluants (engins de chantier) + émissions prévisibles de poussières pouvant être limitées par arrosage. En phase EXPOITATION : IMPACT PERMANENT ET DIRECT lié à l'émission de polluants atmosphériques imputables à la circulation des véhicules. Les exutoires de ventilation mécanique du parking sont placés en toiture d'un des bâtiments plutôt qu'en coeur d'îlot à rez-de-jardin pour limiter les nuisanc
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	En phase CHANTIER : IMPACT TEMPORAIRE lié aux travaux. La production de déchets inertes, déchets industriels banals et déchets industriels spéciaux fera l'objet d'une organisation de tri arrêtée en cours d'étude, en concertation avec le maître d'oeuvre ainsi que le SPS : nombre de bennes, signalétique, état de propreté du chantier, information du personnel..



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	La parcelle support du projet fait l'objet d'un recyclage : - parmi les deux bâtiments existants : l'un est démoli, l'autre est conservé et réhabilité au profit de logements - les espaces extérieurs seront valorisés : après paysagement, ils conserveront un usage récréatif

**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) :**

Voir Note sur l'opportunité du projet en annexe

**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.

Les éventuelles et inhérentes nuisances générées par le projet sont à relativiser eu égard au fait que le terrain de l'opération a été occupé par un équipement scolaire public (celui-ci comptait au plus bas 60 élèves).

Le terrain du projet est déjà construit et son sous-sol imperméabilisé par un revêtement en enrobé. De ce point de vue, l'opération apporte une plus-value paysagère (conservation des pins, enrichissement de la biodiversité par la création d'un jardin dunaire et de franges végétales le long des voies de Lattre et Alsace-lorraine...) et architecturale (réhabilitation du bâtiment patrimonial, intégration de l'accès véhicules au parking dans le bâtiment neuf...)

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 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
Note sur l'opportunité du projet rattachée à la partie 6.4

**9. Engagement et signature**

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

Fait à Nantes

le, 05 avril 2017

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

**BOUYGUES IMMOBILIER**  
Agence Loire-Océan  
32, rue de Verdun - BP 09025  
41090 NANTES Cedex 1  
Tel : 02 40 13 13 13 - Fax : 02 40 12 41 00  
RCS 49 091 546 00563

