

**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 :

08.02.2018

Dossier complet le :

19/03/18

N° d'enregistrement :

2018 - 3022

1. Intitulé du projet

ZAC de la Chanterrie - Création d'un ensemble immobilier de bureau

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

ALTAREA COGEDIM REGIONS

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

Mimoun Ali - Directeur d'agence

RCS / SIRET

810 847 905 000 17

Forme juridique SNC

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.))
Rubrique 39° de l'Annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement	Surface de plancher créée : 11 000 m ²

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 projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux et stationnement;

Le projet se décompose ainsi :

- 11 000 m² SDP de Bureaux
- Nombre de places de stationnement en conformité avec les règles d'urbanisme, principalement créées en infrastructure. Les places de stationnement créées en aérien seront perméables.
- Une partie de la toiture du projet sera végétalisée.

La réalisation de ce projet s'accompagnera au préalable de la démolition des constructions existantes du site.

4.2 Objectifs du projet

Pour la réalisation de cet ensemble immobilier, les objectifs de d'ALTAREA COGEDIM REGIONS sont :

- concevoir et réaliser le projet conforme aux attentes des utilisateurs ;
- optimiser les exigences des règles d'urbanisme en vigueur sur le site, afin d'occuper le terrain de façon la plus cohérente possible pour développer les 11 000 m² de surface de plancher du programme immobilier;
- concevoir des bâtiments de bureaux conformes aux standards internationaux de l'immobilier d'entreprise : hauteurs libres, trames et profondeurs;
- intégrer les enjeux réglementaires applicables au projet (PLU, SCoT, Loi sur l'eau);
- s'inscrire dans une démarche de développement durable exemplaire et atteindre les objectifs de certifications environnementales visées : BREEAM et HQE;
- restructurer un espace urbain en limitant le taux d'imperméabilisation;
- contribuer à compléter l'offre des bâtiments tertiaires de la ZAC;
- proposer un projet paysager permettant une gestion raisonnée des ressources et un respect de l'environnement, contribuant à l'accueil et au relais de la biodiversité.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Durée du chantier prévisionnelle : 24 mois à compter du quatrième trimestre 2018.

- Organisation du chantier : le chantier du projet se déroulera sur des emprises aménagées, afin de limiter les nuisances pour les riverains (voies de chantier aménagées, plan de circulation visant à limiter les impacts des flux liés aux chantiers sur les voiries existantes).
- Chantier à faibles nuisances : une charte spécifique sera mise en place notamment dans le cadre des certifications environnementales HQE et BREEAM. Cette charte vise à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains, en minimisant l'impact du chantier sur l'environnement et en permettant le développement de l'insertion par l'emploi pour les personnes les plus fragiles.
- Une attention particulière sera portée sur la limitation des nuisances vis-à-vis des riverains et de la biodiversité,
 - * Les accès et cheminements aux abords du chantier seront maintenus tout au long des travaux.
 - * Les arbres conservés du projet existant disposeront d'enceintes de protection pour le tronc, les racines et le sol. L'espace bois classé identifié à proximité du chantier sera protégé avec un barriérage continu (type palissade en bois).
 - * Les émergences sonores seront maîtrisées dans le respect de la réglementation et des certifications environnementales HQE et BREEAM.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Plusieurs outils seront mis en œuvre dans le but de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement en phase exploitation, notamment sur les aspects suivants :

- Performance énergétique du bâtiment :
 - * Mise en place d'un plan de comptage avec comptabilité des consommations énergétiques via une GTB;
 - * Mise en place de compteurs d'eau et de détection des fuites;
 - * Conception bioclimatique du bâtiment privilégiant la sobriété énergétique : orientation du bâtiment vis-à-vis des atouts et contraintes du site, optimisation des façades (ratio surfaces opaques/vitrées, performance thermique).
- Biodiversité :
 - * Le choix des essences pour la toiture végétalisée respectera la palette végétale de la ZAC;
 - * Les espèces choisies seront adaptées au climat local.
 - * Un plan de gestion de la biodiversité réalisé sur 5 ans sera transmis intégrant une approche "zéro phyto";
- Gestion des déchets : une collecte standard est envisagée pour assurer un tri optimal des déchets à la source.
- Confort acoustique et protection aux vibrations :
 - * Le projet vérifiera les exigences de la réglementation et des certifications environnementales HQE et BREEAM;
 - * Les émergences sonores seront maîtrisées dans le respect de la réglementation et des certifications environnementales HQE et BREEAM.

La mise en place de baux verts pour le(s) preneur(s), ainsi qu'un cahier des charges preneurs pour leurs éventuels travaux permettront également de pérenniser la démarche environnementale initiée durant la phase d'exploitation.

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 sera soumis aux procédures administratives suivantes :

- Dossiers de Permis de construire et de démolir
- Dossier Loi sur l'Eau

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie globale du projet (parcelle)	7 027 m ²
Emprise du bâtiment	2 945 m ²
Nombre d'étages	R+3 et R+4, avec locaux techniques disposés en toitures terrasses du R+3 et R+4 2 niveaux de stationnement en infrastructure

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

ZAC de la Chantrerie
5 Avenue Auguste Louis Cauchy
44 300 Nantes

Coordonnées géographiques¹ Long. 1° 31' 02" O Lat. 47° 16' 48" N

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 ?

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) ?	☐	☒	Identification d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II située à proximité directe du site (100 m) : Vallée et marais de l'Erdre (520006643). La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I la plus proche est située à environ 3 km (Vallée du Gesvres : 520013092).
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La zone couverte par un arrêté de protection de biotope la plus proche est située à environ 4,7 km (Tourbière de Logne : FR3800316).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement relatif aux autoroutes, routes d'intérêt national et infrastructures ferroviaires de Nantes Métropole a été adopté à l'unanimité le 10 février 2017 par le Conseil Métropolitain.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Monument historique aux abords du site : Villa de la Chantrerie (environ 1 km). Le site est cependant hors périmètre de protection monument historique.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site ne se situe pas dans une zone humide mais à proximité d'une zone humide (environ 100 m).
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 ?	☒	☐	Un PPRI sur la commune de Nantes a été approuvé. Le site est situé en dehors du zonage de l'atlas des zones inondables de l'Erdre.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Un diagnostic de l'état des milieux a été réalisé par SOLER en Novembre 2017 et atteste d'une absence de pollution du sol.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☒	☐	Le site se situe dans un site inscrit : La vallée de l'Erdre.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le site Natura 2000 : Marais de l'Erdre Directive Habitats (DH) (FR5200624) et Directives Oiseaux (DO) (FR5212004) est situé à 2,5 km. Un second site Natura 2000 : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes DH (FR5200622) et DO (FR5212002) situé à environ 6 km.
D'un site classé ?	☒	☐	Un site classé est situé à proximité du site (100 m) : La vallée de l'Erdre (44 SC 39 b).

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans un cours d'eau, ni en phase travaux, ni en phase exploitation.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Uniquement pendant la phase de travaux concernant : - La démolition des bâtiments existants; - La création de deux niveaux de sous sol dédiés au stationnement impliquant des déblais ponctuels Ces terres et matériaux seront évacués dans les filières appropriées conformément à la réglementation en vigueur.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Le projet est situé sur un terrain comprenant des bâtiments à démolir. Les perturbations y seront donc limitées. Les stationnements seront perméables et une partie de la toiture sera végétalisée. Un écologue sera missionné afin de réaliser un plan paysager avec une gestion raisonnée et respectueuse de l'environnement, associée à une approche "zéro phyto". Des mesures compensatoires seront prévues. L'espace boisé classé identifié à proximité du site sera protégé tout au long de la phase chantier.
	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 ?	☐	☒	Un écologue sera missionné afin de réaliser un diagnostic écologique. Il préconisera des mesures permettant d'engendrer aucun impact sur les habitats ou espèces inscrites au Formulaire Standard de Données du site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☒	☐	Enjeux identifiés et solutions apportées : - Gestion de l'eau : le rejet des eaux pluviales sera maîtrisé par la mise en place de traitement spécifique des hydrocarbures avant tout rejet; - Lutte contre les espèces invasives : un plan de gestion des espèces invasives sera mis en place dès la phase conception (choix d'espèces non invasives). Des précautions seront également prises en phase chantier pour les terres excavées présentant des espèces invasives; - Protection des espèces protégées : création d'habitats.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Le site est situé à proximité de deux sites SEVESO : - AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE (2 km) - SYSTEME U OUEST (5 km)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est exposé à un risque d'inondations. Le site est soumis à un risque sismique modéré. Le site est situé dans une commune à potentiel radon de catégorie 3.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☒	☒ ☐	Le site est situé dans une commune à potentiel radon de catégorie 3.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le trafic généré par le projet sera de l'ordre de 220 véhicules en heures de pointe. Etant donné l'adéquation de l'activité du projet avec la ZAC sur laquelle il s'implante (activité tertiaire majoritaire) ainsi que l'activité de l'ancien bâtiment (également tertiaire), les perturbations sur le trafic actuel seront minimales.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Phase chantier : nuisances sonores encadrées par la charte de chantier à faible impact. Phase exploitation: les émergences sonores seront maîtrisées dans le respect de la réglementation et des certifications environnementales HQE et BREEAM. Le projet est concerné par les nuisances sonores en provenance de la double voie de catégorie 1 (Autoroute 11) et une voie de catégorie 4.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	L'éclairage extérieur sera conçu de sorte à limiter la pollution lumineuse pour les espèces animales et végétales.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les eaux de pluie, eaux usées et eaux vannes seront rejetées dans le réseau d'assainissement de la ZAC, conformément au débit imposé.
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	En phase chantier : le rejet des effluents sera encadré par la charte de chantier à faible impact environnemental. Aucun rejet d'effluent ne sera effectué afin de limiter l'impact sur l'environnement et notamment sur l'espace bois classé.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier : Des déchets seront produits et traités dans le cadre du chantier à faible impact environnemental imposant aux entreprises de construction des objectifs de tri et de valorisation des déchets.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet est situé dans une zone de présomption de prescription archéologique, mais à l'écart des zones de sensibilité archéologiques . Par ailleurs, le projet est sur une parcelle d'ores et déjà construite (démolition prévue). Les perturbations y sont donc limitées.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagement), notamment l'usage du sol?	☐	☒	

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) :

Un bureau d'études environnemental a été désigné afin d'accompagner la démarche environnementale du projet. Les certifications HQE et BREEAM seront recherchées.

Plusieurs axes seront étudiés dans le cadre de cette démarche environnementale, à savoir :

- La mise en place d'un chantier à faibles nuisances et impact environnemental;
- La performance énergétique du bâtiment;
- La gestion de l'eau : limitation des consommations d'eau potable et gestion optimisée des eaux pluviales au sein de la parcelle afin de limiter la pollution;
- La conception d'un projet paysager permettant une gestion raisonnée des ressources et un respect de l'environnement, contribuant à l'accueil et au relais de la biodiversité :
 - * Création d'habitats et d'espèces végétales locales et nourricières pour la faune au travers d'une pluristratification
 - * Intégration de toiture végétalisée
 - * Choix d'espèces permettant une approche "zéro phyto"
 - * Lutte contre les plantes invasives

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.

Une étude d'impact ne semble pas nécessaire pour les raisons suivantes :

Le projet répond aux objectifs environnementaux de la ZAC de la Chantrerie ainsi qu'à ses attentes en matière d'écologie urbaine et de paysage.

Au regard de l'état des lieux réalisé dans le cadre de cet examen, plusieurs enjeux environnementaux ont été identifiés, notamment les enjeux sur la gestion de l'eau, les espèces protégées à proximité et la lutte contre les espèces invasives. La démarche environnementale initiée dans le cadre de ce projet est en adéquation avec les enjeux énoncés et permet également d'améliorer le site existant d'un point de vue environnemental et sanitaire, enjeu positif important.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ; ☒
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) ; ☒
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 ; ☒
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 ; ☒
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 ; ☒
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. ☒

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
Notice d'accompagnement - Procédure de cas par cas

9. Engagement et signature

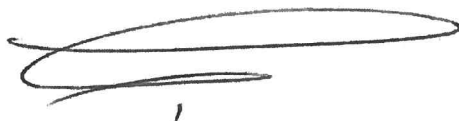
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à Nantes

le, 08 février 2018

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

