

## 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 :

14/05/2018

Dossier complet le :

19/07/2018

N° d'enregistrement :

2018 - 3232

### 1. Intitulé du projet

Site Canope

### 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

SNC MARIGNAN RESIDENCES

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

Mme Christine PIRON-LAMOTTE - Chargé de projet

RCS / SIRET

4 1 9 | 7 5 0 | 2 5 2 | 0 0 0 | 2 7

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.))
N°39	<p>Surface plancher : 10 000 m<sup>2</sup> &lt; 16422 &lt; 40 000 m<sup>2</sup></p> <p>Superficie : 5ha &lt; 12260 m<sup>2</sup> &lt; 10 ha</p>

### 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

Création d'un ensemble d'immeuble collectif et de commerces composé de :

-8 bâtiments collectifs

- Bâtiment 1 - 5 étages - 2001 m<sup>2</sup> Shob

- Bâtiment 2 - 4 étages - 1409 m<sup>2</sup> Shob

- Bâtiment 3 - 4 étages - 1451 m<sup>2</sup> Shob

- Bâtiment 4 - 5 étages - 2844 m<sup>2</sup> Shob

- Bâtiment 5 - 7 étages - 3309 m<sup>2</sup> Shob

- Bâtiment 6 + 7 - 6 étages - 3682 m<sup>2</sup> Shob

- Bâtiment 8 - 6 étages - 1726 m<sup>2</sup> Shob

- Surface commerciale dans les Bâtiments - 2/3 : 900 m<sup>2</sup> - Bâtiment 1 : 130 m<sup>2</sup> - Bâtiment 8 : 78 m<sup>2</sup>

- Une partie importante du projet sera sous dalle afin de créer des stationnements en sous sol (deux étages seront prévus.)

L'ensemble des éléments existants (trois bâtiments, stationnements, voiries...) seront démolis.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet a pour objectif de créer un ensemble mixte de logements et de commerces dans le cadre de la requalification d'un site anciennement dédié à des bureaux et à l'inspection académique.

Le projet répond aux différents documents d'urbanismes encadrant la ville de Nantes, son agglomération, le département et la région.

Il sera réalisé en deux tranches afin d'étaler dans le temps la commercialisation des logements sur le secteur.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

Le projet débutera par l'installation de chantier et la démolition. Le projet comportant, dans sa partie Sud, un Espace Boisé Classé (EBC) des systèmes de protection (barriérage et/ou enrochement) seront mis en place au commencement des opérations et jusqu'à leur fin. Les agents de terrains seront évidemment informés et sensibilisés à la problématique.

La gestion des eaux pluviales sera également réalisée au démarrage des travaux afin d'éviter l'apport de matière organique vers le milieu naturel. Si cela s'avère nécessaire une gestion temporaire des eaux sera mise en place. Un filtre à paille ou équivalent sera maintenu à l'exutoire durant toute la période de travaux.

Concernant l'approvisionnement du chantier, étant en domaine urbain dense, les entreprises suivront les itinéraires et les horaires imposés par la maîtrise d'œuvre.

Le projet sera réalisé en deux tranches afin d'assurer la commercialisation des différents appartements. La partie Nord sera réalisée dans la première phase.

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Une Association Syndicale Libre (ASL) sera constituée afin de s'occuper des espaces publics. Elle sera en charge de l'entretien de la voirie, des stationnements, des réseaux, des espaces verts et des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues et bassins).

**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).*

L'opération sera soumise à déclaration au titre de la loi sur l'eau. Le dossier sera transmis à la DDTM lors du dépôt du 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 :	1,22 ha
Surface Plancher :	16422 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s)  
d'implantation**

Le Tertre 5 - 7 rue de la Jonelière  
Nantes  
44300

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

Long. 4 7 ° 14 ' 48 " 426 Lat. 1 ° 3 3 ' 16 " 085

*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"/>	Le projet se situe à environ 380 m de la Znieff de type I : RIVES DE L'ERDRE A LA HOUSSINIÈRE ET A L'EMBOUCHURE DU CENS Le projet se situe à environ 1,4km de la Znieff de type II : VALLEE ET MARAIS DE L'ERDRE
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Nantes
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (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"/>	Les Plans de Prévention des risques d'inondation en Loire Atlantique. Le projet se situe en dehors des zonages du PPRI de la Loire aval dans l'agglomération Nantaise.
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"/>	La propriété de la Houssiniere se situe à 630 m du projet La vallée de l'Erdre, site inscrit, est localisée à 1,4 km
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe à 3,8 km de deux zones Natura 2000 (SIC et ZPS) : - Estuaire de la Loire - Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La vallée de l'Erdre site classé se situe à environ 1,4 km

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
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les projets d'immeuble reposeront sur 1 ou 2 niveaux en sous sol. Ceci peut avoir un impact sur les masses d'eau souterraines. Une étude hydrogéologique sera menée afin d'identifier si le projet présente des risques et évaluer la faisabilité.  Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera réalisé.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De part les terrassements pour les sous sols le projet sera probablement excédentaire en matériaux. Ils seront donc évacués du site vers les filières de traitement adéquates.
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet a dans son périmètre un Espace Boisé Classé (EBC) qui sera entièrement préservé. Une étude phytosanitaire a été menée par le paysagiste Phytolab afin de pouvoir préserver cet espace.  Une haie de Cyprès sera supprimée à l'Ouest du projet ainsi que les arbres situés au cœur du projet. Maignan Résidences s'est rapproché du Service des Espaces Verts et de l'Environnement (SEVE) de Nantes afin d'envisager des plantations en compensation.
	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"/>	Le projet de requalification du site n'est pas susceptible d'avoir un impact sur la zone Natura 2000 située en amont du projet.

	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"/>	Le projet sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau et les rejets des eaux pluviales après ruissellement seront jugés qualitatifs dans ce cadre. De plus, il est prévu une gestion majoritairement aérienne des eaux avec circulation et stockage dans des espaces végétalisés. Les arbres qui seront coupés sont majoritairement des cyprès qui ont un très faible intérêt pour le développement de la biodiversité qui les entourent.
	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"/>	Une servitude aéroportuaire est associé au site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans une zone de sismicité 3 (modérée)
	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"/>	L'opération est un projet de requalification de bureaux et de l'inspection académique. Le site générera du trafic sur un site qui en génèrait déjà.
	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"/>	Lors de la phase de travaux le projet engendrera du bruit. Néanmoins les horaires de commencement et de fin seront définies afin de limiter les nuisances pour le voisinage. Dans la mesure du possible les opérations bruyante seront éloignées des habitations.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Lors de la phase de travaux, certaines opérations engendreront de vibrations (essentiellement la phase de terrassement).</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera équipé d'éclairage public. Une étude d'éclairage sera réalisée afin de limiter la pollution lumineuse et affiner l'emplacement, les orientations et la puissance des lampadaires.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les engins de chantier engendrent des émissions de CO2. Dans la charte chantier vert du projet, il sera précisé que les livraisons en attente devront couper le moteur et que les engins de chantier devront être équipés de coupes moteurs.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le chantier engendrera des déchets qui seront suivis et envoyés dans les filières de traitement adéquates.</p>

<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Néanmoins le projet se situe dans une zone dense de logement dont la vocation a été définie dans le Plan Local d'Urbanisme à cet effet.

**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 :

Pas à notre connaissance

**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) :**

L'opération est une requalification d'un site. Une gestion des eaux pluviales sera réalisé sur le site à 3l/s/ha ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle. La gestion se fera majoritairement à travers des espaces végétalisés (phytoremediation).

L'espace Boisé Classé sera préservé dans sa totalité et une étude phytosanitaire a été réalisé afin de valoriser l'espace.

Des plantations seront effectuées afin de compenser la coupe des arbres existants.

**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.

Le projet n'a pas d'impact majeur. Nous estimons que le projet doit être dispensé d'une étude d'impact. Les études menées lors de l'élaboration du PLU qui ont permis l'ouverture à l'urbanisation de la zone n'ont pas mis en avant de problématiques particulières.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera élaboré et transmis à la DDTM 44. De plus la société ATLAM a réalisé un inventaire zone humide sur le périmètre de l'opération est aucune zone humide n'a été identifiée. Le paysagiste Phytolab c'est également chargé de réaliser un état phytosanitaire des arbres conservés qui sera intégré dans la conception du projet.

Une étude hydrogéologique sera menée afin de définir les préconisations en lien avec une éventuelle nappe phréatique.

**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 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 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
Inventaire Zones Humides Diagnostic phytosanitaire Dossier de présentation du projet - Candidature

## 9. Engagement et signature

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



Fait à Nantes

le, 02.05.2018

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

**SNC MARIIGNAN RESIDENCES**  
R.C.S. NANTERRE B 419 750 252  
Immeuble Asturia - Bât. A  
4 rue Edith Piaf - 44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 51 83 15 00 - Fax 02 51 83 15 09

