

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 : 28-09-2018	Dossier complet le : 21-12-2018	N° d'enregistrement : 2018-3506

1. Intitulé du projet

Construction d'un immeuble immobilier à usage de logements, théâtre, locaux d'activité et tertiaire

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

Habitat44

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

Jean Noël FREXINOS, Directeur Général

RCS / SIRET

3 4 2 1 1 9 7 2 4 0 0 0 1 7

Forme juridique EPIC

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.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement. a) [...] qui créent une surface de plancher [...] comprise entre 10 000 et 40 000 m ²	Construction de 12 143 m ² de plancher sur une parcelle de 4618 m ² de surface totale. Aménagement d'un total de 147 places de stationnements.
41. Aires de stationnement [...]. a) [...] de 50 unités et plus.	

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 est composé d'une construction de 900 m² à usage tertiaire (centre médico-social) de plain-pied. Ce bâtiment est prévu à la démolition; le projet intégrera la dépollution des matériaux (tri et export des déblais, désamiantage au besoin).

Le futur bâtiment présente une volumétrie du R+3 au R+16. Le projet est composé de 477.47m² SU de commerces au rez de chaussée et 11139.23 m² de SDP pour les logements en étages ainsi qu'un théâtre existant de 308 places. (il s'agit du transfert du théâtre de beaulieu situé à proximité du site)

Le projet comporte 174 logements répartis en deux ensembles distincts : Une tour destinée au programme « libre » de 86 logements; Une tour destinée au programme « social » (locatif et en accession) de 88 logements dont 15 dans le socle.

Les locaux d'activité sont disposés en totalité au rez de chaussée et bénéficient d'un accès direct et aisé depuis le parvis et la rue du docteur Zamenhof et d'une troisième façade au droit du grand jardin situé en coeur d'îlot.

Un parc de stationnement de 147 places est prévu sur les quatre niveaux du socle en partie Nord de la parcelle. L'accès au parc est prévu depuis la rue du docteur Zamenhof.

4.2 Objectifs du projet

L'insertion dans le site du projet réponds aux objectifs urbains suivants :

- Prendre en considération le « continuum spatial » et l'autonomie du bâti caractéristique du quartier tout en qualifiant par leur forme le(s) espace(s) non bâti(s).
- Offrir une situation statutaire capable d'accueillir, un théâtre et des locaux d'activité dans un secteur faiblement fréquenté.
- Préserver les vues lointaines vers la Loire depuis les logements de la copropriété des proues.
- Etablir des liens entre les différents éléments programmatiques du projet par la constitution des espaces vides.
- Prendre en charge la profondeur de la parcelle et l'inscrire dans une relation au paysage proche et lointain. Faire échos aux émergences présentes dans le quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation du projet s'effectuera selon les phases suivantes :

- Mise en place du chantier, mise en sécurité des abords
- Terrassements
- Déconstruction et dépollution (tri et export des déblais, désamiantage au besoin) des bâtiments prévus à la destruction
- Construction des nouveaux bâtiments (en recouvrement partiel avec la phase précédente)
- Aménagements extérieurs (en recouvrement partiel avec la phase précédente)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les logements reposent sur un socle commercial.

Le rez-de-chaussée accueille 3 surfaces commerciales entre la rue du docteur Zamenhof et le jardin en coeur d'ilôt.

Deux cages d'escalier distribuent les logements: la cage A accessible depuis la rue du docteur Zamenhof dessert 88 logements et la cage B accessible depuis le coeur d'ilôt dessert 86 logements.

L'accès se fait au travers d'un grand jardin paysagé.

Chaque hall donne accès à un local encombrant ainsi que à l'ensemble des niveaux de parking. La totalité des logements possèdent une double orientation, au sein des deux tours les logement sont installées dans les angles afin de dégager de nombreuses vues.

L'ensembles des logement possèdent de larges espaces extérieurs.

Le socle est composé d'un niveau d'activité, de 4 niveaux de parking desservant au total 147 places (141 pour les logements, 6 pour les commerces), une partie des locaux vélos et les locaux techniques.

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).

Hormis la présente demande d'examen au cas par cas, le projet n'est soumis qu'au seul dépôt d'un permis de construire. Il ne relève notamment pas d'une procédure relative à la 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)
Surface totale de la parcelle du projet	4618 m ²
Surface plancher du bâtiment final	12143 m ²
Total places de stationnement	147 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

10 Boulevard François BLANCHO
44200 NANTES

Coordonnées géographiques¹

Long. - 1° 53' 42" 41 Lat. 47° 20' 41" 20

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

¹ 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	PPRI de Nantes (Loire aval dans l'agglomération Nantaise) approuvé le 31/03/2014. Le projet est situé hors zone à risque.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
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 projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le projet se localise en dehors de tout site Natura 2000 mais borde le chenal de la Loire (bras de Pirmil) référencé : - Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR5200621 « Estuaire de la Loire » ; - Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR5210103 « Estuaire de la Loire ».
D'un site classé ?	☐	☒	

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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les excédents de matériaux occasionnés par les terrassements et les démolitions seront évacués dans les filières adaptées.
	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 ?	☐	☒	Cf annexe facultative A : "panorama écologique" La zone d'étude présente une très faible biodiversité, anthropique, commune, et de faible intérêt. Le site n'est pas à considérer comme un corridor écologique.
	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 ?	☐	☒	Aucuns des habitats d'intérêt communautaire présents sur les sites Natura 2000 listés à l'annexe I de la Directive « Habitats » ne sont présents dans le périmètre du projet. Aucunes des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 n'ont été observés sur le périmètre du projet, de par la forte anthropisation du site et de ses abords. En l'état, les habitats ne montrent aucune de potentialité, malgré la proximité de la Loire. Aucune hypothèse de nourrissage ou de transit sur la parcelle n'apparaissent. Le site ne dispose d'aucune connexion terrestre ou hydrologique avec les milieux naturels remarquables.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le site ne dispose d'aucune connexion terrestre ou hydrologique avec les milieux naturels remarquables, du fait de l'absence d'habitat naturel au sein du site ou de sa périphérie immédiate, et du fait de l'intense activité anthropique autour du site.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Parcelle bâtie ou stabilisée, située en secteur urbain.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	A l'échelle de la parcelle, le trafic des véhicules légers sera intensifié (résidents, salariés et clients des commerces). Le théâtre ne relevant pas d'une création mais du déplacement du théâtre Beaulieu actuellement Bd Vincent Gâche à ±600 m au NO, il n'occasionnera pas d'augmentation du trafic local. (théâtre existant de même capacité) Par ailleurs, le nombre de stationnement prévu dans le cadre du projet respecte les impératifs du code de l'urbanisme.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	Des nuisances sonores sont à prévoir aux heures ouvrables : - Durant le chantier de construction - Durant l'exploitation par l'augmentation de l'activité (véhicules légers, fréquentation piétonne, commerces, théâtre)

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Des vibrations locales sont à prévoir aux heures ouvrables durant le chantier de construction uniquement.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Les commerces, le théâtre et les cheminements extérieurs bénéficieront d'un éclairage limité à l'usage nécessaire. Le nouveau flux est à relativiser compte tenu des émissions lumineuses actuelles très conséquentes du fait de l'intense activité commerciale du secteur.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
Emissions	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les eaux pluviales du projet seront collectées par des conduites enterrées puis connectées au réseau urbain comme c'est le cas à ce jour.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées du futur bâtiment seront collectées par des conduites enterrées puis dirigées via le réseau urbain à la station d'épuration de l'agglomération, comme c'est le cas à ce jour.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	L'usage public du site et sa fréquentation va engendrer la production de déchets de types "ménagers" (poubelles, emballages recyclables), pris en charge par le service de collecte de la municipalité.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Cf annexe facultative B : "extraits du PC" Le projet a été travaillé dans son intégralité pour préserver les vues, lier les espaces et les ensembles, inscrire le bâti dans son paysage.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le futur bâtiment comporte 174 logements, 477.47m ² de commerces au rez de chaussée et un théâtre de 308 places.

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 :

L'île de Nantes est un secteur particulièrement dynamique de la ville de Nantes, de très nombreux projets d'espaces publics, de constructions ou d'aménagements de logements ou d'activités culturelles ou d'équipements sont à l'étude ou en cours de réalisation (<http://www.iledenantes.com/fr/projets>).

On attend un impact positif du cumul du présent projet avec la dynamique urbaine de toute l'île, soutenue par la politique urbaine de l'agglomération, et qui tend à favoriser l'accession aux logements et aux équipements culturels du plus grand nombre.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontalière ?

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) :

Cf annexe facultative B : "extraits du PC"

Paysage : La construction est prévue pour garantir son intégration visuelle et assurer sa fonctionnalité. L'espace sera optimisé et traité de façon paysagère. Les éléments techniques des tours sont dissimulés sous des caillbotis.

Énergie : Respect RT 2012, raccordement chauffage urbain,

Déchets : dépollution des matériaux de déconstruction (tri et export des déblais, désamiantage au besoin), mise en oeuvre de conteneurs déchets enterrés (nombre selon l'occupation théorique)

Sécurité : Le chantier sera sécurisé, une notice de sécurité du futur bâti est intégrée au dossier de permis de construire.

Hydraulique : Les eaux pluviales du site sont gérées conformément aux impératifs de Nantes Métropole (tamponnage et régulation des débits)

Faune/Flore : Le projet intègre une végétation multistratée propice au maintien de l'avifaune anthropique révélée par la prospection initiale, par le biais notamment d'arbres à grand développement (cantonement, nidification) et d'espaces herbacés et fleuris (nourissage).

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.

L'étude d'impact n'apparaît pas nécessaire en raison :

- de l'absence d'impact environnemental sur la faune et la flore car le terrain est déjà urbanisé ou anthropisé (très faible richesse écologique),
- de l'absence d'impact sur les milieux aquatiques
- de l'absence de risque naturel,
- de l'absence d'impact sur le patrimoine naturel, zone à sensibilité particulière, ou patrimoine architectural,
- de la faible augmentation des nuisances.

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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 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° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 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. ☒

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Cf annexes facultatives : - A "panorama écologique" - B "extraits du PC"

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

Fait à NANTES

le, 23 Novembre 2018

Signature

Man-Nos FREIXINOS
Directeur général
Habitat 44 - OPH



