

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 :

30 novembre 2018

Dossier complet le :

30/11/2018

N° d'enregistrement :

2018-3636

1. Intitulé du projet

Projet immobilier sis rue des Martinets sur l'OAP Route de Rennes à Orvault (44) - "Site VAL d'OR"

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

SCCV VAL d'OR

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

N. Guillaume FERAL - directrice de programmes Adjoint

RCS / SIRET

530 240 456

Forme juridique

SCCV

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) cas par cas => 19330 m ² de surface plancher totale - terrain d'assiette de 7485 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 Val d'Or intègre :

- la déconstruction du bâtiment accueillant l'actuelle école d'informatique IMIE;
- environ 320 logements en accession libre, sociaux et abordables (du T1 au T4);
- environ 870 m² de surface plancher dédiée à des activités (co-working, service vélos, mini-crèche, conciergerie et maison des projets) m² de surfaces de bureaux ;
- Un parking de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol.

Ainsi, une surface plancher totale d'environ 19 330 m² est développée sur une assiette foncière d'environ 7485 m².

4.2 Objectifs du projet

Le site Val d'Or, dans le cadre de l'OAP « Route de Rennes », est implanté à l'intersection d'un axe inter-métropolitain (route de Rennes) et d'un axe inter-quartier (rue Mendès France).

Le site de l'OAP (environ 73 ha) s'inscrit au Nord de l'OAP « Route de Rennes », secteur A.

Les objectifs sont les suivants :

- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
- Garantir la qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère
- Garantir la qualité environnementale

L'îlot Val d'Or se positionne en proue dans la ville circulante, et en premier plan de l'ensemble commercial d'Orvault-Grand Val. La route de Rennes est une des entrées majeure située au Nord de la Métropole. Ce territoire est en cours de mutation.

Le projet doit contribuer au renouvellement urbain en favorisant la mutation de l'habitat liée à l'amélioration urbaine et paysagère de la route de Rennes.

Le projet vise à construire un programme mixte de logements (accession libre, sociaux et abordables) et des locaux d'activités au droit d'un actuel bâtiment tertiaire et d'une friche sans attrait architectural particulier. Le programme immobilier dans sa globalité doit ainsi offrir une mixité de fonctions par l'accueil d'un panel de logements diversifiés et d'activités.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La livraison des bâtiments est prévue pour 2023.

Le chantier s'organisera ainsi :

- déconstruction des bâtiments existant
- libération des emprises et protection des éléments à conserver (végétation, voiries, réseaux, etc.)
- terrassements et fondations spéciales pour réaliser la boîte étanche des parkings souterrains (gestion des terres et matériaux pollués et des eaux souterraines) - suivi bilan déblais-remblais
- gros-œuvre pour les bâtiments
- Aménagements VRD, paysagement
- second-œuvre et aménagements extérieurs des immeubles
- équipements des locaux
- commissions sécurité et incendie
- contrôles divers et livraison

Le chantier sera mené sous la forme d'un chantier à faibles nuisances en coordination avec un Maître d'œuvre affecté à la gestion HQE du chantier.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble de l'opération réunit plusieurs types de programmation de logements. Au Nord se retournant en partie le long de la route de Rennes, les différents programmes de logements sociaux se répartissent du R+1 au R+9. Ils sont constitués de plusieurs types de logements : locatifs familiaux, abordables et des programmations plus spécifiques, comme des logements pour handicapés et résidence jeunes actifs. Le rez de chaussée réunira des espaces collectifs atelier vélos, crèche...

A l'est et au sud les logements répartis dans un volume fragmenté aux formes courbes sont destinés à l'accession. Depuis la route de Rennes, l'entrée dans l'îlot est accompagnée de part et d'autre d'une conciergerie et d'un espace de co-working.

Les flux Cet entrée invite le piéton à emprunter un parcours secondaire bucolique et protégé pour en sortir à l'angle Nord-Ouest, rue des Martinets. La parcelle est ainsi traversée par une déambulation piétonne, rythmée d'espaces et d'ambiances variées, ouvertes au public dans la journée.

Les voitures ne pénètrent pas dans l'îlot, l'ensemble des places de parkings se répartissant sur deux niveaux de parking enterrés accessibles depuis une seule et unique rampe depuis la rue des Martinets, au Nord.

Ambiances paysagères du cœur d'îlot Le traitement végétal du cœur d'îlot propose différentes ambiances et usages.

- Un jardin d'ombre planté en pleine terre à l'atmosphère de sous-bois, bambous, érables cornouillers illuminent cette partie de l'îlot très ombragée. Le promeneur parcourt ce jardin aux arbres à haute tige et dense sur des pas japonais.
- Un jardin ensoleillé qui offre aux habitants un espace de jeux, de rencontre, un potager et autres activités...
- Une place minérale en relation directe avec la Maison des Projets, lieux d'animation et de convivialité.

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 est soumis à Permis de Démolir au titre du Code de l'urbanisme

Le projet est soumis à Permis de Construire au titre de l'urbanisme

Le projet est soumis à examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Le projet n'est pas soumis à déclaration ou autorisation au titre du code de l'environnement (rubriques Prélèvements et Rejets).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette foncière totale	7485 m ²
Surface plancher des logements	18460 m ²
Surface plancher des activités	870 m ²
Nombre de niveaux de sous-sols (parkings VL)	2
Capacité d'accueil parking VL	244 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue des Martinets à Orvault (44) -
Quartier Cardo

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 34 ' 58 " O Lat. 47° 15 ' 39 " 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 :

Orvault

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 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) ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	PPB de Nantes Métropole Bruit routier (infrastructures routières de catégories 3 et 4) Bruit aérien (non) Bruit ferroviaire (non) Bruit industriel (non)
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 ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Quelques matériaux non inertes détectés (--> ISDND en cas d'évacuation hors site) Quelques matériaux pouvant être réutilisés sous voiries Pas de site BASIAS, BASOL, ICPE recensés sur site
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 ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	Prélèvements d'eaux souterraines temporaires en phase chantier (réalisation des structures du parking en R-2) Prélèvements d'eau potable en phase d'exploitation (environ 100 m ³ /j sur la base du calcul de 815 EH fréquentant le projet en simultané --> Station de la Roche suffisante
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	De manière temporaire pour les épuisements de nappe au moment des terrassements et réalisation des voiles et dalle du parking souterrain. Dès que les niveaux de parkings sont suffisamment lestés, arrêt des prélèvements (boîte étanche)
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les terrassements du niveau enterré implique un excédent de terres. Celles-ci seront au maximum réutilisées sur site en fonction de leur qualité. Bilan déblai-remblai en cours de réalisation.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Apports de terre végétale pour l'aménagement des espaces verts
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Potentiel quasiment nul sur site. Aucun habitat naturel ou semi-naturel notable. Aucune continuité écologique sur site ou à proximité.
	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 ?	☐	☒	Aucun impact probable à noter en raison : - de la nature du site (absence d'habitats naturels) - de l'absence d'habitats ou espèces naturelles spécifiques - de l'absence de corridor écologique entre le site et la Loire - de la distance du site à la Loire

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
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 ?	☒ ☒	☐ ☐	Le site n'a pas accueilli d'activités potentiellement polluantes auparavant. Gestion des matériaux éventuellement amiantés conforme à la réglementation (phase de déconstruction des bâtiments existant) Un diagnostic a été réalisé pour caractériser l'état des sols et établir des préconisations afin d'assurer la compatibilité des sols avec les usages projetés.
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Estimation maximale de 490 véhicules par jour sur la rue des Martinets. Accès par la rue des Martinets afin de ne pas surcharger la route de Rennes qui présente un TMJA d'environ 20000 véh/j. Forte promotion du vélo 491 places vélo sur le projet, proximité de pistes cyclables, proximité de station Bicloo. Bonne desserte par les transports en commun (Chronobus, bus et tramway à 150 m environ - station multimodale Cardo)
Nuisances	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Les déplacements de véhicules induits par le projet n'ont pas vocation à dégrader significativement l'ambiance sonore étant donné le trafic existant actuellement dans le quartier. Le projet est essentiellement composé de logements et de petites activités (source non significative de bruit) Les bâtiments prévoient des isollements de façades pour assurer une ambiance calme en intérieur (axes routiers bruyant).

Emissions	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Terrassement en roche dure (micashistes) pour la réalisation des niveaux de parkings souterrains - Temporaire Accompagnement d'un géotechnicien en phase G2 à G5 Confortement des avoisinants si nécessaires. Adaptation des engins de terrassement et des cadences.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☐	☐ ☒	Quelques luminaires seront installés pour éclairer les voies communes. Toutefois, étant donné l'environnement très urbain du projet, il n'y aura pas d'impact significatif. L'éclairage public mis en oeuvre sera restreint pour économiser l'énergie et participera à sécuriser le projet et à créer des ambiances.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒ ☐	☐ ☐	Dus principalement aux véhicules des usagers et au chauffage des locaux.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒ ☐	☐ ☐	Rejets d'eaux pluviales en conformité avec le règlement du futur PLUm. Rejet en réseau EP existant route de Rennes. Exutoire : Cens.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒ ☐	☐ ☐	Rejets d'eaux usées vers le réseau séparatif d'Orvault sis route de Rennes (direction STEP de Tougas) Nécessité de procéder en une extension de réseau EU jusqu'à hauteur du site (étude Nantes Métropole) Suffisance de la STEP (projet < 0.6% de la capacité résiduelle de la STEP)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒ ☐	☐ ☐	En phase chantier principalement : déchets de déconstruction, de construction. Les mesures de tri, sécurisation et évacuation/traçabilité seront respectées dans le cadre du chantier à faibles nuisances. En phase exploitation, production de déchets domestiques et quelques déchets de fabrication (artisans). Géré par le service de la métropole. Mise en place de points de collecte conforme au règlement métropolitain

GF

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Entrée d'agglomération sur axe inter-métropolitain
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☒	☐	Ancienne école IMIE et une friche urbaine + voiries et stationnements.

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 :

Cf. Document d'accompagnement - chapitre 5 en page 94

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) :

Se reporter svp aux chapitre dédiés dans le document technique d'accompagnement.

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 de l'état initial du site, des enjeux principaux et des incidences probables temporaires et permanentes du projet est jointe en complément du présent formulaire. Elle détaille les réponses qui ont été fournies dans les pages précédentes.

Les principales sensibilités sont présentées au paragraphe 2.10. Les incidences probables et mesures et engagements du Maître d'ouvrage y sont présentées. Si des études complémentaires sont en cours afin d'affiner certains constats (diagnostic de la qualité des sols et eaux souterraines, études techniques pour les performances thermiques, acoustiques et énergétique du bâtiment, géotechnique), celles-ci n'auront pas vocation à modifier notablement les évaluations réalisées à ce stade.

Au regard du projet et des conclusions de l'étude, il ne semble pas nécessaire de recourir à une évaluation plus poussée.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires Informations insérées dans le document d'accompagnement - S'y référer svp.

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) ; --> 2.1 en page 23	☒
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 ; --> 2.4 en pages 31 à 34	☒
4	Un plan du projet ou, 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 ; --> Annexes	☒
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 ; --> figure 19 en page 31	☒
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. --> figure 30 en page 48	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

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
- Document d'accompagnement + annexes relatifs aux plans de projet.

9. Engagement et signature

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



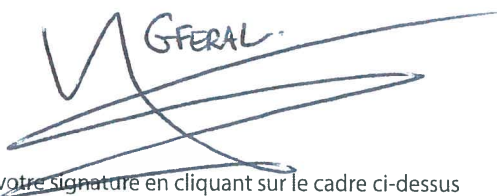
Fait à

Nantes

le,

30/11/2018

Signature

 V. GFERAL

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

