

**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 :

4 décembre 2018

Dossier complet le :

04/12/2018

N° d'enregistrement :

2018 - 3645

1. Intitulé du projet

Projet immobilier sur l'ilot D de l'OAP des Marsauderies à Nantes (44) - "Site CANON"

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 ERAUDIÈRE

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

N. Guillaume FERAL - Directeur de programmes Adjoint

RCS / SIRET

820 503 134

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 => 12575 m ² de surface plancher totale - terrain d'assiette de 8774 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 du site CANON intègre :

- 158 logements (type appartements T1 à T5) libres, sociaux et abordables ;
- 1900 m² de surfaces de bureaux ;
- des surfaces d'activités dont un regroupement d'activités artisanales appelé « village d'artisans » ;
- Un parking de stationnement en RDC bas et un niveau de sous-sol.

Ainsi, une surface plancher totale d'environ 12 575 m² est développé sur une assiette foncière de 8774 m². Les parkings souterrains doivent répondre à un besoin réglementaire de 178 places VL avec foisonnement.

Le projet du site CANON s'installera au droit de l'ilot D de l'OAP « Marsauderies » définie au au PLUm de Nantes Métropole. Le terrain est localisé entre la route de Saint-Joseph et la rue de la Cornouaille, face au rond-point des Combattants d'Indochine.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à construire un programme mixte de logements (accession libre, sociaux et abordables), des bureaux et un village artisans au droit d'un actuel bâtiment tertiaire désaffecté et 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, de bureaux et d'activités artisanales. Le projet vise donc à construire un programme mixte de logements (accession libre, sociaux et abordables), des bureaux et un village artisans au droit d'un actuel bâtiment tertiaire désaffecté et sans attrait architectural particulier.

L'opération est intégrée à l'OAP des « Marsauderies » au cœur d'un quartier en pleine mutation. Il s'agit de tirer parti du potentiel de renouvellement urbain de l'ilot pour accueillir des nouveaux logements dans un site bien desservi par les transports en commun (tramway, chronobus ligne 6), à proximité des pôles commerciaux de l'Éraudière, du boulevard Jules Verne et des équipements publics.

Les objectifs sont les suivants : Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle selon la riche programmation souhaitée, assurer la bonne habitabilité des logements, assurer le bon usage des locaux d'activités et village d'artisans, Garantir la qualité de l'insertion architecturale, Saisir l'accroche du quartier, Garantir la qualité urbaine, Garantir la qualité environnementale .

Les bâtiments respecteront les normes écologiques et thermiques exigeantes. Les espaces communs extérieurs et verts seront rendus conviviaux et paisibles.

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 (arbres, réseaux, etc.)
- terrassements et fondations spéciales pour réaliser la boîte étanche des parkings souterrains (gestion des terres et des eaux souterraines) - suivi bilan déblais-remblais
- gros-oeuvre pour les bâtiments
- Aménagements VRD, paysagement
- second-oeuvre et aménagements extérieurs des immeubles
- équipements des locaux
- commissions sécurité et incendie
- contrôles divers et livraison

Le chantier sera mené sous le régime de 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

Le projet consiste en la construction de :

- De bâtiments en R+2 à R+9 selon un épannelage adapté ;
- la création de maximum 10 000 m² de surface plancher pour les logements (162 logements libres, abordables et sociaux) ;
- la création d'environ 1900 m² de surface plancher de bureaux ;
- la création d'environ 675 m² de surface plancher d'activités / village d'artisans / salle commune ;
- des parkings de stationnement en RDC et R-1, et 281 places vélos.

Le projet intègre un vaste espace vert central suivant un talweg matérialisé Nord-Sud, une placette de rencontre et un jardin frais offrant des percées visuelles entre la rue de Cornouaille et la route de Saint-Joseph.

Les intentions architecturales principales s'articulent entre les volontés suivantes :

- proposer un jardin fédérateur et identitaire autour d'un talweg paysager ;
- proposer des espaces d'usages confortables ;
- d'accompagner finement la topographie ;
- d'inscrire l'opération dans une démarche durable de lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain.

L'idée du « Village d'Artisans » repose sur un concept innovant qui regroupe plusieurs entreprises artisanales sur un même site. Il s'agit d'une opération immobilière réalisée autour des besoins des entreprises et donc adaptée aux demandes du marché local.

Ce village des artisans tend à faire émerger une certaine complémentarité en regroupant sur une même zone un ensemble d'entreprises artisanales. Le Village d'artisans vise à développer les entreprises artisanales en leur proposant des locaux et des services adaptés. Le concept de « village des artisans » sous-entend l'accueil exclusif d'artisans.

Il est nécessaire de mettre l'accent sur la diversification des offres (service, alimentation, bâtiment et production) et la mixité des populations (plombier, électricien, service à la personne, traiteur...) afin d'éviter la concurrence directe entre professionnels

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	8774 m ²
Surface plancher des logements	10000 m ²
Surface plancher des bureaux	1900 m ²
Surface plancher des activités	675 m ²
Nombre de niveaux de sous-sols (parkings VL)	1
Capacité d'accueil parking VL	198 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route de Saint-Joseph - Rue de la
Cornouaille à Nantes (44) - Quartier
Eraudière

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 3 2' 0 7 " O Lat. 4 7° 1 4' 3 2 " 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 :

Nantes

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 ?	☒	☐	PPRI Loire dans l'Agglomération Nantaise approuvé
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines en cours.
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 :	Ouï	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Les premières zones Natura 2000 sont localisées à environ 3 km au Sud-Est du site, associées à la Loire (Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes – FR5212002 (ZPS), FR5200622 (ZSC)).
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-1) Prélèvements d'eau potable en phase d'exploitation (environ 67 m3/j sur la base du calcul de 450 EH fréquentant en simultanée le projet --> 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. Etude sur les possibilités de réutiliser la terre végétale du site en cours
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Potentiel 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. Protection des arbres conservés aux abords du site. Vérification de l'absence de nids avant abattage nécessaire d'arbres.
	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 (zone de bureaux et atelier + parkings et voiries) - de l'absence d'habitats ou espèces naturelles spécifiques - de l'absence de corridor écologique entre le site et la vallée de l'Erdre

	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 ?	☐	☒	Un poste transformateur est présent sur site. Une ligne électrique enterrée est en servitude sous la route de Saint-Joseph. GRTGaz indique la présence de canalisations abandonnées sous la route de Saint-Joseph. Les DICT sont en possession de l'équipe de Maitrise d'oeuvre.
	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. Seul un poste transformateur et d'éventuelles cuves enterrées pourraient être source de pollution. Gestion des matériaux éventuellement amiantés conforme à la réglementation (phase de déconstruction des bâtiments existant) Un diagnostic est en cours de réalisation pour caractériser l'état des sols et des eaux souterraines et établir des préconisations en cas d'anomalie afin d'assurer la compatibilité des sols avec les usages projetés.
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Estimation maximale de 400 véhicules par jour sur la rue de la Cornouaille. Accès par la rue de la Cornouaille afin de ne pas surcharger la route de Saint-Joseph qui présente un TMJA d'environ 7000 véh/j. Forte promotion du vélo (281 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 1 km environ - station Ranzay-Haluchère)
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 bureaux (source non significative de bruit) Les bâtiments prévoient des isollements de façades pour assurer une ambiance calme en intérieur (axes routiers bruyant).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	Terrassements en schistes peu profonds - Temporaire
	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.
Emissions	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 à l'Erdre. Rejet en réseau EP existant sur site. Exutoire : Vallon des Sourdes - Port Boyer - Erdre.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Rejets d'eaux usées vers le réseau séparatif de Nantes (direction STEP de Tougas) Suffisance de la STEP (projet < 1% 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 de la charte de 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 2 points de colonnes enterrées

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Paysage ouvert disposant de vues lointaines vers la vallée de l'Erdre. Epannelage spécifique visant une réduction des hauteurs des bâtiments vers le Sud. R+2 maximum en limite de secteur habité au Sud. Création de percées visuelles Est-Ouest. Fort paysagement / verdissement du site. Absence de sensibilité architecturale, patrimoniale, archéologique. Service DRAC saisi.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☒	☐	Ancienne zone de bureaux, ateliers + 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 :

Chantier de l'ilot C de l'OAP Marsauderies en simultané. Ce dernier est actuellement débuté (fin des terrassements).

Cf. Document d'accompagnement.

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 27	☒
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 page 31	☒
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 ; --> 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 11 en page 35	☒
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 19 en page 50	☒

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
- 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,

04/12/2013

Signature

 GFERAL

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

