



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de  
l'environnement

# 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



N° 14734\*03

*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 :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
06/09/2021	17/09/2021	2021-5613

## 1. Intitulé du projet

Projet Henri Lesage

## 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

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

RCS / SIRET  Forme juridique

**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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
n°39	Surface Plancher : 10 000m <sup>2</sup> < env. 21 000m <sup>2</sup> < 40 000m <sup>2</sup> Superficie du site : env. 22 300m <sup>2</sup>

## 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 site est aujourd'hui une friche industrielle avec des hangars de stockage et des parkings extérieurs. Il accueille également deux maisons individuelles qui seront démolies dans le cadre du projet et les bureaux de la RMA (Ressource Mutuelles Assistance) qui seront eux conservés et feront l'objet d'une extension (l'accès et les parkings feront également l'objet d'une restructuration dans le cadre du projet.

Le projet vise la création d'environ 5000m<sup>2</sup> de SDP de bureaux, 700m<sup>2</sup> de SDP de commerces et env. 15 000m<sup>2</sup> de SDP de logements (collectifs, intermédiaires, individuels...). La programmation se répartira dans 6 ilots. L'activité de bureaux se concentrera au niveau du site actuel de la RMA.

La voirie de desserte et les espaces communs (place, square et venelles) seront rétrocédés à Nantes Métropole.

Les arbres existants seront en majorité conservés. Le stationnement sera exclusivement géré en souterrain. Celui ci sera potentiellement mutualisé entre les ilots.

## **4.2 Objectifs du projet**

Le projet a pour objectif de créer une nouvelle centralité de quartier et de créer un dialogue de part et d'autre de la route de Clisson. Le projet vise également à proposer des logements diversifiés à dominante collective, des programmes mixtes et intégrer des cellules commerciales en bordures d'espace public.

Le projet répond aux objectifs du PLUM et de l'OAP "Ouche Catin". La conception du projet fait l'objet d'une étroite collaboration avec Nantes Métropole.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

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

Les travaux se dérouleront en plusieurs tranches de travaux avec dans un premier temps une viabilisation des îlots et la création des espaces communs puis dans un second temps la réalisation des constructions sur les différents îlots (chaque îlot fera l'objet d'un PC).

A noter que les maîtres d'ouvrages des îlots et des espaces communs sont les mêmes. Les équipes de maîtrise d'oeuvre sont par contre différentes de manière à favoriser une diversité architecturale et paysagère avec une coordination urbaine assurée par l'équipe conceptrice.

Les travaux des espaces communs commenceront par la mise en place de protection pour les arbres conservés puis la libération des emprises avec la démolition des hangars et des maisons existantes. Puis les réseaux d'assainissement et les réseaux souples seront réalisés.

Une fois les différents îlots viabilisés et accessibles, les chantiers des différents îlots débuteront.

Les espaces communs seront finalisés au moment de la livraison des différents îlots.

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

En phase d'exploitation, les espaces communs (hors îlots) seront rétrocédés à Nantes Métropole.

Les îlots seront organisés en différentes copropriétés.

#### 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 d'aménager.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du site :	env 21 000 m <sup>2</sup>
Surface Plancher créée :	env 22 300m <sup>2</sup> de SDP

#### 4.6 Localisation du projet

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

264/276 route de Clisson  
138 route de la Fontenelle  
48-38 rue du Moulin  
44 120 Vertou  
  
Parcelles cadastrées n° AH 39p /  
41/42/43 45p/46/48/49/  
739/740/927p/928/929p/930

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 1 ° 3 0 ' 0 9 " 19 Lat. 4 7 ° 1 1 ' 1 7 " 00

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 ?

<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 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche est la "Vallée de Sèvres Nantaises de Nantes à Clisson (ZNIEFF de type II - 520013077). Elle est située à environ 1km au sud du projet.
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 par rapport au transport terrestre et à l'aéroport.
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"/>	Le projet est en totalité anthropisé.

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"/>	Le projet se situe en dehors du zonage du PPRI de la Loire Aval  Le PPRI Loire Aval est approuvé depuis le 31 mars 2014
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas référencé comme un site BASIAS ou BASOL
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"/>	
<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"/>	La Zone Natura 2000 la plus proche est "L'estuaire de la Loire" (Directive Habitat FR5200621). Elle est située à environ 1km au sud du projet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il est probable que les projets de parkings souterrains sur les ilots aient un impact sur la nappe. 3 piézomètres ont été mis en place sur le projet et ont fait l'objet d'un suivi sur 6 mois. La nappe a été relevée à 0.26m de profondeur sur PZ3 (cf. Annexe). Des études hydrogéologiques seront réalisées au cas par cas dans le cadre des permis de construire des ilots. Si des eaux d'exhaures devaient être captées elles seraient ré-infiltrées sur le site du projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les aménagements des espaces communs rétrocedés seront excédentaires en matériaux notamment à cause des terrassements des voiries, des bassins et des noues. Les ilots seront également excédentaires en terrassement notamment lors de la réalisation des parkings souterrains.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la construction de bâtiments. Ces constructions et leur viabilisation entraîneront la consommation de matériaux de construction (béton, enrobé...).
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prévoit la conservation et la valorisation des arbres existants. Des arbres seront plantés sur l'emprise du projet (essences variées) et des espaces verts seront créés. Des espaces actuellement imperméabilisés seront désimperméabilisés. Des bassins aériens de gestion des eaux pluviales seront réalisés. Au global, le projet sera favorable à création de biodiversité avec la création de nouveaux milieux.
	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'entraîner un impact sur les sites Natura 200 situés aux alentours.

	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 est situé en zone urbaine dense. Il est assez éloigné des zones à sensibilités particulières. A noter que le projet aura un impact positif sur la biodiversité du site et sur la gestion des eaux pluviales (gestion de la pluie de retour 50ans)
	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 du projet. Le projet n'aura pas d'impact vis à vis de cette servitude.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe dans une zone de sismicité 3 (modéré). Il est situé hors zone de PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation) de l'Erdre et de la Loire Aval
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas situé à proximité d'un site BASOL et d'un site BASIAS. Le site n'est pas soumis à un plan de prévention des risques technologiques.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de stationnement a été réalisée afin de dimensionner au plus juste le parc. L'étude projet envisage environ 487 places pour les usagers des bureaux et les habitants et environs 145 places pour les visiteurs. Ainsi on peut estimer que le projet engendrera au maximum 1264 déplacements par jour (2x 632).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Lors de la phase de travaux, le projet engendrera du bruit. Néanmoins les horaires seront définies de manière à limiter les nuisances sur le voisinage. En phase opérationnelle le projet ne sera pas source de bruit.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Lors de la phase travaux les terrassements des parkings souterrains et des bâtiments pourront engendrer ponctuellement des vibrations.</p> <p>En phase opérationnelle, le projet n'est pas de nature à engendrer des vibrations.</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"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les espaces extérieurs seront éclairés au niveau des voiries et des placettes. Les ilots seront également éclairés de manière à permettre leur accès aux PMR.</p> <p>L'éclairage du projet sera purement fonctionnel. Il sera dirigé vers le sol et sera positionné de manière à ne pas présenter d'impact sur la végétation.</p> <p>Les plages horaires d'éclairage seront également étudiées finement de manière à limiter cet impact.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Lors de la phase travaux, la démolition des bâtiments existants et les terrassements, les engins et matériels de chantiers pourront engendrer ponctuellement des émissions de poussières et des émissions de CO2.</p> <p>En phase opérationnelle, le projet n'est pas de nature à engendrer de rejets dans l'air.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit des rejets vers les réseaux d'eaux pluviales publics. Ces rejets seront limités à 3l/s/ha jusqu'à une pluie cinquantennale.</p> <p>A noter que le projet n'a pas de gestion des eaux pluviales à l'heure actuelle.</p> <p>La mise en place d'ouvrages hydrauliques aura tendance à améliorer l'existant.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées des logements seront rejetées vers le réseau EU existant route de Clisson. Ces eaux usées seront traitées dans la station d'épuration de la Petite Californie sur la ville de Rezé. Celle-ci collecte les effluents de tout le sud de l'agglomération de Nantes. C'est une station de type boues activées d'une capacité de 180 000 équivalents-habitants.</p> <p>Elle est en capacité de recevoir et traiter les eaux usées du projet.</p>
	<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 triés, suivis et envoyés dans des filières de traitement adaptées.</p> <p>En phase opérationnelle, les habitants engendreront également une production de déchet. Des aires de présentation des déchets seront positionnées en accord avec les services de Nantes Métropole.</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"/>	Le site du projet se trouve hors zone de présomption archéologique.  Le projet vise une qualité architecturale et paysagère (étude des volumes, augmentation de la présence du végétal, ...). De plus le site n'est pas compris dans un périmètre de site inscrit/classé et de périmètre de monument historique.
	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"/>	

**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) :**

L'opération est une requalification de site

Les volumes bâtis et la densité sont étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant. Le projet paysager prévoit la protection des arbres existants, l'augmentation des surfaces perméables et la plantation d'arbres qui viendront améliorer la biodiversité à l'échelle locale.

Le projet prévoit également une régulation des eaux pluviales dans un secteur prioritaire avec une gestion d'une pluie cinquantennale sur l'emprise du projet. Le site actuel ne présente aucun système de rétention des eaux pluviales.

De plus, les eaux pluviales seront majoritairement gérées en aérien.

**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 PLUM et de l'OAP, qui ont permis la réalisation de ce projet, 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 DDTM44.

**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°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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<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

Annexe 6 - Présentation Archi du prjet

Annexe 7 -Etude de sol et de perméabilité

Annexe 8 - Extrait de l'étude de stationnement - Programmation de places de stationnement selon la tendance actuelle de l'usage de la voiture

## 9. Engagement et signature

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



Fait à NANTES

le, 06/09/2021

Signature



**SAS GECI-KO**  
Capital 5.000 Euros  
49 bis, Rue de l'Ouest - 44100 NANTES  
RCS NANTES 828 095 224 00014 - APE 4110A