



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 :  
18/01/2022

Dossier complet le :  
04/02/2022

N° d'enregistrement :  
2022-5884

#### 1. Intitulé du projet

Mutation du Site Rue Victor Hugo / rue Nationale / rue Beauverger - sur la Ville du Mans -  
Construction d'une résidence Seniors, d'un immeuble de Co-living et d'un bâtiment de logements collectifs.

#### 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

SOGEPROM REALISATIONS

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

Julien HERVE Directeur Régional centre Val de Loire

RCS / SIRET

44456202900041

Forme juridique

SAS

**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	39-a) Constructions créant une surface totale de planchers au sens de l'article R111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000m <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 Déménagement de la clinique Victor HUGO libère après démolition de l'ensemble des constructions une surface foncière de 6800 m<sup>2</sup> entre les rues Victor HUGO, Nationale et Beauverger.

- Construction d'une résidence Seniors de 130 logements et socle de services dédiés en RDC
- Construction d'une résidence Co- living de 66 logements et socle de services dédiés en RDC
- construction d'un bâtiment de 37 logements.
- Aménagement d'un cœur d'îlot végétalisé sur niveau de parking en occupation partielle du sous-sol
- surface de planchers créée de 13900m<sup>2</sup> environ

Site d'implantation: îlot ceinturé par les rues 10 au 18 rue Victor Hugo, 65 au 85 rue nationale, 7 au 21 rue Beauverger

Parcelles cadastrales: DI 81,91,94 / DI 106 à 109 / DI 111,112 / DI 38,140,142 / DI 147, 148 DI150 à 154 / DI 177à 185, 187 à 189

#### 4.2 Objectifs du projet

- Valoriser, végétaliser un cœur d'îlot libéré ( état actuel: bâti dense, sans espace vert, étanché sur la quasi-totalité du site)
- Requalifier l'espace public des rues Nationale et Beauverger en offrant de nouvelles transparences vers ce cœur d'îlot.
- Assurer une nouvelle continuité végétale avec la création d'un espace généreusement planté (liaison douce)
- créer une offre de logements - hébergements innovante diversifiée et respectueuse des attentes environnementales

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les 3 bâtiments seront réalisés simultanément

- phase de démolition des bâtiments existants:  
maintien des façades conservées rue Victor Hugo et des excavations des parkings existants réutilisées pour optimiser les terrassements, (prévisionnel début 1er semestre 2023)
- phase de construction des nouveaux bâtiments pour une livraison prévisionnelle début 2026.

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

Nouvelle destination de cet îlot à vocation future de logements et d'hébergements.

L'activité de l'ancienne clinique Victor HUGO /centre J.Bernard (forte fréquentation véhicule jour) disparaît au profit d'une fréquentation de quartier de moindre trafic. ( liaisons douces, stationnements propres aux résidents, stationnement vélos)  
Les services dédiés en RDC seront à destination partagée des résidents de l'îlot. Le cœur d'îlot permet une liaison douce végétalisée entre les différentes rues périphériques.

**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 sera soumis à demande permis de construire (PC)

**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 terrain - Résidence seniors et socle de services dédiés en RDC - Hébergement Co-living - Logements collectifs - surface de planchers globale de l'opération	6800 m2 emprise foncière 130 logements -R+3 + attiques 66 logements - R+3 + attiques 37 logements - R+3+ attique 13500 < SP <14000 m2

**4.6 Localisation du projet**

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

Ville du Mans:

Îlot ceinturé par les rues  
- 10 au 18 rue Victor HUGO  
- 65 au 85 rue nationale  
- 7 au 21 rue Beauverger

parcelles cadastrales:

DI 81, 91,94  
DI 106 à 109  
DI 111, 112  
DI 138, 140, 142  
DI 147, 148  
DI150 à 154  
DI 177 à 185, 187 à189

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

Long. 00 ° 12 ' 0 " E Lat. 47 ° 59 ' 56 " N

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"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	servitude AC1 protection des monuments historiques
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"/>	PPRT Le Mans Métropole  approuvé
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"/>	
<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"/>	
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 ? 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	apport de matériaux de remblais pour réalisation de plateforme sous bâtiments et espaces de pleine terre après démolition. Utilisation des excavations de parkings existants pour limiter les terrassements.
<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"/>	
	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"/>	

	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"/>	
	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"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voir Annexe A jointe: Dans le cadre de ce projet tout le trafic véhicule lié à l'activité clinique disparaît du site. c'est donc une forte fréquentation ambulatoire et toutes les visites de consultation qui disparaissent. A terme, ce changement d'activité permet donc de diminuer fortement et requalifier ce trafic vers un usage exclusivement résidentiel.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Voir Annexe A jointe: L'activité résidentielle future engendre une diminution des émissions sonores au regard de l'activité clinique qui disparaît : diminution du trafic véhicules au profit d'un programme résidentiel peu bruyant (logements, hébergements longs séjours, résidence séniors) ...Le cœur d'îlot de la clinique actuelle composé exclusivement de stationnements et d'émergences techniques en terrasses sera remplacé par un espace végétalisé . Dispositions en phase chantier décrites en annexe A.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	voir annexe A jointe:  L'activité résidentielle prévue n'engendre pas à terme de rejets dans l'air ni de production de poussière. Les émissions éventuelles de poussières concernent exclusivement la phase chantier dont les dispositions prises sont décrites en annexe A.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	pas de rejet liquide autre que les effluents décrits au paragraphe suivant.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir Annexe A jointe: Du fait de la densification du nombre de résidents sur site, le volume des rejets EU sont amenés à s'accroître. La ville du Mans lors des échanges sur le projet n'a pas évoqué de nécessité de renforcement du réseau. Les rejets seront de type « ménagers » sans particularité (usage d'habitation). EP: Création d'un nouveau cœur d'îlot végétalisé ménageant des zones de pleine terre (19% du foncier) permettant d'infiltrer + dispositifs de retardement (maitrise du débit de fuite)
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir Annexe A: Le programme de logements et résidence se limite à terme à une gestion simplifiée de déchets « classiques » organisés en conformité avec la gestion des ordures ménagères de la ville : tri sélectif au sein de locaux d'ordures ménagères répartis dans chaque bâtiment. Le dimensionnement de ces locaux et les points de collectes sont validés par les services compétents de la ville dans le cadre de la demande de permis de construire.



<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"/>	consultation des ABF dans le cadre de la demande de permis de construire. Le projet ne prévoit pas de terrassements en approfondissement des niveaux existants. (projet construit dans l'emprise des sous-sols parkings et caves existants)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 :

sans objet

**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) :**

Voir Annexe A: La reconversion du site de la clinique Victor Hugo apporte à terme des effets très positifs pour l'environnement du projet. Ce projet permet de requalifier et mettre en valeur au profit des riverains, un îlot dont le patrimoine bâti a été envahi peu à peu par une activité clinique grandissante.

Le déménagement de la clinique permet aujourd'hui de supprimer les nuisances liées à cette activité (trafic important, déchets sensibles spécifiques d'usage clinique, imperméabilisation totale du site...).

Ce projet est l'opportunité de repenser l'ensemble des terrains libérés à l'échelle du quartier en réintroduisant des liaisons douces traversantes, un espace vert en cœur d'îlot et des espaces perméables de pleine terre.

Ce projet permet de requalifier en étroite concertation avec la ville et les ABF la fin de la rue Victor Hugo dont les façades remarquables sont conservées ainsi qu'une séquence de la rue nationale aujourd'hui vieillissante.

Le projet réintroduit donc la valeur environnementale (RE2020) dans un site ancien tout en gardant l'héritage d'un patrimoine architectural de qualité.

Les éventuels effets négatifs de cette opération sur l'environnement ciblent donc exclusivement la phase de chantier dont les dispositions prises sont décrites en Annexe A.

**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.

[Empty space for response to question 7]

**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 <b>paysage lointain</b> ;	<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 <b>projet de tracé</b> ou une <b>enveloppe de tracé</b> ;	<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 A jointe concernant les rubriques 6 et 6.4 mentionnée aux rubriques concernées

### 9. Engagement et signature

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



Fait à

TOURS

le,

04/02/2022

Signature

