

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 : 11/10/2022 Dossier complet le : 11/10/2022 N° d'enregistrement : 2022-6491

1. Intitulé du projet

Opération de renouvellement urbain sur le site du centre commercial du Mail et de ses abords à Allonnes (72)

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 Cénovia cités

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale GOUFFE Jacques, Président directeur général

RCS / SIRET 8 3 4 6 9 2 4 0 2 0 0 0 1 1 Forme juridique Société Publique Locale

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) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 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

Une étude de programmation a été réalisée par Le Mans Métropole sur le secteur du centre commercial du Mail et de ses abords à Allonnes. Une concession d'aménagement a été confiée à la société publique locale Cénovia Cités sur cet espace d'1,8 hectare, intégrant plusieurs îlots destinés à la construction d'ensemble immobiliers et l'aménagement des espaces publics.

Au sein de ce périmètre, un projet immobilier conçu par Sarthe Habitat est en cours d'étude et comprend la réalisation d'une résidence seniors, des logements, un pôle de services et des commerces. Le permis de construire a été délivré.

Ce projet comprend la dépollution, déconstruction et réhabilitation partielle du centre commercial du Mail, datant des années 60, au profit d'un aménagement d'ensemble cohérent, intégrant des logements, services, commerces et des espaces publics de qualité.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de réaliser un projet d'ensemble de renouvellement urbain sur un site occupé par une copropriété des années 1960 qui se dégrade. Les logements sont aujourd'hui inoccupés, plusieurs commerces sont vides. L'attractivité du site est aujourd'hui limitée aux quelques commerces de proximité, qui seront conservés dans le cadre du projet.

Ce projet favorise la création de logements, commerces et services (maintenus et à créer), et d'engager le projet dans une mutation favorisant les principes environnementaux, sociaux et de développement. Plusieurs actions s'inscriront dans une démarche durable, tels que la valorisation d'une mixité sociale et générationnelle, un traitement recherché de la valorisation des espaces publics (nature en ville, traitement des îlots de chaleur...), une valorisation énergétique et des ressources (par l'intégration d'une étude visant à développer l'utilisation du chauffage urbain, la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales, le lien assuré avec les transports en commun de proximité et la garantie de sécurité des déplacements doux), puis économique (par le maintien souhaité des commerces actuels et le développement de services de proximité).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Au sein de ce périmètre, deux opérations se distinguent aujourd'hui :

- Le projet dénommé "îlot A" est conduit par le bailleur social Sarthe Habitat avec pour objectif la réalisation d'un ensemble immobilier (résidence personnes âgées, logements en accession sociale, un pôle de services et des commerces en rez-de-chaussée). Les commerces du rez-de chaussée intégreront 5 commerçants aujourd'hui au sein du centre commercial du mail. Cette opération marque le point de départ de l'opération du cœur de ville, le traitement des abords sera réalisé par l'aménageur Cenovia Cités. Ce projet est situé sur une parcelle de 2 700m² environ et a une surface de plancher de 5400m² environ.

- Cenovia Cités assurera dans le cadre de sa concession l'aménagement de l'espace public de la concession d'aménagement la dépollution, déconstruction et réhabilitation du centre commercial, ce qui permettra l'aménagement de l'espace public en cohérence avec les objectifs précités :

- 1/ Démolition ciblée sur les immeubles obsolètes et réhabilitation des immeubles existants
- 2/ Aménagement des espaces publics et communs : terrassements, réseaux, plantations
- 3/ Viabilisation des îlots destinés à des promoteurs immobiliers : terrassements, branchements

L'étude de programmation initiale est composée de plusieurs îlots. La conception du projet immobilier est à réaliser. La surface de plancher estimée pour les futurs lots est d'environ 6 890m², soit 12 290m² environ avec le projet îlot A (du bailleur social).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet de Sarthe Habitat accueillera des logements, des services, ainsi que des commerces (issus du transfert depuis le centre commercial existant).

Le futur projet composé de plusieurs îlots sur l'actuel centre commercial accueillera des logements, des services et des commerces.

La fonction sera donc identique à celle existante.

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 déclaration au titre de la loi sur l'eau. Un dossier est en cours de réalisation.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
parcelle cadastrale Bd 113 (10 885 m ²) et surface de parking et voirie	1,8 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

centre commercial du Mail
72700 ALLONNES

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 ° 16 ' 07 " 40 Lat. 47 ° 96 ' 99 " 45

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Znieff de type II - FR 520016276 « Pelouses, talus et fossés de bords de route ou de chemins (environ 1,3 km au Sud-Ouest de la zone de projet et 7 km au Sud) Znieff de type II - FR 520007287 « bois et landes entre Arnage et Changé (environ 3,4 km au Sud-Est de la zone de 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en partie dans la bande de recul d'infrastructures classées vis à vis du bruit (Avenue Charles de Gaulle - Classe 3 bande affectée 100 m)
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"/>	Le site de projet se trouve dans la zone de protection établie autour de la zone contenant des vestiges archéologiques à la Tour aux fées. le périmètre a été établi le 29/05/2019.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune d'Allonnes est couverte par le PPRI Sarthe aggro du Mans 72 DREAL20180013 pour crue à débordement lent de cours d'eau</p> <p>Le site de projet se situe à l'extérieur des périmètres du PPRI</p> <p>Le PPRI a été approuvé le 20/12/2019</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</p>	<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p>Lequel et à quelle distance ?</p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>il n'y a pas de zone Natura 2000 à moins de 10km du site d'étude</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Un immeuble classé (06/11/1961) correspondant à la zone contenant des vestiges archéologiques La Tour aux fées se trouve à environ 300 m du site de projet</p>

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 ?	<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"/>	données précises non connues à ce jour
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	données précises non connues à ce jour
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un dérangement temporaire de la faune existera pendant les travaux mais il sera limité par le choix de la période d'intervention favorable. Les arbres éventuellement abattus dans le cadre du projet d'aménagement (hors îlot A) feront l'objet d'une demande spécifique ultérieure, mais ils seraient alors compensés au sein du périmètre du projet. La mise en place de toiture végétalisée sur les bâtiments futurs favorisera le développement de la biodiversité.
	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"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune d'Allonnes est concernée par le risque transport de matières dangereuses (TMD). Les canalisations de transport concernées passent à plus d'1km du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sur le site de projet: - le risque sismique est d'aléa faible (2/5) - le potentiel radon est faible (catégorie 1) - le risque retrait -gonflement d'argile est moyen - l'ensemble du département est soumis aux risques météorologiques
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera du trafic pendant sa phase travaux (véhicules de chantiers) pendant la phase fonctionnement, la présence de logements et de commerces engendrera également du trafic.
	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"/>	Le projet se situe en partie dans la bande de recul d'infrastructures classées vis à vis du bruit (Avenue Charles de Gaulle - Classe 3 bande affectée 100 m)

	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"/>	Le projet se trouve en contexte urbain dense, présentant de l'éclairage public.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux pluviales émises par le projet seront traitées conformément aux prescriptions du PLUc avant rejet au réseau pluvial existant.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées émises par le projet seront dirigées vers le réseau eaux usées existant et traitées par la station d'épuration Le Mans la Chauvinière dont le fonctionnement est conforme.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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 :

Le projet de renouvellement urbain "cœur de ville" s'inscrit dans le projet plus vaste du quartier de Chaoué-Perrières

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) :

Le site actuel est en majorité occupé par des espaces imperméables et bâtis. Outre la réalisation des études permettant l'analyse des effets du projet sur l'environnement (dossier loi sur l'eau) il est souhaité d'engager le projet dans une mutation favorisant les principes environnementaux, sociaux et de développement.

Les mesures suivantes sont d'ores et déjà prévues au projet :

- gestion des eaux pluviales selon les préconisations du PLUc avec infiltration
- amélioration de la qualité des constructions futures (énergie, matériaux)
- étude sur l'utilisation possible du chauffage urbain
- optimisation des déplacements doux et de la connexion aux transports collectifs
- compensation des éventuels abattages d'arbres
- choix des périodes de travaux pour limiter le dérangement de l'avifaune
- limitation des ruissellements, amélioration de la qualité des eaux et de la biodiversité avec les toitures végétalisées
- espaces publics intégrant la nature en ville

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.

Ce projet d'aménagement urbains s'inscrit dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) global du quartier de Chaoué-Perrières à Allonnes. Le secteur d'implantation est déjà extrêmement artificialisé et anthropisé et les impacts du projet sont déjà présents sur le site : imperméabilisation, activité humaine, éclairage...

Les impacts actuels du site seront diminués par le projet ; notamment le traitement des eaux pluviales sera amélioré, en favorisant l'infiltration et la mise en place de noues. Si des abattages d'arbres sont nécessaires, ils seront replantés sur le site et le dérangement de la faune sera limité par le choix de périodes de travaux adaptées. Certains des futurs bâtiments intégreront des toitures végétalisées, favorables à la biodiversité.

Par conséquent, le projet ne nous semble pas devoir être soumis à évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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
Notice explicative fournie, incluant les plans et photographies.

9. Engagement et signature

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



Fait à Le Mans

le, 11 octobre 2022

Signature

