



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 :

06/02/2023

Dossier complet le :

14/06/2023

N° d'enregistrement :

202-6749

1. Intitulé du projet

Hôtel **** "La Papinière"

65 suites

152 rue de la Papinière - 44240 Sucé sur Erdre

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

SASU WEST EVENTS NANTES ERDRE-30 rue de l'Europe 44240 La Chapelle Sur Erdre

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

MOULET Arnaud Thierry

RCS / SIRET

en | c | o | u | r | s | | | | |

Forme juridique

SASU

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.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.
41. Aires de stationnement ouvertes au public,	a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.	a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

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

Sur la parcelle ZV 0137 de 24 300 m² :

- Parking mutualisé avec la base Nautique et le futur hôtel. (nécessite 2 800 m² de surface à défricher)
- Ouvrage de régulation des eaux pluviales (aérien) (nécessite 1 100 m² de surface à défricher)

Sur la parcelle ZV 0138 de 6 480 m² :

- Création d'un Hôtel de 65 suites (nécessite 3 600 m² de surface à défricher)
- Continuité cyclo/piétonne à garantir (existante)

Soit une surface globale nécessaire de 7 500 m² de demande de défrichement sur les deux parcelles ZV 0137 & ZV 0138.

4.2 Objectifs du projet

- Limiter l'impact de la construction sur le milieu.
- Offrir un service d'hôtellerie haut de gamme sur les abords de l'erdre.
- Mutualisation de l'usage d'un parking pour la base nautique existante et le futur hôtel projeté.
- Gestion intégrée des eaux pluviales pour limiter l'impact sur le milieu receveur (Zone de rejet végétalisée pour EP)
- Continuité piétonne aménagée en BRF (Bois Raméal Fragmenté) pour les promeneurs
- Contracter une ORE (Obligation réelle environnementale) avec institution locale (LPO, Bretagne Vivante...) pour mettre en place des objectifs de protection et de stimulation de la biodiversité.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Défrichage avec valorisation du bois in situ en BRF (Bois Raméal Fragmenté) pour paillage des massifs plantés et création d'abris pour la biodiversité (hibernaculum, abris hérissons) CF. plan joint
- Terrassement pour fondation structures voirie et bâti (2 400 m³) avec export des volumes (revalorisation de la terre végétale)
- Charte chantier propre contractualisée avec les entreprises réalisatrices VRD & Bâti
- Mise en oeuvre de protection en périmètre d'opération contre les poussières et nuisances sonores/visuelles pendant le déroulement des travaux.
- Aménagement de la continuité piétonne en amont des travaux de bâti, y compris plantations pour intégrer l'insertion paysagère des futurs aménagements.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- 54 stationnements maximum pour l'hôtel
- 30 stationnements maximum pour l'activité de base nautique
- 1 seul accès pour les livraisons, rue de la papinière
- gestion des eaux usées dans réseaux collectif
- gestion des eaux pluviales mixte en réseaux EP, et/ou gestion intégrée avec infiltration dans des zones de rejets végétalisées (phytorémediation)
- Services d'hôtellerie haut de gamme pour 65 suites

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 nécessite une demande d'autorisation de défrichement - Articles L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier
- Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale du projet
- Dépot de permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Sur la parcelle ZV 0137 de 24 300 m ² : - surface de parking pour la base nautique : 900 m ² - surface de parking pour l'hôtel : 1900 m ² - surface de traitement des eaux pluviales : 1 100 m ²	m ²
Sur la parcelle ZV 0138 de 6 480 m ² : - surface de bâtiment pour l'hôtel : 3 600 m ²	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Parcelles ZV 138 & 137
158 rue de la Papinière
4420 Sucé-sur-Erdre

Coordonnées géographiques¹

Long. 1 ° 31 ' 19 " W Lat. 47 ° 20 ' 01 " 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 :

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) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF Type II 520006643 VALLEE ET MARAIS DE L'ERDRE à 30 mètres (voir plan annexe n°6)
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de défrichement n'a pas de zone humide - Critère sol & flore - 10 mètres au dessus du niveau de l'erdre - Site est un ancien site de camping abandonné, avec encore l'empierrement de l'allée centrale (substrat nettement drainant). - Flore : voir annexe 9 - Diag Eco site de la papinière - Avril 2023 - Pédo : voir annexe 11 - Inventaire zone humide ACCETE
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone Natura 2000 - FR5212004 - Marais de l'Erdre à 30 mètres (voir plan annexe n°6)
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	« La Vallée de l'Erdre »

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>
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"/>	- L'imperméabilisation du bâti organisera une récupération des eaux pluviales dans des bassins ouverts, végétalisés, pour filtration et infiltration des EP dans le sol. - Le parking sera drainant (GNT en sous couche et mignonette 4/6) avec des dévers engageant les EP à se stocker dans des noues et bassins tampons pour être filtrées à travers le végétal et s'infiltrer dans le sol par la suite.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hors zone Natura 2000 (à 30 m) nécessité de terrasser le terrain naturel pour la structure de parking et la fondation du bâti. La terre végétale sera évacuée, à défaut de place pour travailler en déblais/remblais (nécessitant davantage de défrichage).
	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"/>	
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"/>	Le défrichage visé pour les besoins de l'aménagement couvre une surface de 7 500 m ² . Actuellement (voir annexe 3) en boisement spontané d'une trentaine d'années, sous forme de taillis et de futaie (cépée de peupliers, bouleaux et châtaigniers, y compris jeunes chênes), cet espace abrite la faune locale (annexe Diagnostique Ecologique). L'emprise des aménagements se colle à la voirie existante (rue de la Papinière), ne créant pas de rupture sur la continuité écologique du site (coté rive).
	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"/>	L'impact aux vues de la qualité du biotope et de sa biocénose sera positif si l'on considère l'amélioration de ce boisement rudéral vers une meilleure diversité des niches écologiques à travers les aménagements proposés (abris et nichoirs pour l'avifaune et les chiroptères, zone de rétention des eaux pluviales, palette végétale stimulant la faune etc.). Il n'y a pas d'espèces patrimoniales recensées à protéger, et le biotope est un boisement rudéral, il ne représente pas un habitat protégé. Une charte "chantier propre" limitera les flux anthropiques hors zone de construction.

	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"/>	ZNIEFF Type II 520006643 VALLEE ET MARAIS DE L'ERDRE à 30 mètres (voir plan annexe n°6) Site Classé « La Vallée de l'Erdre » Idem l'impact peut être bénéfique à terme sur la biodiversité.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le défrichement demandé concerne les parties des parcelles : Zonage Parcelle ZV 138 au PLUi est classée 1AUt (Zone à urbaniser à court terme à vocation touristique) Zonage Nord de la parcelle ZV 137 au PLUi est classé UI (Zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs)
Risques	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 ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- 54 stationnements maximum pour l'hôtel - 30 stationnements maximum pour l'activité de base nautique
	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"/>	Hôtel haut de gamme visant à faire profiter la clientèle de ce cadre naturel . Le projet sous-entend donc une circulation calme à l'instar de l'activité précédente de camping .

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les zones d'accueil et de parking de l'hôtel devront respecter les normes de lumens pour guider la clientèle. Le biotope recevra en conséquence une pollution lumineuse inhabituelle. Cependant, la sobriété énergétique engagée pour ce projet justifiera un temps d'éclairage restreint à définir avec le contrat d'ORE, pour éviter notamment de perturber la faune nocturne.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux usées dans collecteur pour STEP</p> <p>Eaux pluviales en gestion intégrée (infiltration en zone rejet végétalisée)</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>EU - collectées pour STEP</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<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"/>	Architecte - Paysagiste - VRD - BET très sensible et soucieux de l'impact architectural et paysager.
	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 :

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 défrichement concerne la futaie de cèpée spontanée, les arbres "maîtres" sont conservés (cf. plan végétation).
- Le bois issu du défrichement sera revalorisé in situ (BRF & abri pour la faune en tas de branches et tas de rondin de bois y compris aménagement d'hibernaculum)
- La haie de Thuja le long de la route sera remplacée par une haie fruitière locale à deux strates (arborée et arbustive) stimulant l'avifaune (sambucus nigra, rubus idea, mespilus germanica, rhamnus frangula, corylus avellana etc.)
- Les eaux pluviales seront filtrées et infiltrées via des zones de rejet végétalisées d'hygrophytes, offrant à ce biotope une nouvelle dynamique (invitant les amphibiens à profiter de cette nouvelle niche écologique.
- Pendant les travaux, une charte "chantier propre" sera contractualisée avec les entreprises réalisatrices
- Mise en oeuvre de protection en périmètre d'opération contre les poussières et nuisances sonores/visuelles pendant le déroulement des travaux
- Contractualisation d'une ORE avec institution environnementale pour conseils et suivi biodiversité.
- Aménagement de la continuité piétonne en amont des travaux de bâti, y compris plantations pour maximiser l'insertion paysagère des futurs aménagements.

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 bâti / vrd prend en compte les impacts environnementaux :

l'eau : filtration par le végétal, infiltration d'une eau épurée dans le milieu receveur

la faune : création en compensation d'habitats non présents à ce jour (choix de la palette végétale stimulant l'avifaune et petit mammifère, zone tampon pluviale invitant la faune sur site par la présence de l'eau, nichoirs, abris etc.)

le végétal : diversité développée à l'instar de l'existant (suppression de haies de tuja appauvrissant le biotope) et plantation de palette végétale fructifère, gestion du boisement (châtaigneraie).

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

Étude diagnostic écologique du site de la Papinière avril 2023
Inventaire Faune et Flore de 2017 (Association Bretagne Vivante)
Plan de situation au 1-25 000e
ETAT DU VEGETAL 02 05 2022
Plan Etat du végétale avril 2023
WNE - HOTEL SsE - Plan masse avec aménagement PK - janvier 2023
Présentation A3 2022.11.24
Plan cadastral parcelles ZV 138 & 137 avec surfaces à défricher pour les besoins du projet
PLUi zonage

9. Engagement et signature

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

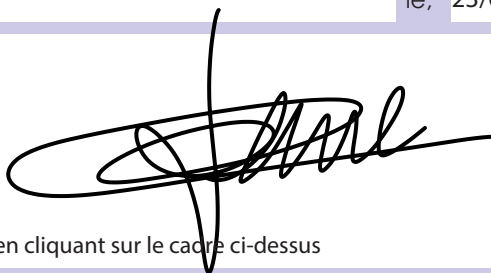


Fait à

Guérande

le, 23/05/2023

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus