



FRANCELOT/FONCIWEST/
MD CONSULTANT

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU (44)

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact pour l'aménagement du secteur « Les Pierres Blanches »



Rapport RAMDLB00064-01

23/04/2013



FRANCELOT/FONCIWEST/ MD CONSULTANT

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact pour l'aménagement du secteur des Pierres Blanches sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau (44)

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	28/03/2013	01	S. KILLIAN		F. GADIN		P. PICARD	
Rapport	23/04/2013	02	S. KILLIAN		F. GADIN		P. PICARD	
		03						
		04						

Numéro de rapport :	RAMDLB00064-01
Numéro d'affaire :	A33359
N° de contrat :	CAMDLB130274
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	Evaluation environnementale

BURGEAP AGENCE LOIRE BRETAGNE

9, rue du Chêne Lassé

44 800 ST HERBLAIN

Téléphone : 33(0)2.40.38.67.06. Télécopie : 33(0)2.40.85.68.50

e-mail : agence.de.nantes@burgeap.fr

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU CERFA 14734-02

Introduction

Les aménageurs FRANCELOT/ FONCIWEST /MD CONSULTANT envisagent la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur des Pierres Blanches à Saint-Jean-de-Boiseau (44).

L'opération projetée s'inscrit au sud-est de la commune, entre la rue de la Croix Truin au nord, la rue du stade à l'est et la rue des Pierres Blanches au sud.

D'une superficie totale d'environ 3,5 ha, le secteur des Pierres Blanches est actuellement inscrit en zone 2AU au PLU de la commune. Une modification simplifiée du PLU de Saint-Jean-de-Boiseau doit permettre prochainement l'ouverture du secteur à l'urbanisation (zone AU et bientôt 1AU suite à la modification simplifiée en cours).

Le projet prévoit la viabilisation de ce secteur pour permettre à terme la construction de près d'une soixantaine de lots individuels et de sept petits collectifs (soit une densité de l'ordre de 30 logements/ha).

Au regard des caractéristiques du projet et du décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 issu de la loi Grenelle 2, l'opération d'aménagement «Les Pierres Blanches» serait soumise à une procédure de cas par cas.

En effet, le décret n° 2011-2019 prévu par la loi Grenelle 2 (article 230), portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements est paru au Journal Officiel le 30 décembre 2011. Ce texte modifie le champ d'application, la procédure et le contenu de l'étude d'impact et affirme le rôle de l'Autorité environnementale (créée par décret le 30 avril 2009). L'objectif de ce décret est de consolider les études d'impact afin de mieux prévoir et/ou corriger les incidences des projets sur l'environnement.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux projets dont les dossiers seront déposés après le 1^{er} juin 2012.

Avec la nouvelle réglementation, dans le cas présent :

- l'opération d'aménagement intervient sur une commune dotée d'un PLU (commune de Saint-Jean-de-Boiseau) mais n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au sens des articles L.121-10 et suivants, R.121-14 et suivants et R.123-2-1 du code de l'urbanisme ;
- l'opération d'aménagement (Procédure de permis d'aménager) prévoit la création d'une SHON > 10 000 m².

Le projet était par conséquent concerné par l'alinéa 33° de l'Annexe de l'article R122.2 du code de l'environnement présentée ci-dessous :

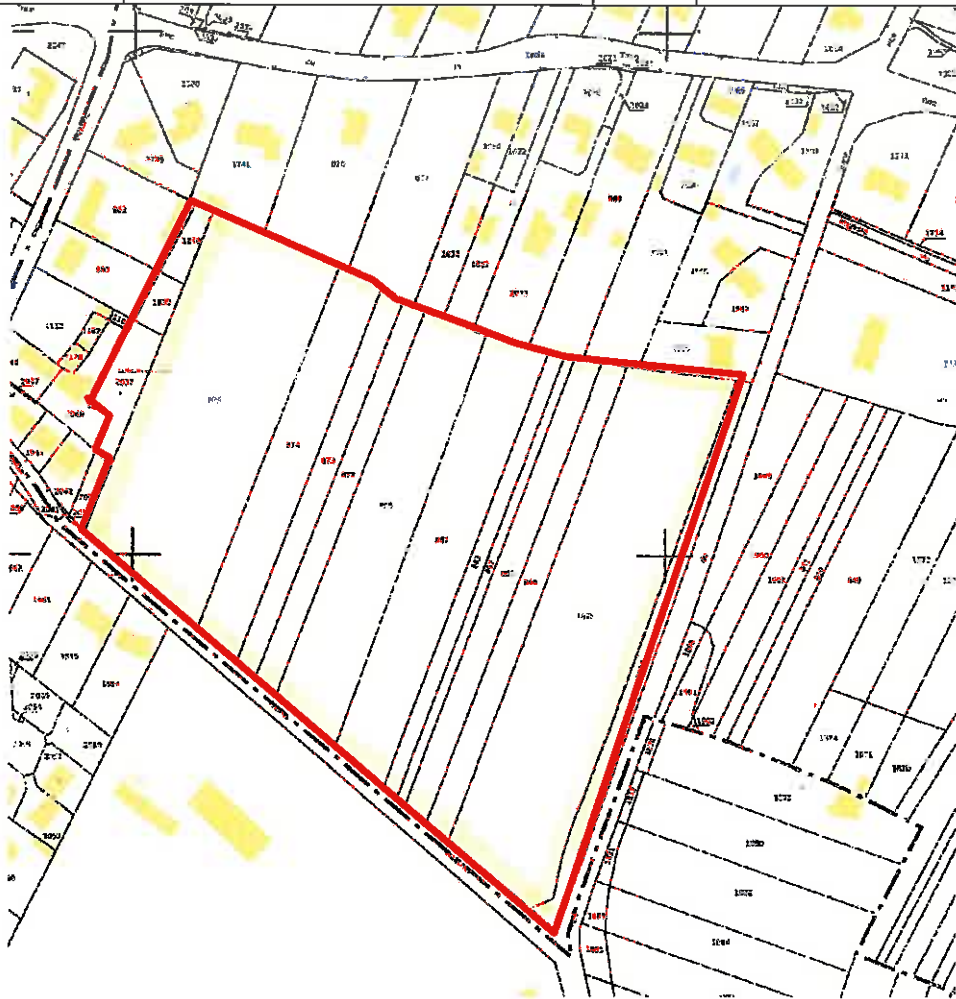
CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS	Projets soumis à étude d'impact	Projets soumis à la procédure de « Cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/CE
33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas l'objet d'une évaluation environnementale	Travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 m ² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.	Travaux ou constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Partition parcellaire	Commune	Référence cadastrale Propriétaire	Superficie totale	Occupation / usage
	Saint-Jean-de-Boiseau	2037, 1834, 1840, 875, 874, 873, 872, 868, 867, 863, 862, 861, 860, 1878, 1877	3,5 ha	Prairie pâturée Prairie artificielle Friche

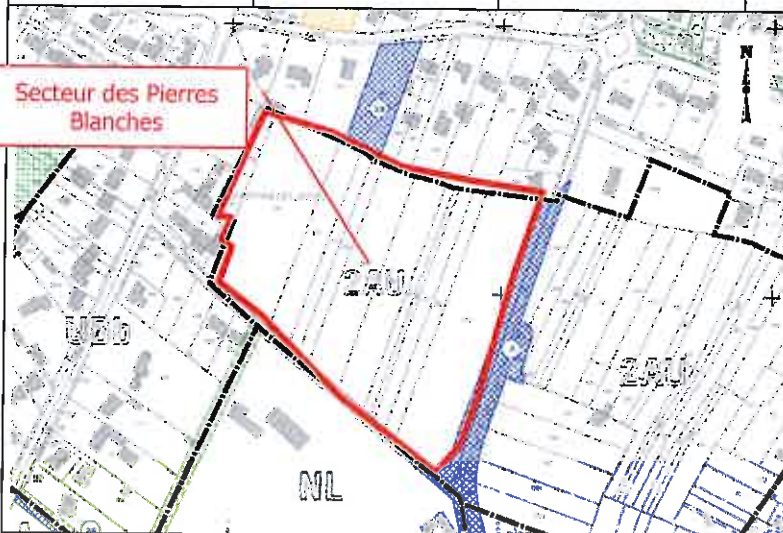


Cadastre et propriété parcellaire



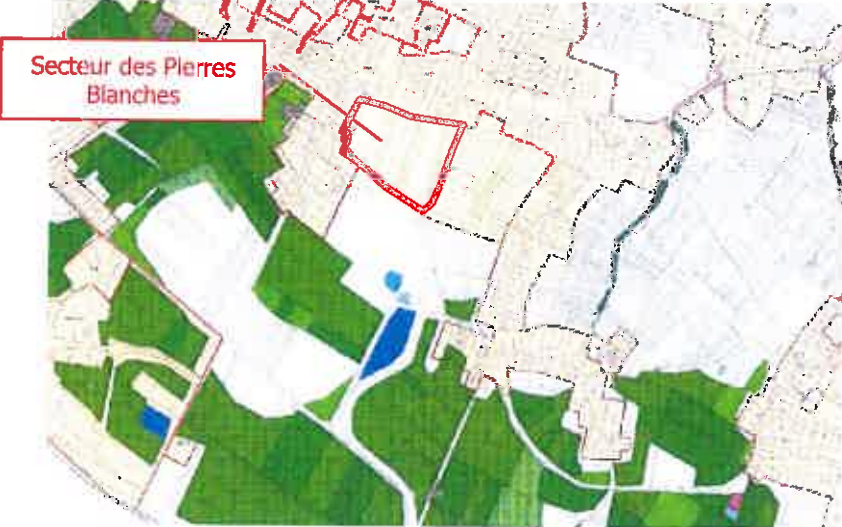
Vue aérienne (2007)

	Nature du zonage	Référence	Règlement
Situation vis-à-vis de l'urbanisme (PLU Saint-Jean-de-Boiseau)	PLU du 22/06/2007	2AU	La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. La zone est inconstructible et son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.



Ci-contre : Extrait du plan de zonage de Saint-Jean-de-Boiseau (PLU en vigueur avant modification simplifiée)

Le projet se situe t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?			
			Numéro - référence	Type	Nom	Position / site
Dans une zone naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de biotope ?		X	10010009	ZNIEFF de type 1	PRAIRIES DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU A BOUGUENAI	500 m au nord
			10010013		COTEAUX BOISES A EXPOSITION NORD DE SAINT-JEAN-DE-BOISEAU A BOUGUENAI	500 m au nord
			10010000	ZNIEFF de type 2	VALLEE DE LA LOIRE A L'AVAL DE NANTES	500 m au nord
En zone de montagne		X				
Sur le territoire d'une commune littorale		X	La commune de Saint-Jean-de-Boiseau n'est pas une commune littorale.			
Dans un parc national, parc naturel marin, réserve naturelle ou parc naturel régional		X				
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit		X	<p>Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'agglomération nantaise est actuellement en cours d'élaboration. Les différentes cartes d'exposition existent néanmoins déjà sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau.</p> <p>Au regard de celles-ci, seule la RD 723 située à près de 1 km au sud du secteur des Pierres Blanches est classée en catégorie 3 selon le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.</p> <p>Le secteur des Pierres Blanches n'apparaît donc affecté par aucune source de nuisance sonore (source : Nantes Métropole, Préfecture de Loire-Atlantique).</p>			
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager		X	Il n'existe pas de ZZAUP sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau (Source : PLU de Saint-Jean-de-Boiseau).			

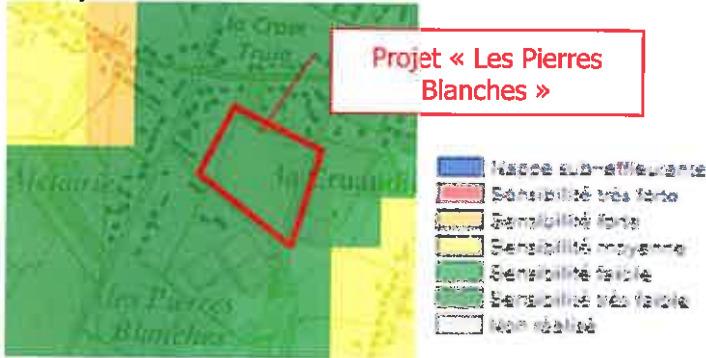

Le projet se situe t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation		X	 <p>Le site est situé en dehors des zones humides définies dans l'Inventaire de la Commune de Saint-Jean-de-Boiseau (source communale)</p>
Dans une commune couverte par : un plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques	X		<p>La commune de Saint-Jean-de-Boiseau est soumise au risque d'inondation par les crues de la Loire. Elle est intégrée au périmètre du PPRI de la Loire de l'Agglomération nantaise qui est actuellement en cours d'élaboration.</p> <p>Actuellement, la cartographie est basée sur le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Loire aval qui se base sur la crue de 1910 et qui vaut PPRI. Sa révision a été prescrite le 5 juillet 2007.</p> <p>Le site « Les Pierres Blanches » n'est pas concerné par ce zonage.</p> <p>.....</p> <p>La commune de Saint-Jean-de-Boiseau ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (Source : Préfecture de Loire-Atlantique, PRIM.NET)</p>
dans un site ou sur des sols pollués		X	Aucune activité polluante (site orphelin ou en activité) n'est recensé sur le secteur des Pierres Blanches (Source : BRGM - BASIAS et BASOL)
Dans une zone de répartition des eaux		X	La commune de Saint-Jean-de-Boiseau n'est pas concernée par une zone de répartition des eaux ni vis-à-vis des systèmes aquifères, ni vis-à-vis des bassins hydrographiques (Source : DREAL Pays de la Loire)
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage pour l'alimentation humaine		X	On ne recense sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable ni périmètre de protection associé (Source : ADES)
Dans un site inscrit ou classé		X	On ne recense sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau, aucun site inscrit ou classé (Source : DREAL Pays de la Loire)

Le projet se situe t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Le projet se situe t-il dans ou à proximité	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site NATURA 2000	X		Le secteur « Les Pierres Blanches » se situe à 825 mètres du site NATURA 2000 « Estuaire de la Loire » désigné comme Site d'Importance Communautaire (SIC) et comme Zone de protection Spéciale (ZPS) (Source : DREAL Pays de la Loire).
D'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO		X	Le secteur « Les Pierres Blanches » se situe à 1,7 km de la Chapelle de Bethléem qui date du 15 ^{ème} siècle et qui est classée comme Monument Historique (Source : Base de données MERIMEE), sans covisibilité.

6. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes

Domaines de l'environnement	Type d'incidence	Oui	Non	Nature ? Importance ? Impact potentiel
Ressource	Prélèvements d'eau	X		Le projet entrainera des prélèvements en eau pour l'alimentation en eau potable mais pas directement sur la commune. En effet, Saint-Jean-de-Boiseau est rattachée à la Communauté urbaine de Nantes, pour laquelle l'AEP est assurée principalement depuis la prise d'eau de Mauves en Loire. Si l'on considère à terme sur le site des Pierres Blanches la construction de 105 logements et à raison d'une moyenne de 3 personnes par logement, les besoins en eau potable seront de l'ordre de 50 400 l/jour, soit près de 18 400 m ³ /an, sans qu'aucune difficulté de production ne soit recensée pour l'Agglomération nantaise.
	Drainage, modification sensible des masses d'eau souterraines		X	Au regard des caractéristiques du projet (vocation habitat R+1 maximum), les terrassements seront très limités et ne nécessiteront vraisemblablement pas de drainages de nappes, même superficielles. Le projet n'entrainera pas de modification sensible de la masse d'eau souterraine « Estuaire Loire » recensée au niveau du site « Les Pierres Blanches », celui-ci correspondant à un aquifère à surface libre dans le socle.
	Excédent de matériaux		X	Le projet d'aménagement sur le secteur « des Pierres Blanches » devrait, au regard de la topographie du site (peu marquée), être à l'équilibre des déblais/remblais.
	Déficit en matériaux (ressource utilisée)		X	
Milieu naturel	Perturbation, dégradation, destruction de la biodiversité existante		X	Le site est actuellement occupé par des prairies méso-hygrophiles dégradées, enclavées entre des infrastructures routières et un tissu pavillonnaire. L'opération n'entrainera par conséquent pas d'incidences fortement dommageables vis-à-vis de la biodiversité.
	Incidences sur les zones à sensibilité particulière (cf. 5.2)		X	Les zones naturelles remarquables les plus proches se situent à environ 800 mètres du secteur Les Pierres Blanches : il s'agit de l'Estuaire de la Loire, désigné comme site NATURA 2000. Toutefois, aucun habitat ni espèce ayant justifié la désignation du site NATURA 2000 n'a été recensé sur le secteur des Pierres Blanches lors de la visite du site de mars 2013. Par ailleurs, l'ensemble des rejets du site (EU, EP, déchets, etc.) sera géré de telle sorte qu'aucun impact n'est à attendre sur ce milieu (cf. Evaluation environnementale présentée en annexe).

Domaines de l'environnement	Type d'incidence	Oui	Non	Nature ? Importance ? Impact potentiel
Milieu naturel	Consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritime	X		Le projet s'inscrira sur des espaces aujourd'hui vierges de toute construction (espaces agricoles en partie). Le secteur est en déprise agricole du fait de la proximité des zones urbaines. Le propriétaire des parcelles concernées est également l'exploitant de la parcelle cultivée : aucun impact sur son exploitation n'est à attendre. Aucun déboisement n'est également prévu.
Risques et nuisances	Concerné par des risques technologiques		X	La commune de Saint-Jean-de-Boiseau n'est pas concernée par des risques technologiques (Source : Préfecture de Loire-Atlantique, PRIM.NET)
	Concerné par des risques naturels		X	<p><u>Seisme</u> : zone de sismicité 3</p> <p><u>Risque de remontée de nappes</u> : zone d'aléa très faible (Source : BRGM)</p>  <p><u>Risque d'inondation</u> : Le Secteur des Pierres Blanches n'est pas concerné par ce risque (Source : Préfecture de Loire-Atlantique)</p> 
	Engendre t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?		X	X

Domaines de l'environnement	Type d'incidence	Oui	Non	Nature ? Importance ? Impact potentiel
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?		X	L'opération d'aménagement projetée sera à vocation d'habitat uniquement. On peut donc considérer qu'il entrainera uniquement des bruits de voisinage le cas échéant.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?		X	Le secteur des Pierres Blanches s'inscrit dans une zone pavillonnaire. On notera malgré tout la proximité de la salle de sports et des terrains de football de Saint-Jean-de-Boiseau, présents de l'autre côté de la rue des Pierres Blanches (au sud du site). Les nuisances sonores liées à la circulation routière seront limitées. Le secteur des Pierres-Blanches se situe en bordure de zones pavillonnaires et les rues adjacentes ne sont pas classées comme infrastructures bruyantes.
	Concerné ou à l'origine d'odeurs ?		X	L'opération d'aménagement projetée sera à vocation d'habitat uniquement. Elle ne sera ni concernée, ni à l'origine d'odeurs.
	Concerné ou à l'origine de vibrations	X		L'opération d'aménagement projetée sera à vocation d'habitat uniquement. Des vibrations pourraient néanmoins être ressenties par le voisinage lors de la phase de travaux.
	Concerné ou à l'origine d'émissions lumineuses	X		L'opération d'aménagement projetée sera à vocation d'habitat uniquement. Les émissions lumineuses devraient être limitées à l'éclairage des voies le soir, conformément à la réglementation pour la sécurité des usagers des voies de circulation (10 lux environ).
Pollutions	A l'origine de polluants dans l'air	X		L'opération d'aménagement projetée sera à vocation d'habitat. Les voies créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement ne serviront qu'à la desserte locale des habitations. Il n'y a pas de projet de création d'un nouvel axe routier majeur. De ce fait le flux de véhicules sera très limité et la pollution engendrée peut-être considérée comme négligeable.
	A l'origine de rejets hydrauliques	X		Les rejets en eaux pluviales se feront dans le réseau séparatif communal, à débit régulé (3l/s/ha selon SDAGE Loire-Bretagne). La qualité des eaux rejetées ne devrait pas dégrader le milieu récepteur (la Petite Rivière, affluent de rive gauche de la Loire) ; le projet devant prévoir des mesures de gestion spécifiques dans le cadre du dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau auquel il sera soumis au regard de sa superficie (supérieure à 1 ha). Les eaux usées devront également être collectées puis traitées à la station d'épuration avant leur rejet au milieu récepteur. A raison d'une perspective de 105 logements et d'une moyenne de 3 habitants par logements, la production journalière sera de l'ordre de 315 Equivalents-Habitants.
	A l'origine de la production d'effluents, de déchets dangereux ou non, inertes?	X		Le projet à vocation d'habitat sera à l'origine uniquement de la production de déchets ménagers.

Domaines de l'environnement	Type d'incidence	Oui	Non	Nature ? Importance ? Impact potentiel
Patrimoine, cadre de vie, population	Porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique ou paysager		X	Le projet d'aménagement sera à vocation d'habitat. Il s'inscrit en limite de zones pavillonnaires. Une attention particulière sera de plus portée quant à son intégration paysagère.
	Modification sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagement)	X		Seule la parcelle située à l'est est actuellement exploitée par un agriculteur (céréales). Le propriétaire est également l'exploitant et les accords de vente sont signés sur la totalité du projet. Pour le reste, c'est de la friche au centre et pâturage (chevaux)

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulée avec d'autres projets connus ?

Oui	Non	Lesquelles ?
	X	

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontalière ?

Oui	Non	Lesquelles ?
	X	

7. Auto-évaluation

Au regard du formulaire rempli, le maître d'ouvrage estime-t-il nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou doit-il en être dispensé ? Pourquoi ?

Oui	Non	
	X	<p>Dans la mesure où le projet est à vocation d'habitat et qu'il s'inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans la continuité de l'urbanisation actuelle de Saint-Jean-de-Boiseau (bordure de zones pavillonnaires) ; • sur des parcelles vierges de toute construction mais qui ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier (prairies méso-hygrophiles dégradées) ; • dans un secteur sans contrainte vis-à-vis de sensibilité naturelle, de ressource, de risque naturel ou technologique, de nuisances ou encore de pollution ; • dans une zone identifiée dans le PLU comme destinée à être urbanisée.

8. Annexes obligatoires

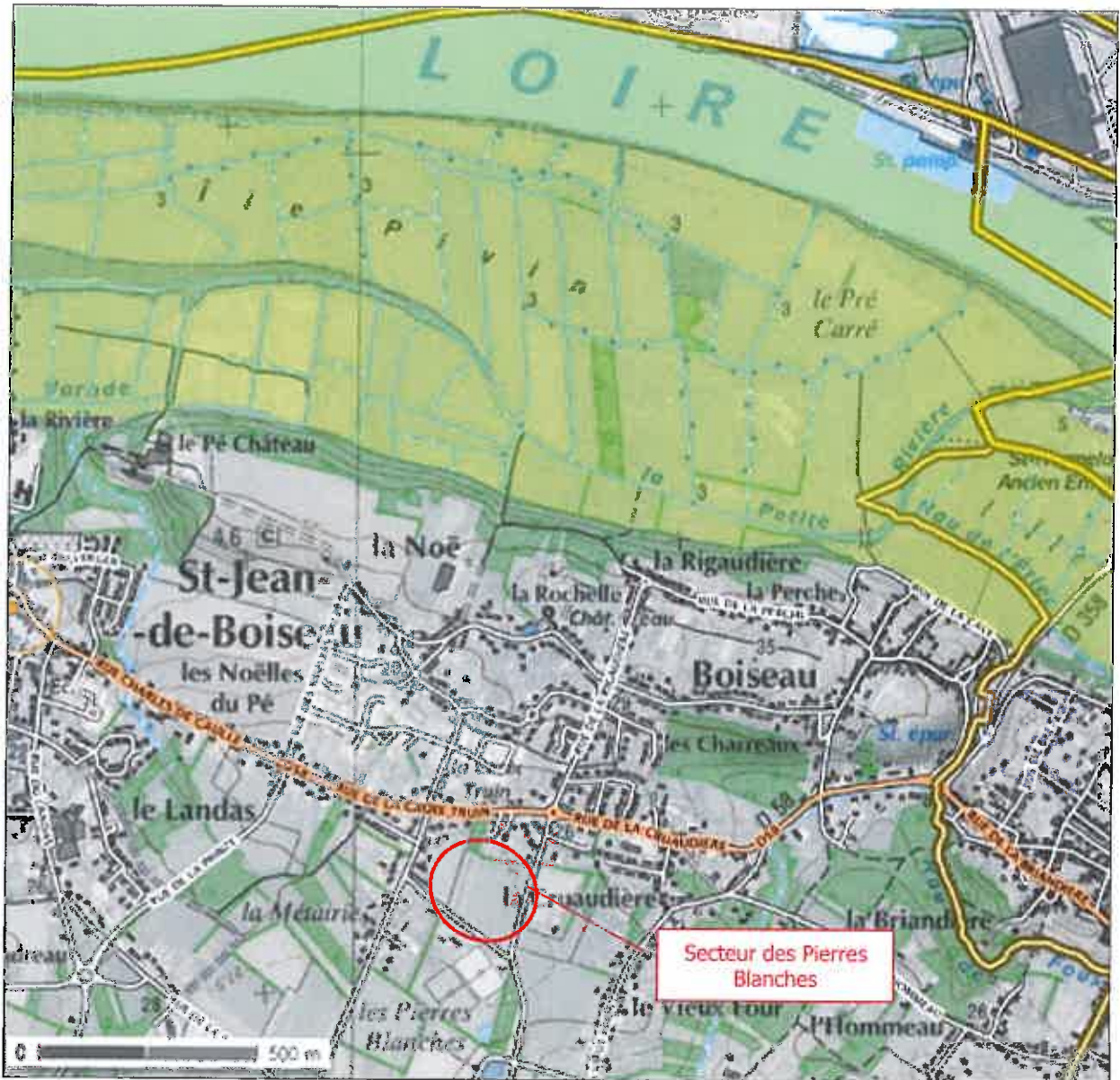
8.1 Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

3 MAITRES D'OUVRAGES :

- **FRANCELOT SAS**, Business Park, 3 rue Alfred de Vigny 78112 FOURQUEUX, immatriculée au registre du commerce de VERSAILLES sous le numéro B 319 086 963 - SIRET 319 086 963 000 59, représentée par Monsieur Antoine BOUCHARD, Directeur Régional demeurant 4 rue Marcelin Berthelot 44822 SAINT HERBLAIN CEDEX.
- **FONCIWEST SARL**, 9 B rue des Folies Chaillou, 44000 NANTES, immatriculée au Registre du commerce de NANTES sous le numéro 409 493 327 - SIRET 40949332700020, Représentée par Monsieur Daniel LALAUZE.
- **MD CONSULTANT SARL**, 11 rue des Folies Chaillou 44000 NANTES, immatriculée au Registre du commerce de NANTES sous le numéro B 424 554 558 - SIRET 42455455800017, représentée par Monsieur Michel DROUET.

SARL en cours de constitution, siège social au 9B rue des Folies Chaillou 44000 NANTES. Tout le courrier doit être Adressé au 4 rue Marcelin Berthelot 44822 SAINT HERBLAIN CEDEX, à l'attention de Monsieur Antoine BOUCHARD.

8.2 Plan de situation au 1/25 000



Zone d'implantation (d'ouest vers l'est)



Vue 4 : Prairie pâturée à l'extrémité ouest du site



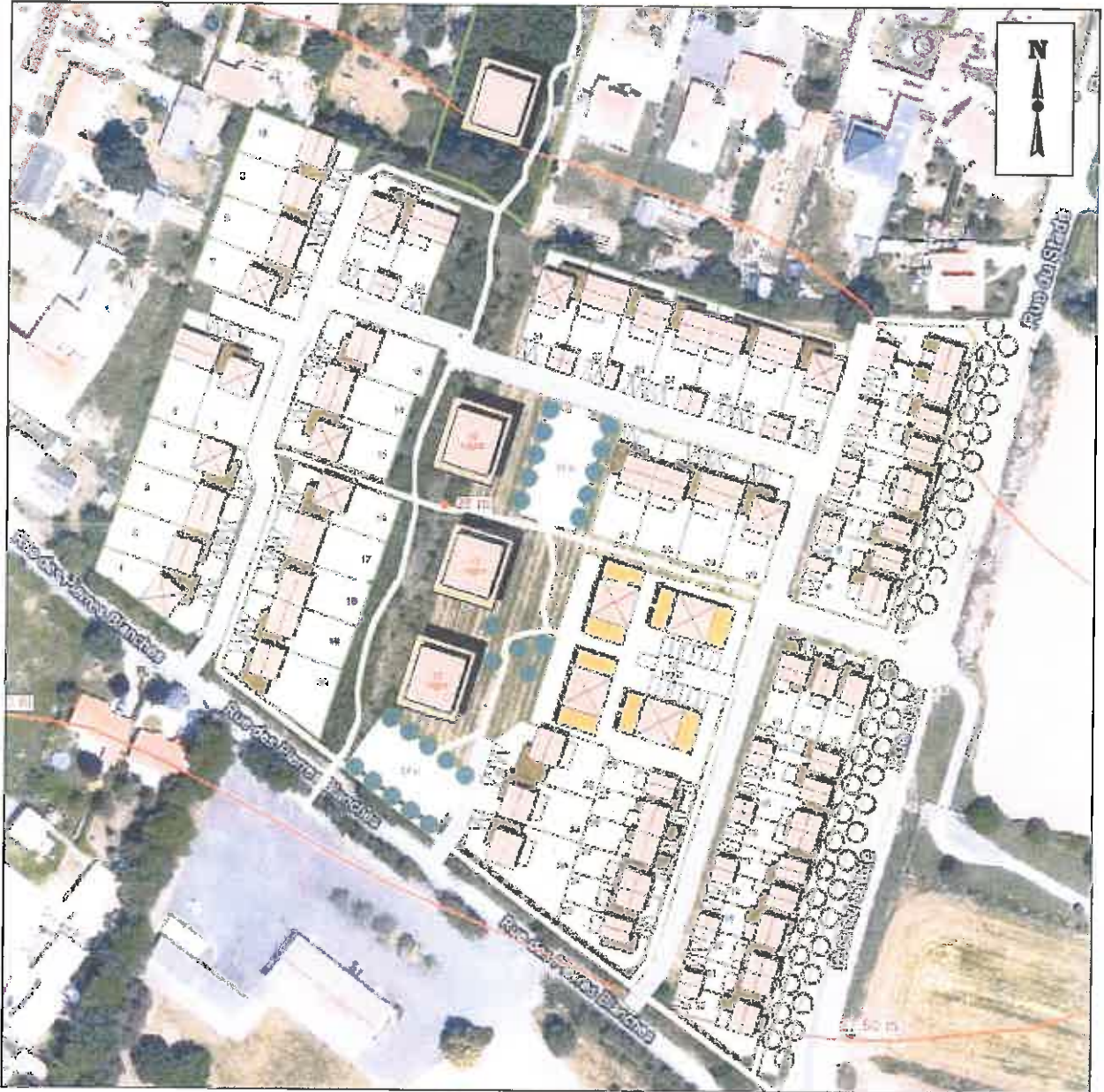
Vue 5 : Parcelle en friche au centre du site



Vue 6 : Prairie artificielle à l'extrémité est du site

8.4 Plan de projet

Esquisse d'aménagement sur le secteur des Pierres Blanches



Source : FRANCELOT