

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

02 AVR. 2015

Dossier complet le :

10 AVR. 2015

N° d'enregistrement :

F05215 Pooel

1. Intitulé du projet

Reconversion du site de l'ancien lycée du Pays de Retz à Pornic

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

LOIRE ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA

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

SAUVOREL Alain, Directeur

RCS / SIRET 860 800 077 00023

Forme juridique S.E.M.

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n° 1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexés à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant au projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
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 fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 ha, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 m ² . Le secteur est classé en zone U au PLU en vigueur.

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

Le projet concerne la reconversion du site de l'ancien lycée du Pays de Retz, localisé dans la partie Est du centre urbain de Pornic (parcelles n° DD192p et DD193p).

Il s'agit d'une requalification urbaine du site, pour l'aménagement d'un programme de 175 logements, répartis en 4 îlots :

- terrain d'assiette du projet : 2,17 ha ;
- surface de plancher : environ 11 000 m².

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville avec déconstruction/reconstruction. Il s'inscrit dans la stratégie communale de densification urbaine et est en cohérence avec le projet de la Ria en cours, voisin du site.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Le site est concerné par la zone UBa du PLU approuvé le 02/12/2011, zone destinée à l'habitat.

4.2 Objectifs du projet

Suite au transfert du lycée du Pays de Retz sur un autre site (Val Saint Martin, au Nord de la Route Bleue), le projet a pour objectif de requalifier ce site urbain en zone d'habitat, sur une emprise foncière d'environ 2,17 ha.

Les bâtiments et voiries de l'ancien lycée seront déconstruits.

Le nombre de logements prévus est de 140 + 35 logements sociaux, pour une surface de plancher totale de 11 000 m² environ, répartis en 4 îlots.

Sur chaque îlot, les logements seront intégrés à des immeubles collectifs du type R+2+C et R+1.

Pour des raisons de parcellaire, le périmètre d'aménagement inclut une petite zone de stationnement qui sera intégrée au projet de parking public de Kerlor.

Il s'agit de renforcer l'offre de logements y compris sociaux en cœur d'agglomération.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La nouvelle zone d'habitat sera principalement desservie par la rue Kerlor (à créer) qui traversera le site d'Est en Ouest, depuis la rue Loukianoff jusqu'à la place Joseph Girard. Cette nouvelle voie permettra d'assurer la continuité du nouveau quartier avec le centre urbain.

Les espaces publics à l'intérieur du nouveau quartier, voies, desserte et placette, feront l'objet d'une attention particulière quant à la qualité de l'aménagement.

Le projet comporte un programme prévisionnel des constructions d'environ 175 logements dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat en vigueur).

Le programme assurera donc une mixité sociale et une diversité des typologies bâties (habitat collectif), avec une densité significative (80 logements / ha).

Les stationnements seront organisés et regroupés afin de préserver des espaces pour les piétons et les deux-roues. Une attention portée sur la qualité d'intégration paysagère de ces espaces et la prise en compte du relief. Ils seront répartis en différents lieux du futur quartier.

Le site est d'ores-et-déjà desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à sa viabilisation.

Les travaux y compris la démolition, seront menés en « éco-chantier », en limitant les nuisances causées aux riverains, les pollutions de proximité et la gestion des déchets.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les objectifs environnementaux du projet en terme d'urbanisme comprennent :

- une gestion des eaux pluviales, afin de limiter et de ralentir les ruissellements ;
- stockage à la parcelle pour chaque îlot collectif pour une pluie de récurrence décennale (débits de fuite limité à 3 l/s/ha) ;
- stockage sur les espaces publics de type chaussée-réservoir ;
- une gestion différenciée des espaces végétalisés, valorisante en termes de paysage, de pédagogie et de sensibilisation, ainsi qu'en terme de coût d'entretien,
- un éclairage public raisonné, adapté à chaque typologie d'espace public dans un souci d'économie d'énergie, de sécurité et de confort des usagers.
- Une connexion au centre-ville et au port par les itinéraires piétons et cyclables.

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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

N.B. : La DRAC, déjà sollicitée a indiqué ne pas prescrire de diagnostic archéologique.

Etude d'impact : Procédure au cas par cas (rubrique 33).

Loi sur l'Eau : Déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (rubrique 2.1.5.0.).

Demande de permis d'aménager.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesures utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette foncière de l'opération	2,17 ha
Surface totale de plancher créée	~ 11 000 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques¹	Long. 2° 05' 40" O	Lat. 47° 07' 03" N
Place Joseph Girard 44210 PORNIC	Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :		
	Point de départ	Long.	Lat.
	Point d'arrivée	Long.	Lat.
	Communes traversées		

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 étude d'impact ?

Oui

Non

4.72 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Déconstruction, viabilisation des îlots (voiries, réseaux, espaces verts...).

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

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 ?

Le site du projet correspond aux terrains de l'ancien lycée du Pays de Retz à Pornic : bâtiments, voiries, cour en enrobé, quelques pelouses.

Ce secteur est à l'état de friche en forte dégradation depuis 2013.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui



Non



Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de Pornic approuvé par délibération du Conseil Municipal le 02/12/2011.

Le site du projet se situe en zone UBa : « Zone destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services. Dans le prolongement du centre-ville de Pornic et des centres de Sainte-Marie et du Clion, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels ».

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation Environnementale ?

Oui



Non



5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pornic
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) 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 de la Loire Atlantique, approuvé par arrêté préfectoral en date du 26/12/2011.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<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"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention des Risques Littoraux de la Baie de Bourgneuf, prescrit par arrêté préfectoral du 14/02/2011. Absence de Plan de Prévention des Risques Technologiques.
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<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"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont : - SIC FR5202012 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf » à 350 m du projet ; - ZPS FR5212014 « Estuaire de la Loire – Baie de Bourgneuf » à 350 m du projet ; - SIC FR5200653 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » à 1500 m du projet ; - ZPS FR5212009 « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts » à 1500 m du projet. Le site du projet est séparé du site Natura 2000 le plus proche par la zone urbaine du cœur de ville (secteurs Est).
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le monument historique le plus proche du projet est le château de Barbe Bleue, monument historique inscrit, localisé à 850 m à l'Ouest du projet.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou d 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 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Compte tenu du caractère déjà aménagé du site, le projet de requalification urbaine des terrains imperméabilisés n'entraînera pas de perturbation ou de dégradation de la biodiversité existante. Seuls quelques pelouses et bosquets épars sont présents.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Milieu naturel	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Site déjà urbanisé.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de PPRT sur la commune de Pornic.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas dans une zone de vigilance submersion marine produite dans le cadre de la tempête Xynthia (l'altimétrie du site est comprise entre 12 et 18 m NGF). La commune de Pornic est localisée en zone de sismicité 3 (zone de sismicité modérée).
	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"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet à vocation d'habitat et d'envergure très modérée, n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives, en dehors des périodes de chantiers (effets temporaires).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des vibrations, en dehors des périodes de chantiers (constructions et mouvements des engins de chantier : effet temporaire).
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Commodités de voisinage	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet fera l'objet d'un éclairage public raisonné, adapté à chaque typologie d'espace public dans un souci d'économie d'énergie, de sécurité, de confort des usagers et de limitation des émissions lumineuses vis-à-vis de l'environnement.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rejet des gaz d'échappement des engins de chantier lors des travaux. Rejet des gaz d'échappement des véhicules des habitants.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La gestion des eaux pluviales sera réalisée conformément au SDAGE Loire-Bretagne avec une collecte des eaux de ruissellement et stockage pour écrêtement avant rejet dans le réseau E.P. de la Rue Loukianoff. Le dossier Loi sur l'Eau sera réalisé au stade des études opérationnelles (phase de réalisation). Il précisera les modalités de gestion (débit de fuite, volume de stockage, équipement, ...).
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées seront dirigées vers le réseau d'assainissement collectif Rue Loukianoff, relié à la nouvelle station d'épuration de PORNIC, mise en service en 2010. Les volumes seront précisés dans le dossier Loi sur l'Eau. Les ordures ménagères seront collectées conformément au système de collecte mis en place par la Collectivité.
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"/>	Le site et les bâtiments de l'ancien lycée ont fait l'objet de nombreuses dégradations (tags, vitres cassées, ...) qui contribuent à altérer la qualité paysagère du site. Dans ce contexte, le projet de déconstruction et d'aménagement de nouveaux bâtiments à caractère contemporain, et l'aménagement des espaces verts connexes, contribueront à la mise en valeur paysagère et architecturale du site. Cette évolution est cependant à relativiser compte tenu de l'enclavement du site (faible covisibilité).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<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 connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Après consultation du site internet www.fichier-etudesimpact-developpement-durable.gouv.fr, aucun des projets n'est susceptible de cumuler des impacts avec le projet présenté.

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 lesquelles :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet de reconversion du site de l'ancien lycée du Pays de Retz, objet de la présente demande d'examen au cas par cas, consiste à réaménager ce site désaffecté depuis 2013, en zone d'habitat.

Les terrains concernés ont d'ores et déjà vocation à recevoir des logements (zones UBa au PLU de PORNIC), et s'intègrent dans une zone fortement urbanisée, située dans le prolongement du centre-ville.

La conception du projet s'inscrit dans une démarche de cohérence avec les éléments structurants existants et les autres opérations urbaines existantes en périphérie.

Les arbres existants les plus remarquables seront conservés.

Les constructions seront soumises à la nouvelle réglementation thermique, ce qui contribuera à la réduction de l'impact environnemental du projet, par l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (contrairement aux constructions existantes).

Concernant les procédures administratives, le projet est soumis à la procédure de permis d'aménager et à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau. Ce dernier sera réalisé au stade des études opérationnelles (phase de réalisation). Les incidences spécifiques relatives au milieu aquatique seront donc analysées dans ce cadre.

Conclusion

Au vu de l'ensemble des éléments exposés dans le présent formulaire, une étude d'impact ne semble pas nécessaire. Les incidences liées au projet se limitent à un impact positif, que ce soit sur le plan du cadre de vie, comme sur le plan environnemental (création d'espaces verts, mise en œuvre des équipements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, ...).

Enfin, le projet n'est pas situé dans une zone à enjeu environnemental, puisqu'il s'agit d'une reconversion totale d'un secteur déjà construit.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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"/>

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 : Carte des espaces naturels remarquables à proximité du projet. Annexe 7 : Carte des sites Natura 2000. Annexe 8 : Plan topographique avec cadastre

9. Engagement et signature

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

Fait à

NANTES

Le

31 Mars 2015

Signature

LOIRE-ATLANTIQUE
DEVELOPPEMENT
S.E.L.A.
18, rue Scribe - CS 80312
44003 NANTES Cedex 1

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements contenus dans le CERFA n° 14734*02 déposé pour la reconversion du site de l'ancien lycée du Pays de Retz à Pornic.

**LOIRE ATLANTIQUE
DEVELOPPEMENT
S.E.L.A
LE DIRECTEUR GENERAL
Alain SAUVOUREL**



