

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 :

28 novembre 2018

Dossier complet le :

20 décembre 2018

N° d'enregistrement :

G-2018-006596

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un programme mixte logements/bureaux/commerces/services sur l'ilot Beaumont, dans le cadre de la ZAC EuroRennes à Rennes (35)

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

LEGENDRE IMMOBILIER

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

M. VINCENT PRIOUL

RCS / SIRET

4 2 1 | 0 6 1 | 3 8 0 | 0 0 0 3 7

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-a)	Surface de plancher comprise entre 10.000 et 40.000 m ² (surface du projet 25 000 m ² surface de plancher)

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 projet vise la réalisation du programme immobilier de l'ilot Beaumont appartenant au périmètre de la ZAC EuroRennes développée par la société Territoires Publics.

Le terrain appartient actuellement à la SNCF. Il comprend un parking en enrobé et 4 bâtiments de hauteur R+1 à R+2 à destination de bureaux. L'ensemble des constructions sera démoli en début d'année 2019 par la SNCF afin de libérer le terrain.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble mixte composé de 3 immeubles sur un niveau de sous-sol commun (150 places environ). Le programme comprend : 12.000 m² de bureaux, 4.150 m² de résidence gérée, 3.800 m² de logement en accession libre, 3.000 m² de logements sociaux, 2.000 m² de services (1 crèche et des commerces).

La programmation de l'ensemble immobilier est conforme à la fiche de lot des constructions de la ZAC.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à répondre aux besoins de logements, de bureaux et de services supplémentaires générés par la rénovation du quartier de la gare SNCF et notamment la transformation de celle-ci en pôle multimodal d'échange. Il vise également à animer l'îlot et le quartier par son offre de commerces et de services, en rez-de-chaussée, pour créer un véritable lieu de destination et d'attractivité.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux de construction occupent la totalité du terrain. Ils seront menés en une seule phase pour l'ensemble de l'opération, en respect des prescriptions des services de la SNCF, compte tenu de la proximité immédiate des voies ferrées.

Le démarrage des travaux est prévu en janvier 2020.

La durée prévisionnelle du chantier est de 30 mois.

L'achèvement des travaux est prévu en juillet 2022.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet comprendra un sous-sol commun accueillant environ 150 places de stationnement, un immeuble de logements développant environ 11.000 m² regroupant une résidence communautaire (environ 140 logements), 41 logements sociaux et 46 logements en accession libre à la propriété, 2 immeubles de bureaux de 7.600 et 4.400 m².

Les rez-de-chaussée des immeubles accueillent des commerces (snack et restaurant), des services (1 crèche et des espaces de coworking) et l'accueil des immeubles de bureaux.

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 est soumis à une demande de permis de construire (Dépôt prévu au 1er trimestre 2019)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette de l'opération au total	4.522 m ²
Terrassements généraux en déblai	13.566 m ³

4.6 Localisation du projet

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

22 Boulevard de Beaumont
35000 Rennes

Coordonnées géographiques¹

Long. 48°10'34" N Lat. 1°67'50" W

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 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le département de l'Ille et Vilaine, couvert par un plan de prévention du bruit dans l'environnement approuvé le 1er avril 2016.
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"/>	
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"/>	La ville de Rennes est concernée par un PPRI prescrit par arrêté préfectoral du 28 septembre 2001 et approuvé en novembre 2007. Le projet n'est pas concerné par le risque d'inondation
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain est constitué majoritairement de remblais. Les investigations sur site ont mis en évidence une pollution ponctuelle en métaux et en hydrocarbures. Ces anomalies sont présentes dans les remblais et sont liées à la qualité intrinsèque de ces derniers. Ces remblais seront excavés par la création du sous-sol et évacués en décharge autorisée. Le diagnostic pollution a conclu à l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers du site.
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 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
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"/>	Le site actuel est totalement imperméabilisé (voiries, parkings et bâtiments). La réalisation du projet aboutira à la même situation. Les études géotechniques sur site ont détecté une présence de la nappe entre 4.50 et 5.00m de profondeur. Le projet ne comportera qu'un niveau de sous-sol enterré sur une profondeur de 3.00m maximum et ne devrait donc pas affecter la nappe.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est prévu une excavation des terres liée à la réalisation des fondations et du sous-sol. Elles seront évacuées vers des décharges autorisées par l'entreprise de terrassements retenue pour cette prestation.
	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"/>	Le projet utilise de manière indirecte les ressources du sol par l'intermédiaire des matériaux nécessaires à la construction (ciment, sable, argile), mais pas spécifiquement sur le foncier concerné.
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"/>	Le projet s'implante sur un terrain situé dans un contexte urbain et ne comprenant actuellement aucun espace vert. Tous les espaces libres sont minéralisés (circulations et parking en enrobé).
	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"/>	Le terrain d'assiette du projet est actuellement occupé à 100 % soit par des constructions soit par des zones de circulations et de parkings automobiles. Il ne comporte aucun espace vert ni aucune plantation. Le projet n'engendre donc aucune consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain d'assiette du projet se situe en zone parasismique 2 (sismicité faible). Ce risque sera vérifié dans le cadre des études techniques de mise au point du projet.
	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"/>	Une pollution limitée aux métaux et aux hydrocarbures a été détectée. Elle sera entièrement traitée dans le cadre de l'évacuation des déblais. L'étude environnementale a conclu à l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, le projet générera du trafic automobile lié aux allées et venues des véhicules approvisionnant le chantier. En phase d'exploitation, le projet accueillera environ 150 places de stationnement à l'usage des résidents et des usagers de bureau. Le projet étant situé à proximité immédiate du pôle d'échange multimodal de la gare SNCF, les futurs usagers du projet devraient majoritairement se déplacer à pied ou à vélo
	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 est en milieu urbain proche de la gare de Rennes, en bordure des voies ferrées. Il a fait l'objet d'une étude acoustique qui sera prise en compte dans la conception de l'ensemble immobilier.

		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Création de 2 restaurants : 1 snack et 1 restaurant assis de type brasserie.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les effluves générées seront traitées conformément à la réglementation applicable.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en bordure du faisceau des voies ferrées. Sa conception a fait l'objet d'une étude vibratoire ; un dispositif anti-vibratile sera mis en œuvre entre l'infrastructure et la superstructure.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas d'émission lumineuse autre que celles liées à l'usage normal des logements, des bureaux et des commerces.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les rejets liquides ne concernent que les eaux pluviales et les eaux usées vers les réseaux de la ville, conformément aux prescriptions de la ZAC EuroRennes.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas d'autres déchets que les déchets ménagers (collectés sur des points d'apport volontaire prévus par l'aménageur) en ce qui concerne les logements et collectés par un ou des prestataires spécialisés en ce qui concerne les bureaux et les commerces/services.

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 projet n'est pas situé dans un périmètre de covisibilité avec un monument historique. Il ne se situe pas non plus en site inscrit ou site classé
	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"/>	Le terrain se trouve en site urbain. Le projet n'aura aucun impact sur les activités agricoles ou sylvicoles. Le site est actuellement à usage de parkings aériens et d'immeubles de bureaux. La seule modification vis à vis des activités humaines concernera une augmentation de la fréquentation du site (augmentation de la surface de bureaux et création de logements et commerces).

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 projet fera l'objet de 2 demandes de labellisation :

- label NF HQE Tertiaires pour les immeubles de bureaux
- label NF Habitat HQE pour les immeubles de logements

Ces 2 labellisations entraînent notamment l'application d'une charte "chantier propre" afin de limiter les nuisances du chantier.

Elles visent, par ailleurs, les objectifs de performance énergétique suivants en vue de limiter la consommation des bâtiments :

- RT2012 -20% pour les logements
- RT2012 -40% pour les bureaux, commerces et services

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 terrain est situé dans le périmètre de la ZAC EuroRennes.

Dans le cadre de la création de celle-ci, l'aménageur Territoires Publics a réalisé une étude d'impact en 2010 qu'il a complétée en 2012.

Ce dossier a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale et n'a pas appelé de remarque de sa part. *G 1062*

Le projet envisagé sur l'ilot Beaumont est conforme au programme intégré au dossier d'étude d'impact réalisé par l'aménageur.

Dans ce contexte, le projet de l'ilot Beaumont ne nous semble pas nécessiter la réalisation d'une nouvelle étude d'impact

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 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
3 perspectives du projet

9. Engagement et signature

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



Fait à

RENNES

le, 23 novembre 2018

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-de



