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

cerfa

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 :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet immobilier situé 54 rue Charles Laffitte et Quai Colbert au Havre

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: SAS Le Havre Laffitte

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale: Mr ALVES Frédéric, Président

RCS / SIRET: 8 4 4 1 9 5 1 1 5 0 0 0 1 0 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) Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	Construction créant une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m²

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

Réalisation d'un projet immobilier comprenant :
- Démolition du bâtiment de bureaux existants, développant environ 1.660 m² de surface de plancher, et construit dans les années 1988 - 1989.
- Un appart'Hôtel de 95 clés et environ 2990 m² de SDP
- Une résidence étudiante de 154 logements et environ 4.000 m² de SDP
- Un centre de formation pour environ 3.900 m² de SDP
- Des bureaux pour environ 5.000 à 6.000 m² de SDP
- Des espaces communs autour des différentes constructions (voie accès, parkings, espaces verts...)

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a fait l'objet d'une mise au point avec les services et élus de la Ville du Havre. Il accompagne la requalification de l'entrée de Ville engagée depuis plusieurs années, et complète la transformation du quartier dit "Triangle des Gares" auprès duquel se place le projet objet des présentes. Sa conception cadre avec les intentions des Orientations d'Aménagement et de Programmation que la Ville envisage d'intégrer au PLU à l'occasion d'une prochaine modification.
Bénéficiant d'une grande connectivité (proximité des Gare SNCF et Routière, Tramway, Lignes de bus, accès routier principal à la Ville), le site se place à l'épicentre du CAMPUS ETUDIANT Havrais, entre le pôle Universitaire cour de la République et les Grandes Ecoles installées au Sud du Bassin Vauban (EMN, ISEL, Ecole de la Marine Marchande, SCIENCES PO, etc).
En conséquence, la programmation composant le projet a été défini en fonction du besoin inhérents à ce positionnement:
- La Résidence Etudiante répond à l'augmentation croissante du pôle étudiant Havrais, conséquence de la volonté de la Ville et d'une évolution démographique naturelle tendant à l'augmentation mécanique de la population étudiante;
- L'Appart'hôtel répond au besoin de courts et moyens séjours (intervenants universitaires, cadres en mobilités), qui nécessitent une proximité forte avec les aménités structurantes (transports, services à la personne, commerces) facilitant le séjour.
- Le centre de formation répond aux besoins d'un établissement dont les installations actuelles sont inadaptées à son fonctionnement
- Le potentiel de bureau répond au besoin des entreprises installées sur le secteur et amenée à s'installer au Havre, nécessitant la plus grande facilité d'accès et un emplacement de nature à accentuer sa notoriété.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet est conçu comme un aménagement recevant 4 éléments de programmes distincts. En conséquence, il fera l'objet:
- d'un permis d'aménager, définissant les terrains d'assiette de chaque élément de programme listé ci-dessus et les espaces communs (accès véhicules et piétons en limite Ouest partagé entre la Résidence étudiante et le Centre de Formation, et cheminement paysager piéton au centre du projet reliant la rue C.LAFFITTE au Quai Colbert).
- d'un permis de construire par programme (Résidence Etudiante, Appart'hôtel, Centre de Formation, Bureaux), autonomes en fonctionnement.

Le projet, bien que conçu comme un ensemble cohérent, sera réalisé en deux phases:
- Phase 1: Résidence Etudiante, Appart'hôtel, Centre de Formation
- Phase 2: démolition des bureaux existant et réalisation d'un nouveau programme de Bureaux

Les travaux de réalisation de la phase 1 sont prévus pour un démarrage au 1er trimestre 2020, et une livraison au entre le 2ème et le 3ème trimestre 2022.
Les travaux de réalisation de la phase 2 sont fonction de la commercialisation du projet de bureaux qui le constitue. De façon très prévisionnelle, nous prévoyons un démarrage des travaux au 1er trimestre 2021 et une livraison au 4ème trimestre 2022.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble des accès véhicule est prévu:
- soit depuis la rue Charles Laffitte au Nord;
- soit depuis la rue Chevalier de la Barre à l'Est.
Aucun accès véhicule n'est prévu sur le Quai Colbert, compte tenu de la densité de la circulation sur cet axe.

En particulier:
- Résidence Etudiante: les accès piétons et véhicules (vers le parc de stationnement) sont prévus depuis la rue Charles Laffitte, et via la venelle commune en limite Ouest pour l'accès véhicule
- Appart'hôtel: les accès piétons et véhicules (vers le parc de stationnement) sont prévus depuis la rue Chevalier de la Barre
- Centre de Formation : l'accès piétons est prévu depuis le Quai Colbert, et l'accès véhicules (vers le parc de stationnement) est prévus depuis la rue Charles Laffitte, et via la venelle commune en limite Ouest pour l'accès véhicule
- Bureaux: cette partie du projet disposent d'une part pour un 1er bâtiment d'accès piétons et véhicules depuis la rue Charles Laffitte, et d'autre part pour le 2nd bâtiment d'un accès piéton depuis le Quai Colbert et véhicules depuis l'accès de l'Appart'hôtel rue Chevalier de la Barre.
Chaque programme est indépendant en matière de fonctionnement.
Les espaces partagés entre chaque élément de programme se limitent, et gérés par une ASL:
- A la venelle Ouest, partagée entre la Résidence Etudiante et le Centre de Formation pour l'accès à leurs parcs de stationnements respectifs
- Au cheminement paysager central, pensé comme une respiration végétale au coeur du projet et partagé entre l'ensemble des programmes.

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).

Dans l'ordre chronologique, le projet sera soumis à :
0. Demande de permis de démolir les bâtiments existants
1. Demande de permis d'aménager, définissant les lots assiette de chaque programme et les espaces communs décrits ci-avant
2. Demande de Permis de construire pour l'Appart'Hôtel sur son lot de lotissement
3. Demande de Permis de construire pour la Résidence étudiante sur son lot de lotissement
4. Demande de Permis de construire pour la Résidence étudiante sur son lot de lotissement
5. Demande de permis de construire valant division pour l'ensemble de bureaux.

Ces demandes d'autorisations d'urbanisme seront instruites par la Ville du Havre.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du projet : Surface de plancher créée :	9.398 m² Environ 16 900m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques[1]	
Ville du Havre Rue Charles Laffite	Long. 00°07'44"_	Lat. 49°29'34"_
	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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☒	☐	Ville du Havre
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Bruit stratégique du Réseau Ferroviaire (Ligne Le Havre - Paris) Bruit stratégique des voies communales du secteur de l'agglomération du Havre (Quai Colbert)
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	PPRT de la zone industrialo-portuaire du Havre approuvé le 17 Octobre 2016. Le projet n'est pas situé dans le périmètre du PPRt. PPRI du bassin versant de la Lézarde approuvé le 06 Mai 2013. Le projet n'est pas situé dans le périmètre du PPRi.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le site présente un niveau faible de pollution des sols. Les études caractérisant la nature et la localisation des polluants ont d'ores et déjà été réalisées.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Estuaire et marais de la Basse Seine : 6km
D'un site classé ?	☒	☐	Centre ville du Havre classé au Patrimoine Mondial de l'Unesco : 1km

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 ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Les mouvements de terre seront très limités (fouilles de fondations), car l'ensemble des stationnements sont réalisés à Rez-de-chaussée des constructions.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Les mouvements de terre seront très limités.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet prévoit la réhabilitation d'un site déjà construit. Par ailleurs, il respecte (et dépasse) les préconisations de la Ville dans sa définition du « coefficient de Biotope », qui permet d'apprécier la qualité du projet du point de vue paysager et participation à la biodiversité urbaine.
	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 ?	☐	☒	Sans objet - site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 6 km du projet

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet prévoit la réhabilitation d'un site déjà construit en zone urbaine
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	En phase travaux: trafic d'engins et de poids lourds lié au chantier. Déplacements urbains lors de l'exploitation, limités par l'offre importante en transports en communs à proximité directe du site (Train, Bus, Tramway).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	 Proximité de l'arrivée de la voie SNCF Le Havre-Paris Proximité du quai Colbert

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet engendrera des vibrations limitées uniquement en phase travaux. L'impact du projet est d'autant plus faible qu'il ne prévoit aucun ouvrage en infrastructure, si ce n'est les fondations de bâtiments (pieux réalisés à la tarière).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet prévoit un éclairage sur les espaces communs de l'opération. Le projet se situant en zone urbaine, l'impact sera limité. Le projet est soumis à l'éclairage urbain environnant
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le projet va générer des eaux pluviales liées à la création de surfaces imperméabilisées (voiries, toitures) qui seront gérées sur le site avec rejet régulé dans le réseau public
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet va générer des eaux usées en provenance des immeubles qui seront rejetées dans le réseau public géré par la CODAH.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	La phase travaux engendrera probablement la production de déchets liés au chantier. Ils seront collectés et évacués en filière agréée. Les déchets ménagers produits par les utilisateurs et occupants en phase opérationnelle seront collectés par le service de collecte des ordures ménagères.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le site est actuellement occupé par des activités tertiaires, ce qui correspondant globalement à la destination majoritaire du projet envisagé.

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) :

En termes d'intégration urbaine, le projet prévoit la création de discontinuité entre les bâtiments afin de créer de la perméabilité visuelle (Nord-Sud).

En phase travaux, il n'est pas prévu de mouvements de terres importants (Parking en extérieur, RDC ou niveaux supérieurs) pour limiter l'impact de la faible pollution existante sur le site et les éventuelles remontées d'eau (Proximité du bassin Vauban)

Les matériaux de construction tiendront compte des nuisances sonores environnantes et atténueront leurs effets sur les futurs habitants.

Autres mesures :
Limitation des émissions sonores lors des travaux en utilisant des matériels et équipements conformes à la réglementation.
Limitation des vibrations en limitant au strict minimum les travaux émettant des vibrations.
Gestion des eaux pluviales de l'opération avec rejet régulé dans le réseau public.
Gestion des déchets en phase chantier et en phase opérationnelle.

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.

Au vu des caractéristiques du projet et de son faible impact sur son environnement, le projet ne semble pas nécessiter la réalisation d'une 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** ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
4	Un plan du projet ou, 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 ;	☒
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 ;	☒
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.	☐

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
7. Projet de futuresOAP de la Ville du Havre concernant le site du projet.

9. Engagement et signature

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

Fait à CAEN le, 19/12/2018

Signature F. Alves