

## 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

02/07/13

Dossier complet le

02/07/13

N° d'enregistrement

F0113 P006A

### 1. Intitulé du projet

Requalification du lycée Saint Joseph en un ensemble immobilier mixte  
comprenant des bureaux, logements et commerces.

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ICADE PROMOTION

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

François AUDOLLENT, Directeur Lorraine

RCS / SIRET

7 8 4 6 0 6 5 7 6 0 0 3 0 3

Forme juridique

SASU

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique

Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique

Rubrique 36

Travaux ou constructions réalisés en plusieurs  
phases, d'une opération créant une SP supérieure  
ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à  
40 000 mètres carrés

### 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

Création d'un projet immobilier (logement/bureaux/commerces)  
d'environ 37 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en plusieurs phases de  
construction successives.

Logements : 22 000 m<sup>2</sup> SPC environ

Commerces/bureaux : 15 000 m<sup>2</sup> SPC

Le projet se décompose en 7 programmes distincts dont la réalisation  
pourra être concomitante ou échelonnée suivant la commercialisation.

#### 4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre de la requalification de l'ancien lycée Saint-Joseph à LAXOU, les opérateurs vont réaliser un ensemble immobilier mixte en développant des logements, bureaux et commerces (en pied d'immeubles) répondant à des objectifs de développement commercial et tertiaire de la commune de LAXOU ainsi qu'à la volonté de proposer une offre résidentielle de qualité.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

La phase de réalisation se déroulera en quatre temps en fonction du rythme de commercialisation des opérateurs:

1. Dépollution, démolition, désamiantage sur la totalité du site puis un phasage de la réalisation des opérations, celles-ci donnant lieu pour chacune d'entre elles à :
2. Des opérations de terrassement et construction de parking en infrastructure.
3. Construction des bâtiments en superstructure.
4. Création d'espaces verts en pleine terre : 45% environ.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

A l'achèvement des travaux, l'opération comprendra l'ensemble des composantes suivantes :

- Zone d'habitation,
- Bureaux,
- Commerces en pied des immeubles de bureaux

(détaillées au point 4.1 du présent document).

**4.4.1 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).

Dossiers de permis de construire et permis de démolir.

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

Permis de construire

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

Surface totale du projet :	4ha52a08ca
Espaces verts :	47% soit 2ha12a48ca
Surface de plancher réalisée :	environ 37 000 m <sup>2</sup> SPC
Ventilation par projet :	
Projet 1 :	4 866 m <sup>2</sup> SPC
Projet 2 :	10 912 m <sup>2</sup> SPC
Projet 3 :	10 439 m <sup>2</sup> SPC
Projet 4 :	2 437 m <sup>2</sup> SPC
Projet 5 :	1 764 m <sup>2</sup> SPC
Projet 6 :	2 427 m <sup>2</sup> SPC
Projet 7 :	4 700 m <sup>2</sup> SPC

**4.6 Localisation du projet****Adresse et commune(s) d'implantation**

Commune de LAXOU  
entre l'avenue de  
Boufflers et la rue  
Sydney Bechet.

**Coordonnées géographiques**

Long. E 6° 8' 13 "2576 Lat. N 48° 41' 31 "8222

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

4.7.2 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 ?

<sup>1</sup> 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 ?

Lycée Saint-Joseph à LAXOU (lycée désaffecté)  
Le PLU de LAXOU situe le site en zones URa et UX.

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 approuvé en mai 2012

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"/>	Le site ne se situe pas dans une zone ZNIEFF. La plus proche est située à un peu plus d'un kilomètre (Bois de Fourasses).
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
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"/>	Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection des milieux aquatiques.
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"/>	Arrêté du 30/08/88, détails page 7 sur le bruit.

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"/>	Sans objet
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait pas parti d'une zone humide remarquable.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve sur les hauteurs de la Communauté Urbaine de Nancy et n'est pas soumis au risque d'inondation contrairement aux zones à proximité de la Meurthe. Le site est situé en zone sismique d'aléa très faible. Aucune installation classée SEVESO n'a été recensée sur le territoire de la ville de Laxou ou à proximité.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A la suite d'études environnementales réalisées sur le site, nous n'avons pas constaté de présence de pollution sauf ponctuellement et dans un volume très limité au droit du gymnase et de la zone de récupération des métaux. Celles-ci vont être prises en charge lors de la démolition et des opérations de terrassement par évacuation en centre de traitement adapté.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La seule ZRE du bassin Rhin Meuse se situe dans les VOSGES.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain n'est pas dans le périmètre des captages.
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait pas parti du réseau Natura 2000, il ne compte aucune espèce remarquable.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de site à proximité.

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b> engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de prélèvement d'eau dans le milieu naturel et le projet sera branché sur le réseau AEP communal.
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucun SAGE ou SDAGE. De plus, il ne présente aucune particularité au niveau de l'hydrologie, pas de cours d'eau à proximité.
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de terrassement va être excédentaire en déblais, mais une optimisation par réutilisation en merrons paysagers va limiter les volumes de terre à évacuer. En outre, nous sommes entrain d'étudier l'utilisation des matériaux de démolition pour une réutilisation sur place en tant que fondation de voiries ou de dallages.
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b> 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 site est à l'abandon depuis 2009, le terrain n'est donc pas en situation d'être le théâtre d'une reconquête notable. L'environnement immédiat a fait l'objet d'une urbanisation dense.
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"/>	Le projet va améliorer le site avec la création d'un parc en pleine terre qui représente 45% de la surface globale.

	<p>Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Sans objet</p>
	<p>Est-il concerné par des risques technologiques ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Sans objet</p>
<p><b>Risques et nuisances</b></p>	<p>Est-il concerné par des risques naturels ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Sans objet</p>
	<p>Engendre-t-il des risques sanitaires ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Sans objet</p>
	<p>Est-il concerné par des risques sanitaires ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<p><b>Commodités de voisinage</b></p>	<p>Est-il source de bruit ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <p>Uniquement en journée et pendant les phases de travaux.</p>
	<p>Est-il concerné par des nuisances sonores ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <p>D'après l'arrêté du 31/08/1988 de Meurthe et Moselle, la voie classée au bruit la plus proche est l'avenue Boufflers (Cat 4). Le projet prendra en compte ces contraintes dans le choix des caractéristiques acoustiques des éléments de façade (parois, entrée d'air...) pour respecter l'isolement de façade requis. Il est prévu uniquement le long de l'Avenue Boufflers des bureaux et commerces.</p>
	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Sans objet</p>
	<p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>Vibrations lors des travaux de terrassement et de fondations des immeubles et dans un périmètre très limité.</p>

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Emissions lumineuses restreintes aux enseignes sur l'Avenue Boufflers.</p>
<p><b>Pollutions</b></p>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Il n'y aura pas d'activités polluantes sur le site.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p>Rejet des eaux usées dans le réseaux publics. Rejet des eaux pluviales conformes aux prescriptions de la Communauté Urbaine du Grand Nancy.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes dangereux ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Déchets classiques d'un ensemble immobilier (papier, plastiques, déchets verts...) --&gt; Tri sélectif et filière locale pour l'enlèvement</p>
<p><b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b></p>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet se situe sur un ancien lycée à l'abandon depuis 2009. Il va donc participer à l'amélioration et la sécurisation de l'entrée de ville de Laxou.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Sans objet</p>

**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 :

Sans objet

**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 :

Sans objet

**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.

Non, il ne nous semble pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact.

Car l'opération réintégrera le site dans le tissu urbain existant et le projet n'aura pas d'incidence majeure sur le milieu naturel en général.

Au contraire, la volonté est de faire de ce nouveau quartier un projet de qualité environnementale et architecturale :

- Par une requalification du site pour une meilleure intégration dans le tissu urbain,
- Par des liaisons piétonnes qui privilégient les modes doux,
- Mise en place d'un parc paysager (47% du terrain sera en pleine terre soit 2 ha 10 a),
- Gestion alternative des eaux pluviales par noues de transition, rétention des EP...
- Réalisation de bâtiments à haute performance énergétique environnementale (RT 2012).

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ; <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	<b>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° :</b> 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

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
Plan de masse
Diagnostic amiante <i>(en lien de téléchargement)</i>
Diagnostic environnemental

9. Engagement et signature

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

Fait à

Strasbourg

le

28/06/2013

Signature



pour le compte du groupement :

ADIM  
HQ2  
ICADE

**ICADE PROMOTION**  
Direction Territoriale Grand-Est  
1, rue Job - CS 50236  
67089 STRASBOURG Cedex  
Tél. : 03 88 40 68 00

Siège Social : 35, rue de la Gare - 75168 PARIS Cedex 19  
SASU au Capital de 29 683 456 €  
RCS Paris 784 606 576 - SIRET 784 606 576 00303  
N° TVA Intracommunautaire FR 86 784 606 576 - APE 4110A

Le projet est situé rue Sydney Bechet en entrée d'agglomération au Nord de la ville de Laxou, dans le quartier de La Grande Sapinière.

La ville de Laxou se situe en périphérie Ouest de la Communauté Urbaine du Grand Nancy, dans le département de Meurthe et Moselle (54).



*Localisation du projet - Plan Google Maps*

Le site fermé depuis 2009 a été très délabré durant les 4 années d'occupation. Les bâtiments ont été presque entièrement désossés, les châssis ont été démontés, et de nombreux débris jonchent le site.



*Photographies du terrain du projet - SOCOTEC*



*Vue d'ensemble du site du Lycée Saint Joseph*



*Projet d'aménagement*



Insertion (côté Nord)



Insertion (côté ouest)

Le reportage photographique suivant permet d'appréhender le contexte urbain du projet



Représentation du parcours effectué au cours du reportage photo – SDCOTEC





