

PRÉFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

Projet immobilier "Site du Val d'Or" sis rue des Martinets sur la commune d'Orvault (44)

Le préfet de la région Pays de la Loire
Chevalier de la légion d'honneur

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer en date du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2018/SGAR/DREAL/765 du 30 novembre 2018 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2018-3636 relative au projet immobilier "Site du Val d'Or", sis rue des Martinets sur la commune d'Orvault, déposée par la SSCV VAL D'OR et considérée complète le 30 novembre 2018 ;

Considérant que le projet immobilier dit du "Val d'Or", sis rue des Martinets à Orvault, consiste en la réalisation d'un programme mixte de logements et de locaux d'activités au droit d'un bâtiment tertiaire (actuelle Ecole informatique IMIE) et d'une friche urbaine ;

Considérant que le projet intègre ainsi la construction d'environ 320 logements en accession libre, sociaux et abordables (du T1 au T4), d'environ 870 m² de surface plancher dédiée à des activités (espaces de travail partagés, services vélos, mini-crèche, conciergerie et maison de projets), ainsi qu'un parking de stationnement de 244 places sur 2 niveaux de sous-sol ; qu'au total, une surface plancher d'environ 19 330 m² est développée sur une assiette foncière d'environ 7 485 m² ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de l'orientation d'aménagement (OAP) "Route de Rennes", secteur A, laquelle a fait l'objet d'une mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU) de Nantes et Orvault et d'une évaluation environnementale en juillet 2016 ;

- Considérant que l'OAP fixe les objectifs suivants : favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, garantir la qualité de l'insertion urbaine et paysagère et garantir la qualité environnementale ; que le projet doit ainsi contribuer au renouvellement urbain en favorisant la mutation de l'habitat liée à l'amélioration urbaine et paysagère de la route de Rennes ;
- Considérant que la livraison des bâtiments est prévue pour 2023 ; que le chantier s'organisera de la façon suivante : déconstruction des bâtiments existants, libération des emprises et protection des éléments à conserver, terrassements et fondations spéciales pour réaliser la boîte étanche des parkings souterrains, le gros-oeuvre des bâtiments, les aménagements VRD, le paysagement, le second oeuvre et aménagements extérieurs des immeubles, l'équipement des locaux ;
- Considérant que le site du projet est situé sur un site déjà artificialisé dans un environnement urbain ; qu'il ne présente ainsi pas d'intérêt particulier en termes de biodiversité et n'est pas concerné par un zonage d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des zones humides ;
- Considérant que les voitures ne pénètrent pas dans l'îlot, l'ensemble des places de parkings se répartissant sur deux niveaux de parking enterrés, accessibles depuis une seule et unique rampe depuis la rue des Martinets au nord ;
- Considérant que le trafic généré par le fonctionnement du nouveau quartier est estimé à 490 véhicules/jour répartis sur la rue des Martinets ; que l'accès ne se fera que par cette rue afin d'éviter de surcharger la route de Rennes et n'induirait pas de dégradation notable du contexte sonore selon le dossier, étant donné le trafic existant actuellement dans le quartier, et qu'il sera pris en compte dans la construction et l'isolation acoustique des nouveaux bâtiments ; que cet aspect devra être particulièrement bien traité, notamment sur les logements sociaux plus particulièrement exposés le long de la route de Rennes ;
- Considérant que le site bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun (chronobus, bus et tramway à 150 m environ – station multimodale Cardo), d'une forte promotion du vélo avec la création de 491 places et de la proximité de pistes cyclables et d'une station de vélos en libre-service Bicloo ;
- Considérant que s'agissant des eaux usées, les effluents seront acheminés vers la station de Tougas à Saint-Herblain dont la suffisance du dimensionnement vis-à-vis du projet a été vérifiée ; que le projet nécessitera toutefois de procéder à une extension du réseau eaux usées jusqu'à hauteur du site (étude Nantes Métropole) ;
- Considérant que le site fera l'objet d'un traitement paysager avec notamment la création de plusieurs ambiances paysagères au sein de l'îlot ;
- Considérant que le dossier fera l'objet d'un permis de démolir et d'un permis de construire, lequel a vocation à préciser et encadrer les mesures prises au regard des enjeux évoqués ci-avant, ainsi que d'une notice hydraulique auprès des services de Nantes Métropole précisant les modalités de rejets d'eaux pluviales ;
- Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact.

ARRÊTE :

Article 1er :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet immobilier du "val d'Or" sur la commune d'Orvault porté la SSCV LE VALD'OR, est dispensé d'étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

La directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SSCV LE VAL D'OR et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le 28 DEC. 2018

Le directeur adjoint,


Philippe VIROULAUD

Délais et voies de recours

1- Décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cédex2

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

2- Décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux : Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire

Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cédex2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique : Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire

Adresse postale : Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris-La-défense cédex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux : Tribunal administratif compétent

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours gracieux ou hiérarchique, dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours à partir du site www.telerecours.fr

