



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**

**Programme de logements, activités, commerces, bureaux sur l'îlot 4B de la ZAC du Pré Gauchet –  
Euronantes Gare sur la commune de Nantes (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°2019-4034 relative au projet immobilier sur l'îlot 4B de la ZAC du Pré Gauchet – Euronantes Gare, sur la commune de Nantes, déposée par ALTAREA COGEDIM REGIONS et considérée complète le 28 mai 2019 ;

Considérant que le projet immobilier situé sur l'îlot 4B de la ZAC du Pré Gauchet – Euronantes Gare consiste en la réalisation d'un programme mixte comprenant environ 16 219 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de bureaux, environ 5 863 m<sup>2</sup> de SDP de logements et environ 3 494 m<sup>2</sup> d'activités ludo-sportives (UCPA) ;

Considérant que cet ensemble sera constitué par quatre immeubles, trois immeubles de bureaux (2 en R+7 et 1 R+8), un immeuble de logements (R+17), le tout sur un socle commun intégrant l'espace ludo-sportif dédié à l'UCPA ; qu'un parc de stationnement commun au programme de bureaux et activités ludo-sportives et un parc de stationnement enterré indépendant pour les besoins des logements sont prévus, d'une capacité globale de 248 places incluant les véhicules électriques, ainsi que des zones dédiées au stationnement des vélos ;

Considérant que le projet s'inscrit dans l'îlot 4B du projet de développement et de renouvellement urbain du Pré-Gauchet – Euronantes (35 ha), dont la ZAC a été créée en 2003, et dont la première phase d'engagement a été engagée dès 2006 ; que l'îlot 4B, dernière phase

d'aménagement de la ZAC, parachèvera le désenclavement du quartier Malakoff et de la Petite Amazonie ;

Considérant que la réalisation du projet prévoit vingt-quatre mois de travaux, en une seule phase ;

Considérant que le projet est situé sur un site déjà artificialisé dans un environnement très urbain enclavé entre des infrastructures routières et ferroviaires et dont les sols ont été remblayés en 1966 sur 3 à 5 m d'épaisseur afin de mettre hors d'eau cette zone ; qu'il ne présente ainsi pas d'intérêt particulier en termes de biodiversité et n'est pas concerné directement par un zonage d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des zones humides ; que l'emprise du projet se situe toutefois à 50 m du site de la Petite Amazonie intégré aux sites Natura 2000 (ZPS et ZSC) liés à la Vallée de la Loire, et à 200 m au nord du site de l'Estuaire de la Loire ; que le projet ne présente toutefois pas de liens fonctionnels avec ces derniers ;

Considérant que le diagnostic de pollution des sols réalisé en 2009 et 2017 a mis en évidence une contamination ponctuelle des sols en arsenic, en mercure et en hydrocarbures entre 0 et 2,5 m de profondeur ; qu'il en ressort des mesures de préconisations comme le recouvrement des terres polluées par une couche de terres saines ou minéralisée ou une évacuation des terres polluées vers une filière adaptée ;

Considérant que la réalisation du parking souterrain interfère avec la nappe souterraine présente à faible profondeur ; qu'un drainage en sous-face de dalle est prévu en uniformisation des sous-pressions et qu'elle fera l'objet d'un cuvelage par revêtement étanche ; que la faible emprise de la partie du projet concernée n'entraîne pas de modification significative des masses d'eau souterraines ;

Considérant que le projet va générer un nouveau trafic lié à son fonctionnement ; que l'étude de trafic réalisée à plus grande échelle dans le cadre de la création du pôle d'échanges multi-modal de la gare indique qu'aucune augmentation problématique n'est à noter sur les itinéraires de transit, dont l'avenue de Berlin à l'horizon 2030 ;

Considérant que le site bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun : gare à 1 km desservie par deux lignes de bus passant à proximité du site (150 m) et de cheminements cyclables avenue de Berlin ;

Considérant que la voie ferrée au sud du site ainsi que l'avenue de Berlin à l'est font l'objet d'un classement sonore (largeur de 100 m) qui concerne la totalité du périmètre de l'opération ; que des isolements acoustiques renforcés des façades et toits terrasses sont prévus ; que cet aspect devra en effet être particulièrement bien traité au vu de ce contexte ;

Considérant que le projet est par ailleurs également concerné par des vibrations (circulations ferroviaires) ; que des traitements de filtration vibratoire sur les fondations sont envisagées et qu'une optimisation des zones à traiter sera recherchée en fonction de la destination des bâtiments et de leur distance par rapport aux voies ferrées ;

Considérant que le site fera l'objet d'un traitement paysager dont le plan de composition s'inspire de la proximité de la Petite Amazonie ; qu'une végétalisation des toitures pour partie est prévue dans le cadre du projet ;

Considérant que le dossier fera l'objet 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'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau 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 de l'îlot 4B de la ZAC du Pré Gauchet – Euronantes Gare sur la commune de Nantes porté par ALTAREA COGEDIM REGIONS, 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 ALTAREA COGEDIM REGIONS 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 JUN 2019

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](http://www.telerecours.fr)

