

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 sis rue de la Jaunaie sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire (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°2019-4125 relative au projet immobilier sis rue de la Jaunaie, sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, déposée par la SCI ST-SEBASTIEN/LOIRE-JAUNAIE et considérée complète le 5 juillet 2019 ;

Considérant que le projet immobilier sis rue de la Jaunaie à Saint-Sébastien-sur-Loire consiste en la réalisation d'un programme mixte comprenant environ 14 029 m² de surface de plancher (SDP) de logements, et environ 165 m² de SDP de bureaux sur une emprise foncière totale de 14 029 m² ;

Considérant que cet ensemble sera constitué par 6 bâtiments en R+4 à R+5 accueillant 235 logements, une surface de 265 m² de surface dédiée à des bureaux ; qu'un niveau semi-enterré (R-1) et un niveau enterré (R-2) totalisant 217 places de stationnement sont par ailleurs prévus, ainsi que 73 places aériennes végétalisées et 367 places de vélos closes et couvertes ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la conversion d'une ancienne zone commerciale (enseigne Point P /Lapeyre) en zone résidentielle connectée sur les quartiers résidentiels existants au nord et plus largement dans l'objectif du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) de construction d'un programme mixte de logements (accession libre, sociaux et sociaux seniors) et d'un local à usage de bureaux sur un site localisé en bordure des zones commerciales et à proximité de réseaux et de modes de transports doux ;

- Considérant que les travaux doivent débuter en novembre 2019 pour la phase de préparation du terrain-gestion de la pollution ; que les terrassements et fondations profondes seront réalisés en janvier 2020 ; que les tranches de travaux pour le gros-œuvre et tous corps d'état seront achevées par tranche entre fin 2021 et début 2023 ;
- Considérant que le projet est situé sur un site déjà artificialisé dans un environnement très urbain, entièrement remblayé et quasi intégralement imperméabilisé ; 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 ;
- Considérant que l'ancien site Point P était une installation ICPE soumise à déclaration ; que plusieurs études menées sur le site ont démontré la présence de pollution le rendant incompatible en l'état avec l'usage résidentiel projeté ; que le document fourni en annexe du formulaire retrace ces études (BURGEAP : étude de qualité des sols et eaux souterraines, SUEZ Remédiation : plan de gestion et analyse des risques résiduels, travaux d'excavation, de tri et d'évacuation en filière agréées des terres impactées, SOCOTEC : compléments d'étude nécessaires à l'établissement d'un programme de travaux complémentaire pour assurer la compatibilité des sols avec l'usage futur) ; qu'il en ressort des mesures de préconisations pour la dépollution du site définies dans le cadre d'un plan de gestion (recouvrement des sols superficiels, gestion des terres contaminées au droit et aux abords des anciennes zones de stockages d'hydrocarbures, gestion des déblais de terrassements non admissibles en centre de stockage de déchets inertes, interdiction de culture de végétaux destinés à la consommation humaine, etc.) ; que le pétitionnaire s'engage à procéder à la dépollution conformément à ce plan de gestion ;
- Considérant que la réalisation du parking souterrain interfère avec la nappe souterraine présente à faible profondeur ; qu'il est prévu de mettre la fouille et la boîte hors des niveaux des plus hautes eaux souterraines par épuisement/pompage en fond de fouille ; qu'à terme, les voiles et la dalle du sous-sol seront dimensionnés pour résister aux pressions de l'eau ;
- Considérant que le projet va générer un nouveau trafic lié à son fonctionnement ; d'abord en phase travaux avec le déplacement d'engins et de camions ; que ces derniers utiliseront l'accès par la rue de la Jaunaie depuis la rue Mendès France, évitant ainsi les provenances d'engins depuis le centre-ville ; qu'en phase d'exploitation, l'augmentation de la fréquentation des axes routiers le matin et le soir n'est pas notée comme notable sur les différents axes encadrant le projet compte tenu de leur fréquentation actuelle de plus de 9 000 véhicules par jour ;
- Considérant que le site bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun, avec la proximité du tram-train ;
- Considérant que le projet est localisé dans un secteur bruyant du fait de la circulation routière et ferroviaire, les axes alentours (rue de la Jaunaie et rue Mendès France) sont classées en catégorie 4 ; que les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre de ces voies sont de 30 m ; que la voie ferrée, située à une vingtaine de mètres du site, est classée en catégorie 3, avec une largeur affectée de 100 m ; que des isolements acoustiques des façades sont prévus afin de préserver les futurs résidents et usagers ; 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 mesures anti-vibratiles seront mises en œuvre (traitement antivibratile entre la structure du bâtiment et le sol) ;
- Considérant que le site fera l'objet d'un traitement paysager basé sur une végétalisation conforme à l'objectif de coefficient de biotope fixé sur cette zone par le PLUm ; que les toitures seront majoritairement végétalisées, et les zones de pleine terre promues ; que des allées orientées nord-sud entre les plots de bâtiments permettront des percées visuelles ; que la haie d'arbres

existante en limite est sera conservée ; que les limites seront également renforcées en plantations ;

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 sis rue de la Jaunaie sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, porté par la SCI ST-SEBASTIEN/LOIRE-JAUNAIE, 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 SCI ST-SEBASTIEN/LOIRE-JAUNAIE 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 **31 JUIL. 2019**

La directrice régionale,



Annick BONNEVILLE

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 : Madame la 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

