



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement
programme immobilier Henri Lesage sur la commune de Vertou (44)

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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°2021/SGAR/DREAL/30 du 1^{er} mars 2021 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°2021-5613 relative à la réalisation d'un programme immobilier « Henri Lesage » sur la commune de Vertou, déposée par la SARL Geckko – Ataraxia et considérée complète le 17 septembre 2021 ;

Considérant que le programme immobilier « Henri Lesage » comprendra, sur un terrain d'environ 22 300 m², la construction d'environ 21 000 m² de surface de plancher (15 000 m² pour environ 196 logements, 5 000 m² de bureau et 700 m² de commerces), répartis en 6 îlots, ainsi que l'aménagement d'espaces communs (place, square et venelles) ;

Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

Considérant que le site du projet est actuellement constitué par une friche comportant des locaux industriels, des entrepôts et des parkings extérieurs ; qu'il comprend aussi deux maisons individuelles qui seront démolies ainsi que des immeubles de bureaux qui seront conservés ;

Considérant que le projet prend place au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Ouche Catin » du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes métropole, qui vise à créer une nouvelle centralité de quartier et à créer un dialogue de part et d'autre de la route de Clisson, qui borde le site du projet ;

Considérant qu'un suivi mis en place sur 6 mois a révélé la présence de la nappe phréatique à une faible profondeur (moins de 50 cm) sur deux des trois piézomètres ; que la réalisation de parkings souterrains est donc susceptible d'avoir des impacts sur la nappe phréatique ; que les permis de construire seront précédés d'études hydrogéologiques ; que dans le cas où des eaux d'exhaures devraient être captées, elles seraient ré-infiltrées sur le site du projet ;

Considérant que le site du projet se localise partiellement en « zone d'accumulation par pluie exceptionnelle » selon le PLUi de Nantes métropole ; que des espaces seront désimperméabilisés ; que les maîtres d'ouvrage s'engagent à réguler à un débit de fuite de 3 l/s/ha les eaux pluviales issues d'une pluie cinquantennale, majoritairement en aérien (bassins paysagers et noues d'infiltration) ;

Considérant que les eaux usées des futurs usagers du site du projet seront collectées et dirigées vers la station d'épuration de la petite Californie à Rezé, qui sera en capacité de les traiter ;

Considérant que le projet sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux de gestion de la ressource en eau ;

Considérant que le projet prévoit de conserver la majorité des arbres existants ; que de nouvelles plantations seront réalisées et que des espaces verts seront créés ;

Considérant que le site du projet est concerné par une servitude aéroportuaire ; qu'il est situé hors zones concernée par le risque d'inondation selon le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire aval et hors des bases nationales des sites et sols pollués (Basol et Basias) ;

Considérant qu'une étude de stationnement a été menée pour dimensionner au plus juste le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser ; qu'ainsi 487 places sont prévues pour les bureaux et logements et 145 places pour les visiteurs et qu'elles seront réalisées quasi intégralement en souterrain ; qu'un ensemble de venelles assureront la liaison avec les quartiers voisins et garantiront une qualité de cheminement pour les modes actifs ;

Considérant que le projet sera soumis à permis d'aménager, procédure à même de garantir l'insertion paysagère du projet dans le respect du règlement du PLUi de Nantes métropole et de ses OAP pour le secteur d'Ouche Catin ;

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 de programme immobilier « Henri Lesage » sur la commune de Vertou 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.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si ledit projet, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

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 SARL Geckko – Atraraxia 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

Pour le préfet de région Pays de la Loire
et par délégation,
pour la directrice régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement,

Délais et voies de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.
Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

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 Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.
Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

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