



**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
construction de logements, bureaux et activités
sur le site des halles 7 et 8 Alstom sur la commune de Nantes (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°2021-5675 relative à la construction de logements, bureaux et activités sur le site des halles 7 et 8 Alstom sur la commune de Nantes, déposée par la SNC Quartus Bergeron et considérée complète le 11 octobre 2021 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition des halles 7 et 8 Alstom située boulevard Léon Bureau à Nantes, en la construction d'une surface de plancher de 12 000 m² environ, à destination de logements (39), bureaux (environ 7 800 m² pour 983 postes de travail) et activités (1 500 m² pour des commerces et industries culturelles et créatives), sur une emprise foncière de 5 917 m² ; que les constructions seront en R+8 (30 m de haut maximum) sans niveau enterré ;

Considérant que le site a été le siège d'activités industrielles ; que la cessation d'activité et sa mise en sécurité sont effectives depuis 2021 ; qu'il fera l'objet d'un désamiantage des bâtiments existants puis, selon le dossier, les sols de l'ancien site industriel seront purgés de toute source de pollution pouvant nuire à la santé humaine ; que les terres inertes ou compatibles avec les usages futurs pourront être mobilisées dans le cadre du protocole de réutilisation des terres en place sur le territoire de la Samoa et de Nantes métropole ;

Considérant que le site actuel est quasiment intégralement artificialisé et imperméabilisé ; que les eaux pluviales seront récupérées au sein de la cale sèche conservée, afin de les réutiliser pour

alimenter les toilettes des bureaux et activités, arroser les plantes et cultures, laver les sols, rafraîchir les sols et façades ;

Considérant que le site est localisé à environ 210 m du site Natura 2000 « estuaire de la Loire » et de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « vallée de la Loire à l'aval de Nantes » ; que le projet sera raccordé au réseau public d'eaux usées en séparatif pour traitement à la station d'épuration de Tougas, qui dispose de capacités de traitement suffisantes pour accueillir les constructions prévues sur l'agglomération ; que les eaux pluviales seront gérées conformément au zonage pluvial de Nantes métropole ; que les rejets directs en Loire seront ainsi limités ;

Considérant que le projet intègre des éléments de rafraîchissement de l'air et de limitation des surchauffes estivales : espaces verts, toitures végétalisées, rafraîchissement des façades et des revêtements par les eaux pluviales, bassin d'agrément, systèmes brise-soleil sur les bâtiments, etc ;

Considérant que le projet est situé en limite extérieure des zones d'aléa du plan de prévention du risque inondation de la Loire aval ; que la pointe ouest du projet, qui borde la zone d'aléa faible à moyen au niveau du boulevard Léon Bureau, sera traitée en espace de convivialité ; qu'aucun logement ne sera créé en rez-de-chaussée, ces espaces étant réservés aux parkings, espaces verts et activités ; qu'ainsi le projet n'accroît pas l'exposition de la population au risque d'inondation ;

Considérant que le projet est localisé au sein des périmètres de protection de deux monuments historiques : la façade de la maison O'Riordan, classée, et la façade de la maison du 86, quai de la Fosse, inscrite ; que le projet sera soumis à permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux ;

Considérant que la situation du projet sur l'Île de Nantes à proximité des futures lignes 6 et 7 de tramway permet de limiter de façon importante la place de la voiture ; qu'un parking sera prévu en rez-de-chaussée pour l'accueil de 32 véhicules motorisés et de 316 vélos ; qu'en complément, pour les logements, une mutualisation du stationnement avec le parking public en silo voisin est prévue ; qu'ainsi le projet n'aggraverait pas de façon significative les conditions de circulation parfois difficiles sur le boulevard Léon Bureau ;

Considérant que les bâtiments isoleront acoustiquement les logements et espaces de travail intérieurs vis-à-vis du bruit de la circulation sur le boulevard Léon Bureau et des bruits aériens liés à la proximité de l'aéroport de Nantes Atlantique ;

Considérant que les bâtiments respecteront la réglementation énergétique 2020 par anticipation et seront connectés au réseau de chaleur urbain ; qu'une stratégie bas carbone sera mise en place ;

Considérant que les effets cumulés avec les autres chantiers en cours ou à venir sur la pointe ouest de l'Île de Nantes ont été appréhendés à l'occasion de l'étude d'impact de la ZAC Île de Nantes sud-ouest ; que les plans de circulation devront être particulièrement précis et évolutifs et qu'un haut niveau de communication auprès des habitants devra être maintenu ;

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 construction de logements, bureaux et activités sur le site des halles 7 et 8 Alstom sur la commune de Nantes 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 SNC Quartus Bergeron 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