



**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**

**Aménagement du secteur Neustrie Bastille  
sur la commune de Bouguenais (44)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

- 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 la transition écologique et de la cohésion des territoires, du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2023/SGAR/DREAL/525 du 30 août 2023 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVAL, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire N° 2023/DREAL/N°SDR-23-AG-07 du 15 septembre 2023 portant subdélégation de signature en matière d'administration générale au sein de la DREAL des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2023-6719 relative à l'aménagement du secteur Neustrie – Bastille sur la commune de Bouguenais, déposée par Bâti-Nantes et considérée complète le 13 septembre 2023 ;

Considérant que le projet comprend l'aménagement d'un pôle tertiaire sur un terrain de 4,6 ha avec la construction d'environ 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux ou activités et d'un hôtel en R+4, la création de 332 places de stationnement voitures et 429 emplacements vélos et la réalisation de circulations piétonnes, d'espaces paysagers et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet nécessite le transfert des familles Roms actuellement installées au sud de la rue Christophe Collomb sur un terrain d'insertion temporaire situé au sud-est, de l'autre côté de l'échangeur avec le périphérique ; que cette opération, à vocation temporaire et portée par la ville de Bouguenais et Nantes métropole, est une composante du projet ; qu'elle comprendra des aménagements légers : terrassement et stabilisé perméable, station d'assainissement autonome, pose de dix-neuf mobiles homes ayant vocation à être enlevés au fur et à mesure des départs des familles ;

Considérant que le projet vient artificialiser un espace laissé en friche, situé entre la rue Christophe Collomb et les lignes électriques haute tension bordant le périphérique nantais, classé en zone à urbaniser 1AUEm à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes et en zone naturelle Ns remarquable au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes métropole ;

Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'une première prospection de terrain a permis d'identifier des enjeux forts concernant les oiseaux (notamment la présence de la Bouscarle de Cetti et du Cisticole des joncs) et de pressentir des enjeux modérés concernant les reptiles et les chauves-souris ; que le calendrier des travaux de défrichage sera adapté pour éviter les mois favorables aux reptiles et à la nidification des oiseaux ; qu'un second diagnostic écologique du site est prévu pour vérifier l'absence d'autres éventuelles espèces protégées au droit du site ; que ce diagnostic devra être élargi au site devant accueillir le terrain d'insertion temporaire ; que si le projet est susceptible de produire un risque suffisamment caractérisé d'atteinte à une espèce protégée, alors il devra déposer une demande de dérogation espèces protégées ; que le projet s'accompagne de la plantation d'arbres et d'arbustes comme espaces tampons entre les bâtiments et le périphérique, qui constitueront, à terme, un habitat favorable pour certaines espèces d'oiseaux et une zone de chasse pour les chauves-souris, sans précision toutefois quant à leur consistance et leur localisation exacte ;

Considérant que les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, via des toitures végétalisées, pour retenir au maximum l'eau, et des bassins d'infiltration ; que les rejets via surverse se produiront en cas de pluie de période de retour supérieur à trente ans et suivront les écoulements naturels ; qu'un diagnostic zone humide a été réalisé ; qu'il a conduit à l'abandon des aménagements envisagés au nord est de la rue Christophe Collomb afin de ne pas porter atteinte à la zone humide découverte ; que le dossier sera soumis à déclaration loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau ;

Considérant la localisation du site du projet à proximité du pôle d'échanges de La Neustrie, terminus de la ligne 3 du tramway qui accueille aussi six lignes de bus desservant la rue Christophe Collomb, limitrophe du projet ; qu'en accompagnement, les modes doux (piétons et cycles) seront favorisés par les aménagements prévus ; que le projet générera très peu de trafic poids lourds ;

Considérant que le dossier ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences du projet en termes d'atteinte à des espèces protégées à enjeux de préservation au sud de la rue Christophe Collomb, d'une part, et par défaut de connaissance des enjeux sur le terrain d'insertion temporaire, d'autre part ; qu'il convient d'approfondir les connaissances et la réflexion pour déterminer les mesures adaptées d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences et de donner au public une vision globale de ces mesures ;

Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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 d'aménagement du secteur Neustrie – Bastille sur la commune de Bouguenais, est soumis à 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.

L'étude d'impact aura en particulier vocation à approfondir les connaissances notamment en matière de biodiversité faune et flore sur l'ensemble des sites concernés par le projet, à préciser les aménagements prévus (plantations, gestion des eaux pluviales) dans la zone classée naturelle Ns remarquable au PLUi de Nantes métropole et à évaluer précisément les incidences du projet en la matière. L'étude d'impact devra présenter la démarche mise en œuvre visant à la recherche d'évitement de ces impacts, la définition de mesures de réduction et le cas échéant de compensations adaptées (démarche ERC). Par ailleurs, elle aura pour objectifs de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux.

### **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 Bâti-Nantes 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,  
La cheffe du Service Connaissance des  
Territoires et Évaluation (SCTE)

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