



**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**  
**Reconstruction du quartier de la Changetterie**  
**sur la commune de Saint-Herblain (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°2023-7355 relative à la reconstruction du quartier de la Changetterie sur la commune de Saint-Herblain, déposée par Cogedim Atlantique et considérée complète le 2 octobre 2023 ;

Considérant que le projet consiste en la démolition de 10 bâtiments en R+4 représentant 195 logements sociaux (patrimoine vieillissant selon le dossier), puis en la construction de 8 nouveaux bâtiments d'une hauteur variant de R+1 à R+4+combles et représentant 380 logements pour une surface de plancher de 24 900 m<sup>2</sup> (pour une moitié des logements locatifs sociaux et l'autre moitié des logements en accession libre), répartis en trois phases successives ; que ces constructions seront accompagnées d'un aménagement des espaces verts (20 300 m<sup>2</sup> environ contre

15 500 m<sup>2</sup> aujourd'hui) et espaces publics, dont une liaison douce traversante et une placette à l'interface des secteurs de chacune des trois phases ;

Considérant que le projet est entièrement compris dans le périmètre de protection de l'église Saint-Hermeland de Saint-Herblain, monument historique inscrit ; qu'il n'est concerné directement par aucun autre zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

Considérant qu'un pré-diagnostic écologique a été réalisé ; qu'il n'a identifié aucun enjeu de préservation en lien avec les espèces de faune ou de flore observées ; que sur les 204 arbres existants, 57 seront abattus ; que les 6 arbres identifiés comme remarquables seront préservés ; que 90 arbres nouveaux seront plantés ; que les abattages seront réalisés entre mi-octobre et mi-février pour minimiser les incidences potentielles sur la faune ;

Considérant la faible évolution de hauteur des bâtiments, qui passera de R+4 à R+4+C, la conservation de 147 arbres existants et la plantation de 90 nouveaux ainsi que l'aménagement des espaces verts permettant de conforter le cadre paysager du quartier ; que le projet sera soumis à permis d'aménager et à permis de construire, procédures nécessitant la prise en compte de l'avis de l'architecte des bâtiments de France à même de garantir le respect des enjeux paysagers et de préservation du patrimoine, notamment de l'église Saint-Hermeland ;

Considérant que des relevés floristiques n'ont pas révélé la présence de zones humides ; qu'en l'absence de réalisation de sondages pédologiques, il est toutefois impossible de conclure en l'état à l'absence de zones humides ;

Considérant que les toitures seront végétalisées ; que les surfaces de pleine terre diminueront de façon modérée, passant de 15 500 m<sup>2</sup> à 14 500 m<sup>2</sup> environ ; que les espaces verts représenteront, après réalisation du projet, une plus grande superficie du terrain qu'avant ; que les eaux pluviales de toiture excédentaires et celles issues du ruissellement sur les espaces extérieurs seront dirigées vers des noues et bassins de rétention / infiltration ;

Considérant qu'un diagnostic de pollution des sols a conclu à une absence de pollution des sols ;

Considérant que le quartier est classé en zone urbaine UMc au plan local d'urbanisme intercommunal de Nantes métropole, zone de développement de formes urbaines hétérogènes autour des centralités ou le long des corridors de mobilité ; que le projet permet une densification d'un espace urbain déjà artificialisé ;

Considérant qu'une étude de trafic a évalué l'impact du projet à une augmentation modérée de 11 à 15 % sur les voies alentours (hypothèse pessimiste ne tenant pas compte des ambitions de baisse, de la part modale de la voiture, inscrites au plan de déplacements urbains de Nantes métropole) ; que 564 places de stationnement seront réalisées ; que le quartier sera traversé par une liaison douce, qui sera rétrocedée à Nantes métropole, reliant le complexe sportif au nord à la rue Pierre Blard au sud ;

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 reconstruction du quartier de la Changetterie sur la commune de Saint-Herblain, 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 Cogedim Atlantique 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)

<b>Délais et voies de recours</b>
-----------------------------------

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)