



**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 de la zone des Commandières
sur la commune de Saint-Nazaire (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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-01 du 15 janvier 2024 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°2023-7451 relative à l'aménagement de la zone des Commandières sur la commune de Saint-Nazaire, déposée par la SCCV Les Virées Julie, et considérée complète le 16 janvier 2024 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un site de 3,3 ha, situé le long du centre commercial du « point du jour » au nord de la route départementale 213, afin de mettre en place un programme équilibré entre logements et surfaces commerciales ou de bureaux ; que les cinq premiers lots, déjà construits, comprennent 98 logements, 4 156 m² de surfaces commerciales ou tertiaires et 220 places de stationnement (dont 82 ouvertes au public) ; que les deux derniers lots, qui motivent la présente demande d'examen au cas par cas, prévoient la construction d'un immeuble de 4 074 m² de surface de bureaux et la réalisation de 268 places de stationnement en silo (dont 41 ouvertes au public), sur une emprise cumulée de 1,1 ha ;

Considérant que le site du projet est inclus dans le périmètre du parc naturel régional de Brière ; que le projet n'est concerné directement par aucun autre zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

Considérant que l'emprise du projet était initialement occupé par des logements individuels longeant la route des Commandières et, au sud, par une prairie d'environ 1,1 ha ; que les logements individuels ont fait l'objet de permis de démolir délivrés entre 2015 et 2021 ; que le couvert végétal de la prairie a été retiré, puis le site a été stabilisé pour être utilisé comme base de vie pour les chantiers des cinq premiers lots réalisés ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales repose, selon le dossier, sur des ouvrages de rétention enterrés assurant un débit de fuite de 5 l/s/ha au maximum pour une pluie décennale sur les lots 1 et 2a et pour une pluie trentennale sur les autres lots ;

Considérant que les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration de Saint-Nazaire, qui ne semble pas disposer de capacité d'accueil résiduelle pour traiter les effluents générés par le projet ; que le point de rejet de cette station d'épuration se situe dans l'estuaire de la Loire, milieu identifié comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique et classé comme site Natura 2000 ;

Considérant qu'aucune recherche de zone humide n'a été réalisée sur les emprises du projet d'aménagement de la zone des Commandières ; qu'une zone humide avait été identifiée lors de la création du chemin de Virées Julie en 2014 ; que la destruction d'une partie de cette zone humide par la création de la voirie s'est accompagnée d'une restauration de zone humide à titre compensatoire sur 0,2 ha ; que, d'après les illustrations transmises avec le dossier, la réalisation ultérieure de la voie de desserte de la zone des Commandières viendra empiéter à la fois sur la zone humide évitée en 2014 au nord du chemin des Virées Julie et sur la zone humide compensatoire restaurée ; que ces atteintes devront également être prises en compte dans le dossier loi sur l'eau auquel le projet est soumis ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture de l'immeuble de bureaux et en superstructure au-dessus du parking silo ;

Considérant que le projet s'inscrit au sein du plan local d'urbanisme intercommunal de la Carene en zone urbaine UBa1 correspondant à un secteur pavillonnaire en cours de mutation et Uec à vocation d'accueil d'activités à dominante commerciale ; que les constructions seront en R+3 maximum, assurant la transition entre habitat individuel de faubourg et zone commerciale ; que le projet sera soumis à permis de construire, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère des constructions ;

Considérant que le dossier ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences du projet pour ce qui concerne la gestion des effluents (eaux usées) et les atteintes aux zones humides ;

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 de la zone des Commandières sur la commune de Saint-Nazaire, 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, d'une part, à vérifier la capacité du système d'assainissement collectif à accueillir les effluents générés par le projet et, d'autre part, à détailler la démarche d'évitement, puis de réduction et enfin de compensation des atteintes constatées aux zones humides et aux zones compensatoires d'un précédent aménagement. Par ailleurs, elle aura pour objectif 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 la SCCV Les Virées Julie 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 pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

Lorsque l'arrêté préfectoral soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), formé dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision 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 administratif préalable doit être adressé :

- Le 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 Cedex2
- Le recours hiérarchique :
Ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires
Commissariat général au développement durable (CGDD)
Tour Séquoia 1 place Carpeaux
92800 Puteaux

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique.

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