



**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
Projet d'aménagement urbain « La Tréperie »
sur la commune de Basse-Goulaine (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°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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-02 du 22 mars 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°2024-7810 relative au projet d'aménagement urbain « La Tréperie » sur la commune de Basse-Goulaine, déposée par Airis Pays de la Loire et considérée complète le 19 avril 2024 ;

Considérant que le projet consiste à créer un secteur d'habitat mixte, sur 2,9 ha, à l'emplacement d'une ancienne tenue maraîchère et après dépose d'une ligne aérienne électrique de 90 kV et démolition de murets béton ; que le projet prévoit la construction d'environ 200 logements, sur une surface de plancher estimée à 14 000 m², dont environ 90 logements en résidence services seniors, 90 logements collectifs et une vingtaine de logements individuels ; que le projet prévoit également la création d'un verger partagé, d'un potager partagé, d'espaces verts ainsi qu'un maillage de liaisons douces ;

Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ; qu'il se situe à 350 m environ au sud de la zone Natura 2000 du marais de Goulaine ; que le projet, au regard de sa situation dans la tâche urbaine, de l'absence de point d'eau et de zone humide ainsi que de végétation arborée ou arbustive, n'est pas de nature à porter atteinte à cette zone Natura 2000 malgré l'existence d'un lien hydraulique fonctionnel ;

Considérant qu'un pré-diagnostic écologique a été mené sur le site ; que les enjeux principaux sont localisés au niveau de la parcelle centrale, occupée par une vigne abandonnée, des fourrés d'épineux, des ronciers et des pierriers, ce qui constitue l'habitat du Lézard des murailles et accueille la Linotte mélodieuse en transit ; que la libération des emprises sera réalisée en dehors des périodes sensibles pour les oiseaux et les reptiles ; que, pendant les travaux, les pierriers seront déplacés vers un terrain proche hors site du projet avant d'être replacés sur le site au sein des espaces verts collectifs, en s'assurant d'une exposition sud et ouest et d'une végétation dense à proximité ;

Considérant qu'aucune zone humide n'a été identifiée sur le site ; que les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées (étude géotechnique en cours), sinon tamponnées sur site avec une évacuation au réseau public au débit de 3 l/s/ha pour la pluie décennale, les pluies extrêmes ne devant pas porter préjudice aux habitations au nord (aval hydraulique du site) ; que les réseaux publics sont, selon le dossier, en mesure d'assurer l'approvisionnement en eau potable et le traitement des eaux usées générées par le projet ; que le projet sera soumis à déclaration loi sur l'eau, procédure à même de prendre en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau ;

Considérant que l'angle nord-est du site du projet est actuellement situé en zone d'aléa moyen du plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Loire en amont de Nantes ; qu'une révision du PPRI est en cours ; que, selon le dossier, le futur PPRI révisé devrait constater une absence de risque d'inondation sur le site du projet en tenant compte d'une élévation du niveau marin de l'ordre de 1 m à un horizon de 100 ans ;

Considérant que le projet prend place au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « La Tréperie » inscrite au plan local d'urbanisme intercommunal de Nantes métropole ; que la hauteur des bâtiments sera limitée à R+1 ou R+2 selon les secteurs pour tenir compte de l'architecture environnante ;

Considérant que le projet sera soumis à permis d'aménager puis à permis de construire, procédures à même de garantir sa conformité au règlement du PPRI en vigueur au moment de sa délivrance ainsi que son intégration paysagère ;

Considérant que les voiries nouvelles seront limitées à 20 km/h ; que les stationnements seront en grande partie souterrains ; que le site sera maillé de liaisons douces pour le connecter aux équipements voisins et aux arrêts de transports en commun proches, au centre-ville et aux liaisons douces existantes ; qu'en première estimation le trafic supplémentaire rue de Lattre de Tassigny est évalué à environ 120 véhicules par heure à l'heure de pointe du matin et du soir ;

Considérant qu'une étude acoustique menée parallèlement à une étude de trafic permettra de vérifier l'absence d'incidence notable du projet sur l'ambiance acoustique ; qu'il est éventuellement attendu une diminution ponctuelle du niveau sonore sur les zones habitées au sud et à l'ouest, les bâtiments du projet faisant localement écran au bruit en provenance des routes nationale 249 et métropolitaine 215 ;

Considérant que, selon le dossier, le projet cherchera à promouvoir les énergies faiblement carbonées pour la production d'électricité et d'eau chaude sanitaire ;

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 d'aménagement urbain « La Tréperie » sur la commune de Basse-Goulaine, 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 Airis Pays de la Loire 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