



**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 d'une zone commerciale et résidentielle
sur le site de la Croix Jeannette 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°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-04 du 8 juillet 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°2024-7888 relative à l'aménagement d'une zone commerciale et résidentielle sur le site de la Croix Jeannette sur la commune de Bouguenais, déposée par Cogedim Atlantique et considérée complète le 10 juin 2024 ;

Considérant que le projet de réaménagement de la zone commerciale de la Croix Jeannette comprend, sur un terrain d'environ 1,7 ha, la démolition du supermarché actuel et des cellules commerciales existantes et le réaménagement complet de la zone avec la construction d'un supermarché de 2 200 m², de 970 m² de commerces, d'une crèche (300 m²), d'un cabinet médical (300 m²), d'une résidence pour seniors de 95 chambres ou appartements et de 176 logements diversifiés ainsi que l'aménagement d'un parking aérien de 83 emplacements en plus des 273 stationnements souterrains et 13 emplacements sur voirie, d'un jardin suspendu, d'une placette piétonne arborée et d'un parc avec aire de jeux ; que les travaux sont prévus en deux phases, la première permettant le maintien partiel des activités commerciales (avec l'aménagement d'un parking provisoire de 55 places au sud de la parcelle) puis la seconde permettant leur transfert dans les nouveaux bâtiments avant construction des bâtiments de logements ;

Considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

Considérant que le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole délimite en limite sud-ouest du site un espace paysager (zone boisée) à protéger ; que 12 arbres remarquables d'intérêt écologique et paysager fort ont été identifiés ; que cet espace paysager et ces arbres remarquables seront intégralement préservés ; qu'une partie des arbres non remarquables seront abattus, qu'en compensation, de nouveaux arbres seront plantés dans les cœurs d'îlots et sur le parking aérien ;

Considérant qu'une zone humide d'environ 500 m² a été identifiée en limite ouest du site, constituée d'une pelouse arborée le long du cours d'eau ; que cette zone humide sera intégralement préservée et le cours d'eau renaturé ;

Considérant que le projet vise à réduire les surfaces imperméables de 70 % actuellement à 30 %, à accroître les surfaces de plaines terres de 30 à 37 % tout en créant des surfaces perméables (toitures végétalisées, jardin suspendu, stationnements perméables et arborés) à hauteur de 33 % ; qu'ainsi, le projet vise à créer des îlots de fraîcheur au titre de l'adaptation au changement climatique ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales cherchera à maximiser l'infiltration sur place via des noues paysagères, des espaces verts creux et des structures réservoirs ; que le surplus d'eau pluvial sera rejeté dans le cours d'eau ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux en matière de préservation de la ressource en eau ;

Considérant que le site avait été anciennement occupé par une station service ; qu'une éventuelle pollution des sols est à envisager ; que l'ensemble des terres polluées excavées seront envoyées en filière spécialisée ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de nombreux cheminements pour les piétons sur site et en relation avec les parcelles voisines ; que des cheminements vélos devraient être aménagés par la collectivité sur les deux voies limitrophes (boulevard Nelson Mandela et rue Salvador Allende) ; que des locaux pour les deux roues seront implantés en rez-de-chaussée des bâtiments ;

Considérant le projet prend place au sein de la zone UMb du PLUi de Nantes métropole, dédiée aux grands ensembles et aux projets urbains de développement ou de renouvellement urbain important ; que les bâtiments seront en R+5+attique au maximum (soit environ 20 m de haut) ; que le site du projet est intégré dans le

périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation « Croix Jeannette » inscrite au PLUi ; que cette OAP prévoit une opération de renouvellement urbain mixte mêlant commerces et logements diversifiés ; que le projet sera soumis à permis de construire, procédure à même de garantir le respect des grandes orientations de l'OAP et l'insertion paysagère du projet ;

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 d'une zone commerciale et résidentielle sur le site de la Croix Jeannette sur la commune de Bouguenais, 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,
la directrice régionale de
l'environnement
de l'aménagement et du logement,

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