



**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**

**renouvellement urbain du site de Gavy 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°2024/SGAR/DREAL/450 du 11 septembre 2024 portant délégation de signature à madame Anne BEAUVIAL, 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-05 du 12 septembre 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°2024-8196 relative au projet de renouvellement urbain sur le site de Gavy sur la commune de Saint-Nazaire, déposée par Icade promotion et considérée complète le 4 octobre 2024 ;

Considérant que le projet prévoit le réaménagement d'un site d'environ 7,5 ha permettant la construction de 360 logements (dont 110 logements locatifs sociaux) après démolition de deux bâtiments principaux et de diverses annexes, la réhabilitation du bâtiment actuel de l'université ainsi que sa transformation en un complexe sport et

loisirs (salle d'escalade, mini-golf, salle de fitness), en un campus de formation sport/santé, en une résidence étudiante de 151 hébergements, en bureaux et en un restaurant, la réhabilitation / surélévation et extension de l'actuel bâtiment de l'école d'infirmières en un hôtel de 98 chambres avec restaurant, bar et spa, la conservation des constructions existantes en lisière sud (deux maisons, une ancienne ferme et ses dépendances) ; que la surface de plancher totale s'élèvera à environ 36 000 m<sup>2</sup>, dont environ 13 000 m<sup>2</sup> réhabilités ; que les espaces extérieurs seront réaménagés (création de voiries, de liaisons douces et d'un parc public, avec environ 4 500 m<sup>2</sup> désimperméabilisés et plus de 500 arbres plantés) ; que les hauteurs des bâtiments s'étageront de R+2 à R+4 au centre (qui correspond à la ligne de crête du site) et au sud avec une émergence à R+6 au sud ainsi que de R+5 à R+7 au nord avec une émergence à R+14 ;

Considérant que le périmètre du projet intercepte, dans sa partie sud-est où aucun aménagement n'est prévu, une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « zones résiduelles de la Baule à Saint-Nazaire », dont les enjeux portent sur les milieux dunaires selon le dossier ; qu'il se situe en limite de la zone Natura 2000 de l'« estuaire de la Loire – baie de Bourgneuf » à l'est, également considéré comme un espace remarquable au titre de la loi Littoral, ainsi que d'un espace boisé significatif au nord ;

Considérant qu'un diagnostic faune-flore a été réalisé sur les quatre saisons ; que les enjeux écologiques du site ont été identifiés ainsi que les mesures d'évitement (préservation du boisement sud et des lisières du boisement nord, d'une partie des arbres à enjeu faunistique) et de réduction des incidences (gestion favorable à la biodiversité, mise en défens du pied de la façade sud du bâtiment de l'université, des arbres et des lisières boisées, intervention hors période de nidification du Martinet noir sur les façades de l'école des infirmières, adaptation du calendrier des travaux sur la végétation ligneuse) permettant, selon le dossier, que les atteintes résiduelles à la biodiversité sont considérées comme faibles ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage d'environ 100 arbres dont 6 d'essence invasive, 2 en mauvais état sanitaire, 57 en état sanitaire moyen et de faible intérêt écologique et 35 en bon état sanitaire et/ou d'intérêt écologique selon le dossier ; que le boisement présent en lisière sud et qui concentre la présence d'espèces protégées sera préservé ;

Considérant l'absence de zone humide selon la prélocalisation nationale des zones humides avec application d'un seuil de probabilité, confirmée par les investigations floristiques et pédologiques réalisées ; que les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées (infiltration totale jusqu'à la pluie biennale), puis stockés dans des noues ou des bassins d'infiltration / régulation et rejetées avec un débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale (bassin versant sud) ou trentennale (bassin versant nord plus sensible selon les règles du plan local d'urbanisme intercommunal) ; que le projet sera soumis à déclaration loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte les enjeux de préservation de la ressource en eau et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les déblais seront limités par la réutilisation des niveaux enterrés existants ;

Considérant que les pollutions identifiées se limitent aux bâtiments (plomb et amiante), qui seront désamiantés (qu'ils soient démolis ou réhabilités) ;

Considérant que le périmètre du projet est situé en dehors de l'aléa inondation selon le plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île guérandaise / Saint-Nazaire ; que l'aléa érosion concerne uniquement un tout petit secteur au sud-est du périmètre du projet, aucun aménagement n'étant prévu dans ou à proximité de ce secteur ;

Considérant que six parkings souterrains rassembleront 458 places de stationnement privées pour les besoins des occupants des constructions et que deux parkings extérieurs regroupant 71 emplacements seront accessibles au public ; que les mobilités douces seront largement valorisées ; qu'une étude de trafic a évalué les flux à un niveau proche du niveau actuel, mieux répartis dans la journée selon le dossier, et a conclu que les réserves de capacités des carrefours sont satisfaisantes ;

Considérant que le projet s'inscrit en zone urbaine UAd1 selon le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Nazaire agglomération, qui correspond aux secteurs de renouvellement urbain ; que l'ensemble du périmètre du projet est en espace proche du rivage au sens de la loi Littoral ; qu'une petite frange au sud-est se situe dans la bande des 100 m du rivage et que des espaces boisés classés sont présents, sans que des aménagements ne soient prévus dans ces espaces ; que les émergences prévues sont situées à distance du rivage, en arrière soit d'un bâtiment existant réhabilité (celui de l'université), soit d'un bâtiment nouveau en R+4 ;

Considérant que le projet sera soumis à permis d'aménager, à permis de démolir ainsi qu'à permis de construire, procédures à même de garantir la prise en compte des enjeux en matière d'insertion paysagère et de respect de la loi Littoral ;

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 renouvellement urbain sur le site de Gavy sur la commune de Saint-Nazaire, 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 Icade promotion et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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](http://www.telerecours.fr)