



**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**

**Création d'un bâtiment de self-stockage  
sur la commune de Saint-Herblain (44)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,  
Officier 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'Etat 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 la demande d'examen au cas par cas n°2024-8320 relative au projet de création d'un bâtiment de self-stockage sur la commune de Saint-Herblain, déposée par la société Résotainer représentée par Monsieur Vincent Alias son directeur et considérée complète le 21 novembre 2024 ;
- Vu la décision n°2024-8320 de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 18 décembre 2024 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;
- Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par la société Résotainer auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 12 février 2025 ;

**Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :**

- considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment en R+6 d'environ 26 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à des fins de self-stockage destiné aux entreprises et aux particuliers (garde-meubles) ; que le bâtiment sera constitué d'un assemblage de containers maritimes ; que des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture sur une surface de 4 700 m<sup>2</sup> pour une puissance de 1 MWc ; que 86 places de stationnement semi-perméables en evergreen seront

aménagées (environ 1 000 m<sup>2</sup>) ; que des espaces verts seront paysagés (environ 3 100 m<sup>2</sup>) ;

- considérant que le projet n'est concerné directement par aucun zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;
- considérant que, selon le dossier, le site du projet est en partie artificialisé et dégradé, et en partie recouvert de fourrés ; que des investigations poussées ont permis d'identifier la présence d'habitats et d'espèces à enjeux forts : quelques amphibiens (dont la Grenouille agile), plusieurs reptiles (Couleuvre d'Esculape, Couleuvre helvétique, Lézard à deux raies, Orvet fragile), une grande diversité d'oiseaux (dont le Chardonneret élégant, la Linotte mélodieuse et le Verdier d'Europe) ;
- considérant l'identification d'une zone humide fonctionnelle de 911 m<sup>2</sup> et d'une zone humide remblayée peu fonctionnelle d'une surface maximale 0,9 ha ;
- considérant qu'environ 1 600 m<sup>2</sup> de boisement et de lisière forestière seront conservés au sud du terrain, notamment pour préserver les vieux arbres et les mares présentes ; que 21 arbres de haute tiges seront préservés et onze nouveaux arbres plantés ; que toutefois le projet est susceptible de porter atteinte à des zones humides, à un alignement de vieux chênes et à un fourré linéaire de Saules blancs (le long de la voie routière) ainsi qu'aux oiseaux, amphibiens, reptiles et chauves-souris identifiés sur site, dont de nombreuses espèces protégées ; que des mesures de réduction des incidences sont prévues mais ne permettent pas de renoncer au besoin de compensation ; que les mesures de compensation ne sont pas encore précisément identifiées ; qu'une demande de dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées sera déposée ;
- considérant que les eaux pluviales seront dirigées vers un ouvrage de rétention avec un rejet à débit régulé respectant les prescriptions du plan local d'urbanisme intercommunal de Nantes Métropole ; que le rejet se fera dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, les analyses ayant révélé des sols peu perméables et la présence d'une nappe affleurante ; que le projet est soumis à déclaration 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 diagnostic de pollution des sols est en cours ;
- considérant que le bâtiment sera revêtu d'un bardage en acier pour lui donner un aspect semblable à celui des bâtiments industriels alentours ; que le bâtiment s'implante au sein de la zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes UEm selon le plan local d'urbanisme intercommunal de Nantes Métropole ; que le dossier sera soumis à permis de construire, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux ;
- considérant que le trafic généré par le projet est évalué à 50 véhicules par jour ;
- considérant que les panneaux photovoltaïques en toiture permettront de recharger des véhicules utilitaires électriques mis à disposition des utilisateurs du site ;
- considérant qu'en l'état du dossier, l'absence d'incidences significatives n'est pas établie en matière de zones humides, d'habitats naturels, de faune et de pollution des sols ;
- 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 ;

Considérant les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux et notamment :

Considérant ainsi qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, 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 création d'un bâtiment de self-stockage sur la commune de Saint-Herblain est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve de l'obtention d'une dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées permettant de garantir la qualité et l'effectivité des mesures de compensation nécessaires.**

### 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.

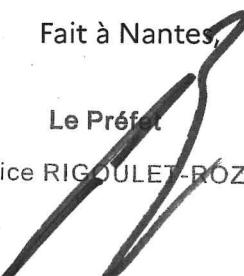
### Article 3 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la société Résotainer, représentée par Monsieur Vincent Alias son directeur, et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique évaluation environnementale et développement durable puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes,

Le Préfet

Fabrice RIGOULET-ROZE



### Délais et voies de recours

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 Télerecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

- que le dossier de recours gracieux précise que les atteintes à la zone humide fonctionnelle portent seulement sur une partie de la zone (396 m<sup>2</sup>) et non sur la totalité (911 m<sup>2</sup>) ;
- l'étude de sites et sols pollués fait part de plusieurs dépassements des valeurs moyennes de qualité des sols, sur six éléments traces métalliques, et un dépassement ponctuel en hydrocarbure sur 50 cm de profondeur. Des mesures de gestion simples sont proposées en matière d'évacuation des deux carcasses de véhicules légers, de gestion des futurs espaces verts et de gestion des déblais ;
- que les atteintes aux habitats naturels sont désormais précisément chiffrées dans le dossier. De plus, une recherche d'optimisation a permis de préserver 30 mètres linéaires de la haie avec des arbres de hautes tige en limite est, de renoncer aux emplacements de stationnement à l'ouest pour réduire l'impact sur la zone de fourrés de 122 m<sup>2</sup> et de prévoir un renforcement de la haie replantée en limite nord de la parcelle ;
- que les mesures compensatoires en matière de milieux naturels sont précisées :
  - une partie sera réalisée sur site :
    - la destruction de 23 m<sup>2</sup> d'habitat des amphibiens sera compensée par l'agrandissement des mares au sud de la parcelle pour 46 m<sup>2</sup> ;
    - la destruction d'habitat favorables aux reptiles sera compensé par la création de gîtes sous la forme d'hibernaculum sur 100 ml ;
    - la destruction des haies bocagères et fourrés, favorables aux oiseaux et aux chauves-souris, sera compensé par la création de 210 ml de haies et fourrés ainsi que la pose de 10 gîtes à chauves-souris ;
  - un premier site extérieur de compensation proposé se situe à 18 km de celui du projet, à Saint-Philbert-de-Gandlieu, sur un ensemble de parcelles de 11 744 m<sup>2</sup>. Les mesures qui y sont proposées comprennent :
    - la création d'un habitat favorable aux amphibiens par agrandissement d'une mare existante pour adoucir une partie de ses berges (50 m<sup>2</sup>) et une intervention sur la végétation ligneuse voisine pour améliorer son ensoleillement ;
    - l'amélioration de zones humides par l'élargissement des deux fossés d'alimentation de la mare en adoucissant leur pente d'un côté (création de noues sur 170 m<sup>2</sup>) et l'aménagement du réservoir d'eau existant, aux berges très abruptes, en reprofilant une partie de ses berges pour obtenir des pentes douces (sur 100 m<sup>2</sup>) ;
    - la création d'habitats favorables aux oiseaux et chauves-souris par plantation de 144 ml de haies bocagères d'espèces locales et formation d'une zone de fourrés après arrêt du pâturage sur 1 300 m<sup>2</sup> ;
  - un second site extérieur de compensation est actuellement recherché par le pétitionnaire à proximité du projet pour le solde à compenser, à savoir 126 m<sup>2</sup> de zones humides fonctionnelles et 3 470 m<sup>2</sup> de fourrés ou 1 100 ml de haies favorables aux oiseaux et chauves-souris ;
  - la procédure de demande de dérogation à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées permettra de garantir la qualité et l'effectivité des mesures de compensation prévues et à venir ;