



PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

ARRÊTÉ
portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3 du code de l'environnement
création d'un parc urbain de loisirs sur la commune de Saint-Herblain (44)

Le préfet de la région Pays de la Loire
Chevalier de la légion d'honneur

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2019/SGAR/DREAL/537 du 4 octobre 2019 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2019-4201 relative à la création d'un parc urbain de loisirs sur la commune de Saint-Herblain, déposée par la compagnie de Phalsbourg et considérée complète le 3 septembre 2019 ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un parc urbain de loisirs comprenant un ensemble de locaux de loisirs pour environ 13 800 m² en R+1, un ensemble de locaux de restauration pour environ 4 300 m² en R+1, un hôtel pour environ 3 600 m² en R+7 ainsi que quelques locaux annexes portant la surface de plancher totale à environ 22 400 m² ; que 350 à 450 emplacements de stationnement en parking silo seront aussi réalisés ; que l'ensemble sera construit sur un terrain de 2,2 ha ;

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

Considérant que le site du projet est localisé au sein d'une zone industrielle ; qu'il est actuellement occupé par un bâtiment d'environ 10 000 m² à démolir et par des stationnements aériens occupant la quasi-totalité de la surface du terrain ;

Considérant que le dossier annonce la nécessité de procéder au désamiantage du bâtiment existant avant sa démolition ; que le respect de la réglementation en la matière est à même de garantir la non dissémination et le traitement des matériaux potentiellement amiantés par une filière

adaptée ; qu'une étude préalable est cependant nécessaire pour précisément identifier les matériaux amiantés ou potentiellement contaminés par de l'amiante ;

Considérant que le porteur de projet envisage de conduire une étude quant à la réutilisation possible des matériaux issus de la démolition du bâtiment existant ;

Considérant que le site du projet est concerné par un ancien site industriel selon la « Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services » (BASIAS) ; que le risque de pollution du site n'est donc pas à exclure et doit faire l'objet d'investigations avant le démarrage des travaux ;

Considérant que le site du projet est très faiblement végétalisé ; que la faune et la flore sont communes et très peu développées ; que le projet prévoit de créer environ 1 500 m² d'espaces verts ainsi qu'un lac artificiel d'environ 1 300 m² ;

Considérant que le projet va nécessiter en fonctionnement une consommation d'eau potable estimée à 89,9 m³/j ; que la possibilité d'un arrosage des espaces verts par récupération des eaux pluviales est actuellement à l'étude ;

Considérant que le projet va générer en fonctionnement des rejets d'eaux usées à hauteur d'environ 599 équivalents habitants (EH) ; que le dossier estime que la station d'épuration de Tougas, à l'échelle de l'agglomération nantaise, est en mesure d'accueillir les effluents domestiques générés par le projet ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une rétention à la parcelle via le lac artificiel ; que les hypothèses de dimensionnement de cet ouvrage ne sont cependant pas mentionnées dans le dossier et doivent être étudiées ;

Considérant que le site est affecté par le bruit routier de la RN 444 et du boulevard Marcel Paul ; que la réglementation sur l'isolement acoustique des constructions aux abords des voies routières est à même de garantir une prise en compte satisfaisante de cette nuisance sur des locaux d'activités et d'hébergement hôtelier ;

Considérant que le projet va générer une fréquentation estimée à 1 500 visiteurs par jour et 200 employés ; que l'accroissement du trafic routier généré par le projet est estimé à +100 véhicules à l'heure de pointe du soir et +165 véhicules à l'heure de pointe du samedi, qui se diffuseront sur 2 axes, le boulevard Marcel Paul et la rue Dumont d'Urville ; que l'impact est relativement limité comparativement aux flux existants à ce jour (moins de 10%) ;

Considérant que le fonctionnement prévu par le projet est basé sur un foisonnement partiel avec le centre commercial Atlantis voisin, c'est-à-dire qu'une partie des visiteurs du projet de parc urbain de loisirs pourront venir à pied du centre commercial où ils auront stationné leur véhicule et qu'une partie des visiteurs stationnés sur le site du projet sont aussi susceptibles de se rendre à pied au centre commercial ; que le flux piéton traversant le boulevard Marcel Paul, empruntant la rue Dumont d'Urville et traversant l'avenue Jacques Cartier pour rejoindre le centre commercial n'est pas estimé et que l'adaptation des voies à ce flux n'est pas évalué ;

Considérant que l'organisation interne du site du projet prévoit une voie latérale d'accès au parking ; que cette voie doit accueillir deux sens de véhicules, dont un accessible aux livraisons entrantes, ainsi que des flux piétons ; qu'elle est réduite à une largeur de 8 mètres en sa section la plus étroite ; qu'au droit de l'entrée de l'hôtel, elle mesure 11,1 mètres de large mais comprend une voie supplémentaire dédiée à l'arrêt des véhicules desservant l'hôtel prévu dans le sens sortant ; que la sécurité des déplacements de tous les usagers dans cette configuration doit être confirmée par des études adaptées ;

Considérant que le dossier évoque des possibles effets cumulés du projet avec dix autres projets connus en matière de hausse des trafics routiers, de rejets en eaux usées et pluviales, de production de déchets ; que le dossier ne conclut pas sur l'existence d'effets cumulés ;

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 de création d'un parc urbain de loisirs sur la commune de Saint-Herblain est soumis à étude d'impact.

L'étude d'impact aura vocation, d'une part à présenter l'impact global du projet sur l'environnement et les solutions alternatives examinées, à justifier les choix opérés et à conduire la démarche visant une recherche de l'évitement des impacts puis la définition de mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation les plus efficaces possibles (démarche ERC), notamment concernant la présence d'amiante, la potentielle réutilisation de matériaux issus de la démolition du bâtiment existant, la possible pollution du site, la gestion des eaux pluviales dont le dimensionnement de l'ouvrage de rétention et l'étude du potentiel usage des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, l'adaptation des voies, en interne au projet et hors du site du projet, du point de vue de la sécurité routière en termes de traversée et de cheminements piétons ainsi que les effets cumulés du projet avec les autres projets connus ; d'autre part à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux.

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.

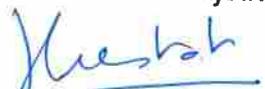
Article 3 :

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 compagnie de Phalsbourg 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

Le directeur adjoint,

08 OCT. 2019


Julien CUSTOT

Délais et voies de recours

1- Décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

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
(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

2- Décision dispensant le projet d'étude d'impact

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
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique : Madame la ministre de la transition écologique et solidaire

Adresse postale : Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris-La-défense cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux : Tribunal administratif compétent

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours gracieux ou hiérarchique, dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr

