



**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 de la zone des Commandières
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 la demande d'examen au cas par cas n°2023-7451 relative à l'aménagement de la zone des Commandières sur la commune de Saint-Nazaire, déposée par la SCCV Les Virées Julie, et considérée complète le 16 janvier 2024 ;
- Vu la décision n°2023-7451 de l'Autorité en charge du cas par cas en date du 20 février 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 SCCV Les Virées Julie auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 18 avril 2024 ;

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

que le projet consiste en l'aménagement d'un site de 3,3 ha, situé le long du centre commercial du « point du jour » au nord de la route départementale 213, afin de mettre en place un programme équilibré entre logements et surfaces commerciales ou de bureaux ; que les cinq premiers lots, déjà construits, comprennent 98 logements, 4 156 m² de surfaces commerciales ou tertiaires et 220 places de stationnement (dont 82 ouvertes au public) ; que les deux derniers lots, qui motivent la présente demande d'examen au cas par cas, prévoient la construction d'un immeuble de 4 074 m² de surface de bureaux et la réalisation de 268 places de

stationnement en silo (dont 41 ouvertes au public), sur une emprise cumulée de 1,1 ha ;

que le site du projet est inclus dans le périmètre du parc naturel régional de Brière ;
que le projet n'est concerné directement par aucun autre zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

que l'emprise du projet était initialement occupé par des logements individuels longeant la route des Commandières et, au sud, par une prairie d'environ 1,1 ha ; que les logements individuels ont fait l'objet de permis de démolir délivrés entre 2015 et 2021 ; que le couvert végétal de la prairie a été retiré, puis le site a été stabilisé pour être utilisé comme base de vie pour les chantiers des cinq premiers lots réalisés ;

que la gestion des eaux pluviales repose, selon le dossier, sur des ouvrages de rétention enterrés assurant un débit de fuite de 5 l/s/ha au maximum pour une pluie décennale sur les lots 1 et 2a et pour une pluie trentennale sur les autres lots ;

que les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration de Saint-Nazaire, qui ne semble pas disposer de capacité d'accueil résiduelle pour traiter les effluents générés par le projet ; que le point de rejet de cette station d'épuration se situe dans l'estuaire de la Loire, milieu identifié comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique et classé comme site Natura 2000 ;

qu'aucune recherche de zone humide n'a été réalisée sur les emprises du projet d'aménagement de la zone des Commandières ; qu'une zone humide avait été identifiée lors de la création du chemin de Virées Julie en 2014 ; que la destruction d'une partie de cette zone humide par la création de la voirie s'est accompagnée d'une restauration de zone humide à titre compensatoire sur 0,2 ha ; que, d'après les illustrations transmises avec le dossier, la réalisation ultérieure de la voie de desserte de la zone des Commandières viendra empiéter à la fois sur la zone humide évitée en 2014 au nord du chemin des Virées Julie et sur la zone humide compensatoire restaurée ; que ces atteintes devront également être prises en compte dans le dossier loi sur l'eau auquel le projet est soumis ;

que des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture de l'immeuble de bureaux et en superstructure au-dessus du parking silo ;

que le projet s'inscrit au sein du plan local d'urbanisme intercommunal de la Carene en zone urbaine UBa1 correspondant à un secteur pavillonnaire en cours de mutation et Uec à vocation d'accueil d'activités à dominante commerciale ; que les constructions seront en R+3 maximum, assurant la transition entre habitat individuel de faubourg et zone commerciale ; que le projet sera soumis à permis de construire, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère des constructions ;

que le dossier ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences du projet pour ce qui concerne la gestion des effluents (eaux usées) et les atteintes aux zones humides ;

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

- la note de mars 2024 établie, par la Carene – Saint-Nazaire agglomération, sur la base du schéma directeur des eaux usées de 2020/2021, montre que la station d'épuration Saint-Nazaire-est, est en capacité d'accueillir les effluents supplémentaires induits par les aménagements futurs à horizon 20 ans ;
- les éléments de délimitation et d'identification des fonctionnalités des zones humides sont fournis. Le site compensatoire de l'aménagement de la route du Chemin vert et celui du site des Commandières font l'objet d'un dispositif d'aménagement compensatoire et de suivi ;

- que le projet est soumis à l'établissement d'un dossier loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux en matière de gestion de la ressource en eau et des milieux humides ;

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 d'aménagement de la zone des Commandières 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 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la SCCV Les Virées Julie représentée par Monsieur Gaël Rigault et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique thématique évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le **11 JUIN 2024**

I.e Préfet

Fabrice RIGOULET-ROZE

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

ASOS MIUL 1 1