



**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. 122-3-1 du Code de l'environnement
Aménagement du quartier de la gare
sur la commune de Sainte-Pazanne (44-Loire-Atlantique)

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.122-3-1 ;
- 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°2025/SGAR/78 du 27 mai 2025 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-06 du 17 novembre 2025 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°007232/KKP relative au projet d'aménagement du quartier de la gare sur la commune de Sainte-Pazanne, déposée par madame Aurélie GUITTENY maire de Sainte-Pazanne et considérée complète le 26/11/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n° 39a de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² » ;
- qui consiste à réaliser une opération d'aménagement de renouvellement urbain pour créer un nouveau quartier à vocation d'habitat et de services entre la gare et le centre-bourg ; le projet s'étend sur plusieurs parcelles correspondant à un périmètre de 4,3 ha de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier de la gare ; l'OAP comprend plusieurs emprises foncières : une ancienne scierie (2,15 ha), la jardinerie Terrena (1 ha) et plusieurs autres parcelles accueillant des maisons, des petites constructions et des jardins ; une mutualisation des stationnements des logements de l'OAP avec une aire de stationnement située au nord près de la gare est envisagée ;
- le projet vise la création d'environ 220 logements dont 40 % de logements sociaux et environ 600 m² de surfaces dédiées à des activités de services ; l'ensemble des surfaces bâties est estimé à 16 000 m² ; environ 200 places de stationnement seront créées ; le projet comprendra des liaisons piétonnes et vélos vers la gare et le centre-bourg ainsi que des espaces verts de loisirs ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- Rue du Verdelet, la totalité du périmètre de l'OAP est située sur des parcelles classées en zone UA au Plan local d'urbanisme de Sainte-Pazanne ;
- sur des terrains en secteurs urbanisés occupés par des constructions (maisons, bâtiments d'activités), des terrains de type friche industrielle occupés par une végétalisation spontanée, des jardins, des parkings imperméabilisés et des voiries ; des boisements, des haies (dont certaines protégées au PLU) et plusieurs jardins sont présents en plusieurs secteurs du périmètre de l'OAP ; un cours d'eau enterré s'écoule sur la partie ouest ; le projet est situé à proximité de la gare ferroviaire de Sainte-Pazanne desservie par les lignes Nantes-Pornic et Nantes - Saint Gilles Croix de Vie ;
- à proximité de la future zone d'aménagement concertée (ZAC) des Écaries (300 logements) au nord-est de la voie ferrée et d'un futur pôle d'échange multimodal sur le secteur de la gare ;
- en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- Incidences sur la biodiversité : une étude faune et flore a été réalisée avec 6 passages entre mai 2023 et décembre 2024 sur l'emprise de l'ancienne scierie ; outre des habitats d'intérêt (prairies, haies, fossés végétalisés, bois), plusieurs espèces faunistiques ont été contactées : 24 espèces d'oiseaux dont 18 protégées, 10 espèces de chiroptères, 2 espèces de mammifères terrestres, un reptile (Lézard ds

murailles) ; 8 espèces faunistiques sont qualifiées avec des enjeux forts ; cet état initial partiel a permis d'identifier des mesures d'évitement sur les secteurs arborés ; le secteur incluant la prairie, le cours d'eau enterré, une zone humide et étant bordé de haies, il constitue un site potentiel de nidification et d'alimentation et un corridor de déplacement ; aucun inventaire n'a été réalisé sur le reste du périmètre de l'OAP ;

- Incidences sur les zones humides : 26 sondages pédologiques réalisées le 20/09/2021 sur l'emprise de l'ancienne scierie ont permis de délimiter à l'ouest une zone humide d'environ 1 900 m² qui sera préservée et restaurée dans le cadre d'un projet de renaturation du secteur ouest de l'OAP qui correspond à des prairies de fauche ; aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé sur le reste du périmètre de l'OAP ;
- Gestion des eaux pluviales par le projet : aucun élément précis n'a encore été apporté ; les dispositifs de gestion des eaux pluviales (implantations, volumes...) seront étudiés dans la phase opérationnelle du projet prévue à partir de la sélection d'un aménageur soit à partir de la deuxième moitié de l'année 2027 et sur l'année 2028 et feront l'objet d'un dossier loi sur l'eau ;
- Incidences sur les sols : une étude sur la qualité des sols a été conduite en 2021 sur le site de l'ancienne scierie afin de vérifier l'état de la pollution ; la majorité de ce site est constituée de sols remaniés, remblayés ou décaissés issus de l'activité historique du site ; des anomalies aux hydrocarbures et en chrome ont été constatées ; le reste de l'emprise de l'OAP n'a pas fait l'objet d'étude concernant la qualité des sols ; le projet prévoit des actions de renaturation sur certains secteurs ;
- Incidences liées au trafic motorisé et ferroviaire même s'il est indiqué que le nouveau quartier devra favoriser les modes actifs, aucune étude globale n'a été réalisée ;
- Eaux usées : le réseau d'assainissement pour les nouvelles constructions devra être réalisé ; aucun élément sur les capacités du réseau existant à prendre en charge les eaux usées du projet ainsi que celles des autres projets à venir n'est apporté ;
- Incidences sur les paysages : en l'absence d'élément programmatique précis, aucune analyse n'est présentée ; la proximité du site du projet avec l'église de la commune, classée monument historique, devra être prise en compte par le projet ;

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 d'aménagement du quartier de la gare sur la commune de Sainte-Pazanne est soumis à étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

L'étude d'impact devra notamment réaliser, sur l'ensemble du site du projet, une étude faune, flore, habitats, une étude sur les zones humides, sur les eaux pluviales, sur les eaux usées, sur la qualité des sols, sur les incidences du trafic existant et celui généré par le projet.

L'étude d'impact apportera également une analyse des incidences paysagères du projet. Les effets cumulés avec les projets à proximité (ZAC des Écaries et pôle d'échange multimodal) devront être analysés.

Des alternatives au projet ou les variantes d'aménagement permettant de limiter les atteintes devront être proposées le cas échéant.

Par ailleurs, l'étude d'impact aura pour objectifs de restituer et expliciter au public l'ensemble des éléments du diagnostic et de mise en œuvre de la démarche d'évitement puis de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine (démarche ERC) ainsi que les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux.

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 madame Aurélie GUITTENY maire de Sainte-Pazanne et publié sur le site Internet suivant : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire>

Fait à Nantes, le 19 décembre 2025

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)

Signé

Annaïg LE MEUR

Délais et voies de recours pour les décisions imposant la réalisation d'une étude d'impact

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 la réalisation d'une évaluation environnementale, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux mais doit, sous peine d'irrecevabilité, donner lieu à un recours administratif préalable obligatoire (RAPO) dans ce même délai de deux mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions du VII de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire devront être réalisées à partir du portail de l'évaluation environnementale à l'adresse suivante :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/>

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la décision expresse ou implicite rejetant le recours administratif préalable obligatoire.

Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal administratif de Nantes

6 allée de l'Île Gloriette

– CS 24 111 –

44041 NANTES cedex 1

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