



**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
Régénération urbaine du centre commercial Auchan le Sillon
sur la commune de Saint-Herblain (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° 2026/DREAL/N° SDR-26-AG-01 du 15 janvier 2026 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°011222/KKP relative au projet de régénération urbaine du centre commercial Auchan le Sillon sur la commune de Saint-Herblain, déposée par Ceetrus promotion France et considérée complète le 30/12/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°39 a/ 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, sur 9,3 ha, à :
 - démolir l'hypermarché existant (21 163 m²), la galerie commerciale nord (4 500 m²), un bâtiment commercial au nord-ouest (enseigne Feu Vert), une station service et une partie du parking silo (11 100 m²) ;
 - restructurer et réhabiliter la galerie commerciale sud et l'autre partie du parking silo (9 000 m²) ;
 - aménager huit îlots nouveaux (R+6 à R+13 environ) pour construire environ 56 300 m² de logements, 15 600 m² de résidences pour jeunes actifs et seniors, 23 100 m² de commerces (dont 5 000 m² de supermarché, 13 600 m² de moyennes surfaces et 4 400 m² de boutiques), 2 400 m² d'hôtel et 1 500 m² de bureaux ;
 - renaturer une partie des espaces extérieurs (pleine terre, espaces verts, gestion surfacique des eaux pluviales) ;
 - requalifier les interfaces bâties au nord et élargir l'espace public pour, selon le dossier, accompagner la mutation de la route de Vannes en axe métropolitain apaisé ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 325, route de Vannes à Saint-Herblain ;
- en zone UMa du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole, zone urbaine mixte de centralité ;
- 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 humaine ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- un diagnostic sur la faune et la flore a identifié quelques enjeux de biodiversité, dont la nidification du Moineau domestique au niveau du parking silo ; des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (recréation d'habitats favorables) sont prévues pour limiter les incidences sur l'espèce ; des habitats, favorables à la biodiversité et diversifiés, seront créés (plus de 500 arbres plantés sur l'espace public, massifs arbustifs denses, noues végétalisées, toitures végétalisées extensives et intensives, etc.) ;
- des investigations pédologiques et sur la végétation ont confirmé l'absence de zone humide sur le site ; la gestion des eaux pluviales reposera sur l'infiltration et le stockage, complétés par un rejet au débit de 3 l/s/ha dans le réseau public existant ; le projet permet ainsi de passer de 16 000 m² à 20 500 m² de surface de pleine terre ; des toitures végétalisées sont aussi prévues ; le projet fera l'objet d'un

dossier loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux de préservation de la ressource en eau ;

- l'aménagement sera conduit par tranches, de 2027 à 2044 ; les îlots nouveaux seront implantés en R+6 à R+13 ; le projet sera soumis à permis d'aménager et à permis de construire, procédures à même de garantir la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère du projet dans son environnement ;
- deux zones de pollution des sols et des eaux souterraines aux hydrocarbures et métaux lourds ont été identifiées, au droit de la station service actuelle et d'une ancienne station service ; selon le dossier, « un plan de gestion est en cours de réalisation et permettra de définir les meilleurs scénarios de dépollution afin de s'assurer que l'usage futur du site sera compatible avec l'état environnemental » ; aucun stationnement souterrain ne sera réalisé ; toutefois, des investigations complémentaires sont attendues et le dossier ne permet pas, en l'état, de garantir l'absence d'incidence du projet sur la santé humaine, en lien avec une programmation (une résidence seniors ou des jeux pour enfants notamment) dont la localisation est d'ores et déjà fixée ;
- une place importante sera donnée aux mobilités douces et une zone de rencontre sera aménagée afin d'apaiser les circulations, d'assurer la sécurité des déplacements et de réduire les nuisances sonores ; une étude de trafic conclut à une faible augmentation des flux, sans incidences sur les réserves de capacité des carrefours et des transports en commun à l'heure de pointe ;
- la route de Vannes et le tramway rue de l'Angevinière sont sources de nuisances sonores significatives ; un renforcement de l'isolement acoustique des façades est prévu ;
- une étude de simulation de la qualité de l'air avec et sans le projet a montré que le projet générerait une faible augmentation de la concentration de polluants dans l'air (+1,5 à +4,5%), compatible avec le respect des valeurs réglementaires françaises ;
- une étude de bioclimatisme a identifié les secteurs soumis à un risque de surchauffe ; la végétalisation des lots privés, l'implantation de revêtements de sol clairs, la création d'une trame arborée dense, la végétalisation des toitures, l'usage de revêtements perméables, l'implantation de structures d'ombrage et l'utilisation de l'eau pour rafraîchir (fontaines, jeux d'eau, etc.) ont été retenus pour contribuer à atténuer les effets d'îlots de chaleur urbains ;
- les émissions de gaz à effet de serre du projet ont été simulées sur 50 ans ; les deux postes principaux sont les produits de construction et d'équipement (38%) et la mobilité des habitants (37%) ; les leviers pour réduire les émissions ont été identifiés : utilisation de matériaux biosourcés pour la construction, réemploi de matériaux issus des démolitions, utilisation de matériaux recyclés, compostage des déchets des habitants et limitation des consommations énergétiques du quartier ; une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 25 % par rapport au scénario de référence serait ainsi atteignable ; le dossier annonce vouloir ancrer le projet dans une logique d'économie circulaire et de matériaux bas-carbone, sans engagements précis en la matière, hormis le raccordement au réseau de chaleur urbain et l'installation de panneaux photovoltaïques ;

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 régénération urbaine du centre commercial Auchan le Sillon sur la commune de Saint-Herblain 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 aura notamment vocation à préciser la délimitation des pollutions du sol et des eaux souterraines repérées, à déterminer la gestion des pollutions et des sols à conduire en phase chantier, à évaluer les risques de transfert de la pollution de fond ou résiduelle par les eaux pluviales infiltrées, à examiner les implantations alternatives des bâtiments et des aménagements paysagers susceptibles de minimiser les risques sanitaires pour les habitants et usagers du site, en particulier les personnes sensibles (enfants, personnes âgées, personnes malades, etc.). Par ailleurs, elle aura pour objectifs de restituer et d'expliciter au public l'ensemble des éléments du diagnostic et de mise en œuvre de la démarche d'évitement (recherche d'alternatives) 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, dont la biodiversité et les émissions de gaz à effet de serre.

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 Ceetrus promotion France et publié sur le site Internet suivant : [https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays de la Loire](https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews?place=Pays%20de%20la%20Loire)

Fait à Nantes, le 2 février 2026

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
Le responsable de la division évaluation
environnementale du service Connaissance
des Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Stéphane LE MOING

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 réalisés 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.