

**PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE
DREAL**

5 rue Françoise Giroud - CS 16326
44263 NANTES cedex 2

A Nantes, le 05 mars 2026

A l'attention de Mme Annaïg LE MEUR
Cheffe du Service Connaissance des Territoires et Évaluation (SCTE)

N° de la demande d'examen au cas par cas : 008476/KK P

Demandeur : AIRIS Pays de la Loire – 14 Rue Alex Plunian - 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande

Objet : Demande de recours gracieux contre la décision du 08 Janvier 2026 imposant une étude d'impact pour le « Projet de construction de logement collectifs » situé rue de l'Ouche Buron, sur la commune de Nantes, dans le département de Loire- Atlantique.

Madame,

Par décision en date du 08 janvier 2026, vos services ont estimé que le projet situé rue de l'Ouche Buron à Nantes, devait être soumis à la réalisation d'une étude d'impact au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement.

Par la présente, nous formons un recours gracieux à l'encontre de cette décision.

À la lecture de votre avis, les principaux motifs justifiant la demande d'étude d'impact portent sur le volet relatif à la pollution des sols, et plus précisément :

- Le risque de transfert des polluants lié à l'infiltration des eaux pluviales ;
- La délimitation des pollutions et le plan de gestion associé ;
- La prise en compte de l'enjeu sanitaire au regard de l'évolution de l'occupation du site.

Nous souhaitons apporter les précisions suivantes.

SIÈGE SOCIAL RENNES

5 boulevard Magenta - CS 11214
35012 Rennes Cedex
Direction Commerciale : 02 99 67 27 77
Direction Technique : 02 99 67 71 82
lamotte@lamotte.fr

NANTES

1 rue Alain Barbe Torte - BP 50227
44202 Nantes Cedex 2
Direction Technique : 02 40 48 10 08
Direction Commerciale : 02 40 48 10 10
lamotte44@lamotte.fr

RENNES • PARIS • NANTES • MÉRIGNAC • LYON • SAINT-MALO • BREST • VANNES • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS
www.lamotte.fr

Membre de la Fédération des Promoteurs immobiliers de France

Lamotte S.A., S.A.S. au capital de 100 000 € - R.C.S. Rennes 316 390 087 - Société gérante de construction de : Lamotte Investissement S.A. au capital de 805 600 €, régie par les articles 118 à 1550 de la loi sur les sociétés commerciales - R.C.S. Rennes 639 200 823 - Lamotte Constructeur, S.A.S. au capital de 1 000 000 € - R.C.S. Rennes 729 200 998 - Lamotte Pays de Loire au capital de 105 000 € - R.C.S. Nantes 440 716 645.

1. Sur le risque de transfert des polluants par infiltration des eaux pluviales

Pour la réalisation de notre opération, nous ferons établir un plan de gestion des sols pollués, selon la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Ce document couvrira notamment :

- L'évaluation quantitative des risques sanitaires ;
- L'analyse des voies de transfert dont l'infiltration verticale vers les eaux souterraines ;
- La définition des mesures de gestion adaptées à l'usage projeté.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, à laquelle aucune opposition n'a été formulée par l'administration. Cette absence d'opposition confirme que les modalités retenues ne présentent pas d'incidence notable sur le milieu récepteur.

2. Sur la délimitation des pollutions et le plan de gestion

Le plan de gestion :

- Caractérisera précisément les emprises concernées ;
- Définira les volumes de terres et les modalités de gestion des déblais ;
- Il constituera un document opérationnel assurant la compatibilité du site avec l'usage projeté.

Par ailleurs la mise en œuvre des dispositions constructives d'ores et déjà intégrées au projet garantissent la compatibilité de l'état des sols avec l'usage futur du site et assurent la protection des futurs usagers.

Enfin, la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels (ARR) à laquelle nous nous sommes engagés, constitue une évaluation sanitaire approfondie, équivalente sur le fond à ce que produirait une étude d'impact sur ce volet précis.

3. Sur l'enjeu sanitaire d'évolution de l'occupation du site

Dans le cadre de notre recours, nous tenions également à vous informer que nous sommes dans l'attente des éléments relatifs à la procédure de cessation d'activité de l'ICPE.

Or, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, étant donné que l'usage futur du site est expressément formalisé dans la demande de cessation d'activité de l'ICPE, laquelle prévoit un usage résidentiel, la cessation d'activité a précisément pour objet d'assurer la mise en sécurité et la remise en état du site, dans des conditions compatibles avec l'usage futur prévu.

Il en résulte que l'appréciation de la qualité environnementale du terrain et de son aptitude à accueillir des logements relève prioritairement et spécifiquement de la procédure de cessation d'activité.

Cette compatibilité sanitaire et environnementale avec un usage d'habitation notamment, sera appréciée via l'analyse des risques résiduels.

En l'absence d'éléments établissant l'achèvement ou les conclusions de cette procédure, il ne peut nous être demandé de produire une étude d'impact destinée à se substituer à une procédure réglementaire spécifique dont l'objet est précisément de rendre le site compatible avec son usage futur.

4. Sur l'absence d'incidences notables au sens de l'article L.122-1

Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'environnement, l'étude d'impact est requise uniquement pour les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

En l'espèce :

- Les risques résiduels suite à la cessation d'ICPE seront identifiés, caractérisés et circonscrits ;
- Ils seront techniquement maîtrisés dans le cadre du plan de gestion ;
- Aucune opposition n'a été formulée au titre de la procédure loi sur l'eau.

5. Sur les caractéristiques et l'intérêt général du projet

Au-delà des aspects techniques, le projet s'inscrit dans une cohérence urbaine globale répondant aux enjeux du territoire :

- Production de logements, dont 50% de logements sociaux pour le bailleur Nantes Métropole Habitat ;
- Création d'une résidence étudiante répondant aux besoins de la collectivité ;
- Production à court terme de logements familiaux dans le cadre du PLH de Nantes Métropole.

Le projet permet ainsi la reconversion maîtrisée d'un site en cohérence avec les orientations d'aménagement locales, tout en assurant la sécurité des travaux et la protection des futurs habitants grâce aux mesures intégrées.

Il participe à la dynamique territoriale et à la mixité sociale, tout en apportant une réponse concrète à la problématique de sols historiquement impactés.

La réalisation d'une étude d'impact entraînerait un décalage de plusieurs mois dans la production de ces logements, pourtant aujourd'hui plus que nécessaires pour répondre aux besoins des ménages du territoire.

Ainsi, au regard de l'ensemble des éléments précités, la soumission du projet à une étude d'impact complète ne nous semble pas appropriée.

En effet, l'étude d'impact est requise uniquement pour les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, cette appréciation du caractère notable devant s'effectuer au regard des caractéristiques du projet et des mesures d'évitement intégrées.

Nous vous demandons en conséquence de bien vouloir procéder au retrait de la décision du 08 janvier imposant la réalisation d'une étude d'impact pour le projet précité.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

François LEGROS
Directeur Régional LAMOTTE



RAPPEL DE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

N° de la demande d'examen au cas par cas : 008476/KK P

Demandeur : AIRIS Pays de la Loire – 14 Rue Alex Plunian - 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande

Localisation du projet :

AIRIS Pays de la Loire envisage la création de logements collectifs sur la commune de Nantes, le long de la rue de l'Ouche Buron.

La parcelle concernée, (RY168 – 11084 m²), représente une emprise d'environ 1,10 ha, zonée UMb au PLU métropolitain de Nantes, elle est donc en zone urbanisable. La zone UMb correspond aux secteurs qui visent à « Favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues. »

La surface desservie pour la gestion des eaux pluviales est portée à 1,10 ha, correspondant à la surface du projet, qui est indépendant des écoulements amont. Le projet relève d'un régime déclaratif vis-à-vis du code de l'environnement au travers des rubriques 2.5.1.0 - rejet d'eaux pluviales pour une surface aménagée comprise entre 1 et 20 ha.



Dossier Loi sur l'Eau selon la rubrique 2.1.5.0 :

En parallèle de la demande d'examen au cas par cas, un dossier loi sur l'eau a été réalisé dans le cadre de la rubrique 2.1.5.0 du Code de l'environnement puisque la surface desservie par le site au niveau des eaux pluviales est supérieure à 1 ha.

Pour le DLE aucune opposition à la déclaration n'a pas été prise par l'administration, en conséquence, au titre de la Loi sur l'eau, le projet était autorisé à démarrer l'opération à compter de la date mentionnée dans le dernier récépissé de déclaration, soit le 05 janvier 2026.

Rappel concernant le projet envisagé :

AIRIS Pays de la Loire envisage la création d'un programme immobilier composé de 6 bâtiments et des aménagements associés, avec lesquels des réaménagements des extérieurs seront réalisés. L'objectif est d'intégrer les nouveaux bâtiments et ses équipements annexes dans le contexte paysager urbain dans lequel il est implanté.

Cette opération est réalisée sur un site déjà aménagé à ce jour, le projet entre donc dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain sur la parcelle. Les travaux traiteront des aménagements suivants :

- 74 logements destinés à de l'accession libre pour une surface de plancher de 4086 m²
- 74 logements en RSE pour une surface de plancher de 1773 m²
- 1056 m² de surface de plancher pour les activités.
- 90 logements destinés à du logement social pour une surface de plancher de 5914 m²

Cela représente un total de 12 829 m² de surface de plancher minimale pour 348 emplacements vélos et 135 emplacements voitures.

Les bâtiments seront construits selon la norme RE 2020 (Seuil 2025)

Concernant les aménagements extérieurs, la volonté affichée vise à créer un espace plus verdoyant et en adéquation avec le contexte environnemental urbain. Cela permettra aussi de mieux intégrer les enjeux vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales en incluant des ouvrages aériens, inexistants à ce jour.

Carte...Plan-paysager



1 – Une séquence d'entrée lisible et faubourienne depuis la rue de l'Ouche Buron : La séquence d'entrée de la résidence est positionnée entre les deux bâtiments (volumes R+3) implantés le long de la rue Ouche Buron. Le retrait de 3,00 m des bâtiments, la clôture basse et ouvragée à l'alignement, la volumétrie basse des immeubles et la grille d'entrée qui s'inscrit dans un espace ouvert sur une perspective profonde, contribuent à donner un caractère faubourien à l'entrée du projet.

2 - Un parcours résidentiel paysager en pleine terre : La séquence d'entrée commence par un parcours résidentiel pour l'accès aux logements à travers un espace ouvert, paysagé et sans véhicules. Au total, 37% de la surface du terrain est composé d'espaces paysagers en pleine terre (ce qui est un ratio au-delà du CBS réglementaire). Le traitement des RDC des bâtiments privilégie la transparence qui met en perspective l'espace du site et restitue son fonctionnement de manière parfaitement lisible.

3 – Un stationnement semi-enterré implanté dans des volumes construits à rez-de-chaussée : Le stationnement est implanté dans des volumes construits semi-enterrés. Ces volumes sont constitués d'une toiture végétalisée et d'une façade transparente en maille métallique (type treillis soudé). Les stationnements sont donc éclairés et ventilés naturellement. Ces espaces sont confortables, sains et sécurisants (contrôle social) pour les futurs usagers.

Dans l'ensemble, le projet permet d'améliorer une situation existante sur un ensemble de thématiques inhérentes aux enjeux environnementaux et humains du territoire :

- Limitation des consommations par l'implantation de réseaux nouveaux et dimensionnés pour le projet ;
- Meilleure prise en compte des enjeux hydrauliques avec la réalisation d'un ensemble de mesures prévues dans un Dossier Loi sur l'Eau n'ayant fait l'objet d'aucune opposition par l'administration ;
- Prise en compte de l'enjeu paysager et biodiversité par la conservation des éléments paysagers classés existants (arbres existants) et la mise en place d'espaces verts permettant l'implantation d'une biodiversité urbaine ;
- Requalification d'un équipement ancien déjà urbanisé par la mise en place de bâtiments modernes, offrant plus de confort pour les usagers mais aussi pour les habitations environnantes.

Il s'inscrit donc dans une démarche de développement durable globale aussi bien vis-à-vis de la ressource que des enjeux de biodiversité.