



**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
Projet immobilier avec la construction de logements, bureaux et hôtel
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-02 du 17 mars 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°011102/KKP relative au projet immobilier Héliopolis sur la commune de Saint-Herblain, déposée par la SAS Saint-Herblain Allende Cartier et considérée complète le 23/02/2026 ;

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 en une opération de renouvellement urbain d'un îlot de 1,6 ha comprenant :
 - la démolition des bureaux existants, de la voirie et des parkings extérieurs ;
 - l'implantation des futurs voiries et réseaux ;
 - la construction de 20 300 m² de surface de plancher, à vocation d'habitat (14 400 m²), de bureaux et d'hôtel, répartis en quatre bâtiments ;
 - la construction d'un parking en sous-sol sur un niveau (125 emplacements) ainsi que d'un parking silo en R+3 (269 emplacements) ;
 - l'aménagement des espaces extérieurs (cheminements, espaces verts et plantations) ;
- environ 3 500 m² seront rétrocédés à la commune, correspondant à l'élargissement de l'emprise publique du boulevard Marcel Paul (pour le passage à terme d'un transport en commun en site propre) et à la création d'un cheminement planté reliant le boulevard Marcel Paul au futur mail Jacques Cartier ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- entre le boulevard Marcel Paul et la rue Jacques Cartier, dans le quartier Atlantis sur la commune de Saint-Herblain ;
- sur un terrain construit comprenant cinq bâtiments de bureaux en rez-de-chaussée ;
- au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Jacques Cartier » délimitée sur 20 ha environ au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole ;
- en zone UMb du PLUi de Nantes Métropole, dédiée aux quartiers de grands ensembles ou de projet urbain ;
- 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 :

- le projet de renouvellement urbain n'est pas consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la démolition des installations existantes tiendra compte de l'éventuelle présence d'amiante ou de plomb dans les bâtiments (la réalisation d'un diagnostic préalable est prévu) ; une analyse a déjà été réalisée sur les enrobés (parkings et voies de circulation internes au site), qui a conclu à la très faible teneur en hydrocarbures aromatiques polycycliques et à l'absence d'amiante, ce qui permettra une évacuation des déblais ou une valorisation sans restriction ; le dossier évoque la

possibilité de réemploi sur site des déblais inertes, sans engagement sur ce point toutefois ;

- une analyse de la pollution des sols a révélé la présence d'un impact localisé et superficiel (limité aux vingt premiers centimètres) en hydrocarbures ; ces terres seront évacuées en centre spécialisé ;
- le site existant présente quelques espaces verts (espaces enherbés et alignements d'arbres) régulièrement entretenus ; un enjeu modéré est associé aux alignements d'arbres en frange ouest (le long du boulevard Marcel Paul), est (le long de la rue Jacques Cartier) et nord (en limite de la parcelle voisine) ; la préservation de ces alignements a été intégrée dans le projet ; le projet fera l'objet d'un permis de construire, procédure à même de garantir la préservation des alignements d'arbres à enjeu modéré ainsi que l'insertion paysagère du projet ; pour réduire la fragmentation des espaces, les clôtures seront rendues perméables à la petite faune ;
- les eaux pluviales seront stockées dans des noues d'infiltration (infiltration totale des pluies de période de retour inférieure ou égale à deux ans) ; certaines toitures seront végétalisées, selon le dossier ; les ouvrages prendront en charge les pluies jusqu'à une période de retour de 50 ans avec un débit de fuite de 3 l/s/ha vers le réseau de collecte public ; le projet fera l'objet d'une déclaration loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux de préservation de la ressource en eau ;
- selon le dossier, Nantes Métropole a prévu de mettre en conformité les pompes de relevage des eaux usées concernées par le réseau de collecte du projet avant la livraison de la première tranche, prévue en 2029 ; la station d'épuration de Tougas est suffisamment dimensionnée pour accueillir les effluents supplémentaires générés ;
- le projet prévoit la création de 394 places de stationnement (dont 130 que la puissance publique réserve pour l'usage d'une future opération au nord de la parcelle) ; ces places de stationnement seront mutualisées pour les 252 logements, 2 700 m² de bureau et 3 300 m² d'hôtel ; l'accès routier au site sera organisé uniquement à partir du boulevard Marcel Paul ; l'actuel accès depuis la rue Jacques Cartier sera supprimé en vue de la transformation à terme de la rue en mail paysager, accessible uniquement aux modes actifs ;
- l'éclairage sera rationalisé afin de limiter la pollution lumineuse et de favoriser les corridors écologiques permettant le déplacement de la faune nocturne ;
- en vue de limiter les émissions de gaz à effet de serre du projet, une étude d'analyse en cycle de vie sera conduite en phase « projet », dans l'objectif de minimiser les émissions de manière globale ;
- les incidences cumulées du projet avec les autres opérations prévues à l'échelle de l'OAP porteront notamment sur la désimperméabilisation et la renaturation d'une partie des sols ainsi que la réduction des voies circulées au profit des modes actifs ; les déplacements supplémentaires générés seront partiellement assurés par les transports en commun (l'OAP est limitrophe de la ligne 1 de tramway et de trois lignes de bus) et par les modes actifs, ce qui limitera l'accroissement de trafic routier au niveau du boulevard Marcel Paul ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, 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 immobilier Héliopolis sur la commune de Saint-Herblain, est dispensé d'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. Conformément aux dispositions de ce même article, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la présente décision.

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 :

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 SAS Saint-Herblain Allende Cartier 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 27 mars 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.