



**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**

**Réalisation d'un EHPAD et d'une résidence autonomie
sur la commune de Rezé (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°013594/KKP relative au projet de réalisation d'un EHPAD de 174 places d'hébergement et d'une résidence autonomie de 41 places sur la commune de Rezé, déposée par la SA d'HLM Atlantique Habitation et considérée complète le 24/03/2026 ;

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 à reconstruire et mutualiser deux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) situés sur deux sites distincts mais proches l'un de l'autre à Rezé ;
 - l'EHPAD Mauperthuis sera ainsi démoli et accueillera sur le même site un nouvel établissement comprenant un EHPAD de 174 places, une résidence autonomie de 41 places, un accueil de jour, un pôle d'activités et de soins adaptés (Pasa), un lieu de prévention à la santé et à la vie sociale et une micro-crèche ; d'une surface de plancher de 13 500 m² environ, l'établissement sera construit en R+4 avec 77 places de stationnement en sous-sol ;
 - le site de l'EHPAD Alexandre Plancher sera libéré, sans information à ce stade sur le devenir du bâtiment qui appartient à la ville de Rezé ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- 20, rue Étienne Lemerle à Rezé ;
- au sein d'un quartier pavillonnaire, en bordure du parc des Mahaudières ;
- en zone UMc du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole, zone urbaine mixte des tissus agglomérés, en élargissement des centralités ou situés aux abords des axes de mobilité structurants ;
- à moins de 500 m de deux monuments historiques classés, la maison radieuse et la chapelle Saint Lupien ;
- en dehors de tout autre 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 :

- pour limiter la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers, le projet s'implante en renouvellement urbain d'une parcelle déjà construite ;
- un diagnostic faune-flore du site du projet a établi que les enjeux écologiques y sont très limités et localisés ; une majorité d'arbres présents (26) sont préservés par le projet, notamment un Chêne pédonculé de grande envergure et quatre Frênes têtards, essences typiques du bocage local et favorables à l'accueil d'insectes saproxyliques ; ils seront protégés en phase travaux ; 18 arbres dans l'emprise du projet seront abattus (en dehors des périodes sensibles pour la faune) et sept autres seront transplantés eu égard à leur bonne chance de reprise ; les arbres abattus seront compensés, selon le barème prévu par le PLUi de Nantes Métropole, par des plantations d'arbres favorables à la biodiversité ; les nouveaux espaces paysagers créés seront plantés avec des essences locales nécessitant peu d'entretien, selon le dossier ;
- selon les investigations conduites, le bâtiment à démolir n'est pas favorable à l'accueil de la faune volante et aucun gîte ou nid n'y a été repéré ;
- aucune zone humide n'est présente sur le site selon les prospections réalisées ;
- la gestion des eaux pluviales respectera les règles du PLUi de Nantes Métropole, notamment l'infiltration totale des pluies courantes (16 l/m²) et la

rétenction/régulation (via des noues, jardin de pluie, etc.) de la pluie décennale, avec un débit de fuite limité à 3 l/s/ha ;

- les futurs bâtiments seront en R+4, soit sensiblement de même hauteur que le bâtiment actuel donnant sur la rue Étienne Lemerle ; le projet fera l'objet d'un permis de construire, procédure à même de prendre en compte les enjeux d'insertion urbaine et paysagère du projet ;

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 de réalisation d'un EHPAD de 174 places d'hébergement et d'une résidence autonomie de 41 places sur la commune de Rezé, 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 SA d'HLM Atlantique Habitation 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 21 avril 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
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

Signé

Sophie LAVIGNE

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.