



**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**

**Reconversion de la friche industrielle Guillouard
sur la commune de Nantes (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°016209/KKP relative au projet de reconversion de la friche industrielle Guillouard sur la commune de Nantes, déposée par Legendre immobilier et considérée complète le 02/04/2026 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève de la catégorie n°39 b) 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 requalifier une friche industrielle de 1,8 ha pour accueillir 14 cellules d'activités artisanales ou de services, 176 logements collectifs, 38 cellules de bureaux et 208 places de stationnement via :
 - des travaux de réhabilitation des sols pollués ;
 - la réhabilitation des bâtiments d'entrée au site et des bâtiments à sheds (pour 1 700 m² de surface de plancher) présents au sud-ouest de la parcelle ;
 - la démolition des autres bâtiments et la construction de 22 600 m² de surface de plancher (moitié bureaux et moitié logements) ainsi que d'un parking silo ;
 - des aménagements extérieurs (un jardin, une voie piétonne traversante accessible au public, une voie en U pour les véhicules de secours et la collecte des déchets) ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- au cœur de l'île de Nantes, le long du boulevard des martyrs nantais de la résistance ;
- en zone UMb2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole, secteur de grands ensembles et de projets urbains de l'île de Nantes, au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « martyrs nantais de la Résistance » ;
- au sein du périmètre de la zone d'aménagement concerté (Zac) île de Nantes ;
- en secteur affecté par le bruit routier du boulevard des martyrs nantais de la Résistance et par le bruit ferroviaire des lignes 2 et 3 du tramway, qui empruntent le même axe ;
- hors zone d'expansion de la crue selon le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire aval dans l'agglomération nantaise ;
- 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 site est actuellement très fortement imperméabilisé (à près de 99 % selon le dossier) ; il sera partiellement désimperméabilisé pour permettre la création d'espaces verts, d'îlots de fraîcheur et le développement de la biodiversité ; un jardin privé en cœur d'îlot sera aménagé ; les voies traversantes à accès public seront végétalisées (« venelle jardinée », « allée des artisans » plantée sur un côté, avec notamment un alignement d'arbres, « allée de la boire » largement plantée d'arbres) ; malgré un enjeu écologique évalué comme globalement faible, une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats

d'espèces animales protégées a été déposée et concerne six espèces : le Troglydte mignon, le Moineau domestique, le Rougequeue noir, le Lézard des murailles, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl ; elle prévoit la mise en place d'une démarche d'évitement et de réduction des incidences (adaptation du calendrier des travaux, passage d'un écologue, etc.), puis de compensation concernant les oiseaux (installation de nichoirs), les chauves-souris (installation de gîtes artificiels) et les reptiles (aménagement d'habitats favorables) ;

- les espaces végétalisés sont principalement aménagés en creux pour constituer des noues-bassins qui recueilleront et infiltreront les eaux pluviales de ruissellement (au moins la pluie biennale) ; les eaux qui ne seront pas infiltrées seront stockées et dirigées vers des tranchées drainantes sous voirie (stockage disponible pour la pluie décennale, qui pourra ensuite être rejetée au réseau public au débit maximal de 3 l/s/ha) ; 12,5 % des toitures sont végétalisées et stockantes pour les eaux pluviales ; en cas de pluie centennale, une partie du site sera en mesure de gérer les eaux pluviales à la parcelle tandis que sur une autre partie (l'ouest et l'angle sud-est), les eaux s'écouleront par ruissellement, s'accumuleront aux points bas du site (la cote de rez-de-chaussée des bâtiments à proximité a été établie pour éviter toute intrusion d'eau) et déborderont vers la rue de la Porte Gellée ; le projet fera l'objet d'une déclaration loi sur l'eau, procédure à même de garantir la prise en compte des enjeux en matière de préservation de la ressource en eau ;
- le site bénéficie d'une très bonne accessibilité par les transports en commun ; le quartier sera dédié aux circulations douces ; la voie interne en U est uniquement destinée aux véhicules de secours et à la collecte des déchets ; une voie de livraison réservée donne accès aux espaces de cours du programme d'activités ; les voies douces seront traversantes et ouvertes au public ; des aménagements cyclables sont aussi présents dans les voies autour du site ; le stationnement proposé sur le site passe par une gestion mutualisée entre les besoins des résidents et ceux des activités (personnel et clients) : le stationnement sera ainsi centralisé dans un parking silo ;
- l'accès routier se fera par la rue de la Porte Gellée (par le nord), voie dont le trafic actuel est faible (inférieur à 1 000 véhicules par jour) ; une étude de trafic a été réalisée dont il découle que l'impact du projet sur le trafic de la rue de la Porte Gellée sera notable, avec un doublement du trafic estimé mais sans dysfonctionnement au regard des aménagements en place et du faible trafic initial ; l'impact sur la rue des Boires sera plus mesuré (+15 à +30%) et sera faible sur les autres voies (inférieur à 5 % d'augmentation) ; les carrefours à proximité sont tous en mesure d'accepter les trafics supplémentaires prévus tout en conservant une réserve de capacité aux heures de pointe ; l'étude évoque la possibilité que des carrefours plus structurants et plus éloignés (place Mangin au sud, carrefour Vincent Gâche / martyrs nantais de la Résistance au nord et carrefour Anatole de Monzie / Charles de Gaulle à l'est) soient impactés de façon plus significative au regard de leur niveau actuel de congestion, sans toutefois que des estimations précises n'aient été faites à ce niveau ;
- les diagnostics réalisés ont mis en évidence une pollution des sols, principalement aux métaux (plomb, zinc et étain), aux hydrocarbures, aux solvants chlorés et aux BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylène), ainsi que la présence d'amiante et de plomb dans certains bâtiments ; 29 zones de pollutions concentrées ont notamment été identifiées, comprises entre 0 et 6 m de profondeur et

représentant au total plus de 10 000 m³ (près de 18 000 t) ; deux zones d'impacts en hydrocarbures sur les eaux souterraines ainsi que quatre zones d'impact en composés organiques halogénés volatils (COHV) sur les gaz des sols ont aussi été identifiées mais ces impacts restent modérés au regard des constats sur les sols ; une évaluation des risques sanitaires conclut à des risques acceptables selon les scénarios d'exposition retenus, sous réserve de la confirmation à venir des concentrations de polluants dans les gaz des sols en période estivale (favorable au dégazage du sous-sol) ; le site fera l'objet d'une réhabilitation des sols selon un plan de gestion établi en novembre 2025 dans le cadre d'une procédure de tiers demandeur, procédure à même de garantir l'adéquation des sols requalifiés avec l'usage prévu pour le site ; le scénario retenu est celui d'un lavage partiel des sols sur site avec réutilisation en remblaiement après traitement ; un apport de terre végétale extérieure sera nécessaire ; un dossier de servitude sera mis en place et intégré au système d'information sur les sols pour préserver la mémoire de la pollution et garantir sur le long terme que des usages non compatibles avec la pollution résiduelle ne puissent pas s'implanter sur le site sans nouveaux travaux de dépollution ;

- la déconstruction sélective des bâtiments existants comprend une logique de réemploi et de valorisation (300 t de matériaux valorisables ont été identifiés, soit une émission évitée de 773 t eq CO₂) sans que le dossier ne s'engage sur un niveau de résultat en la matière ; selon le dossier, les bâtiments feront l'objet d'une conception bioclimatique ; des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture pour améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
- le projet sera soumis à permis d'aménager puis à permis de construire, procédures à même de garantir l'intégration urbaine et paysagère du projet dans son environnement ;
- les besoins en eau et en assainissement des eaux usées (829 équivalents habitants selon le dossier) ont été pris en compte lors de l'élaboration du PLU intercommunal via l'intégration du site dans un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ; toutefois, la capacité de la station d'épuration de la petite Californie à Rezé, exutoire des eaux usées du site, dispose d'une capacité limitée et fait l'objet d'un projet de restructuration dont la mise en service est prévue en 2032 ; les mises en service des divers bâtiments du projet sont actuellement prévues entre 2029 et 2031 ; il a été convenu, avec les services de l'État et ceux de Nantes Métropole, de poursuivre les échanges pour conforter les échéances et le périmètre de chacune des phases de construction et de réduire au maximum les impacts sur le système d'assainissement (réseau et station) ;
- un diagnostic acoustique initial a permis de déterminer le niveau sonore résiduel (niveau ambiant en l'absence de projet) avec deux points de mesure, l'un au droit du boulevard, l'autre à l'opposé ; une nouvelle mesure après mise en service du projet permettra ainsi de vérifier l'absence d'incidences notables en la matière ;

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 reconversion de la friche industrielle Guillouard sur la commune de Nantes, est dispensé d'étude d'impact, **sous réserve d'une garantie que le projet ne sera pas à l'origine de rejets d'eaux usées non traitées dans la Loire.**

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 Legendre immobilier 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 4 mai 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'Ile 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.