



**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**

**Opération immobilière – rue de l'Ouche Buron –
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 la demande d'examen au cas par cas n°008476/KKP relative au projet d'opération immobilière – rue de l'Ouche Buron – sur la commune de Nantes, déposée par la SAS Airis Pays de la Loire, représentée par François Legros, et considérée complète le 08/12/2025;
- Vu la décision n°008476/KKP de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas en date du 8 janvier 2026 concluant à la soumission dudit projet à étude d'impact ;
- Vu les éléments complémentaires apportés au dossier à l'appui du recours gracieux formulé par la société Lamotte, représentée par François Legros, auprès de l'Autorité en charge de l'examen au cas par cas reçu le 6 mars 2026.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une première décision établissant les remarques suivantes :

- au titre de 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 démolir les bâtiments industriels existants sur un terrain de 1,1 ha pour réaliser une opération immobilière comprenant :
 - la construction de six bâtiments (environ 12 800 m² de surface de plancher dont 11 700 m² à vocation d'habitat pour 238 logements et 1 100 m² à vocation d'activités) avec parkings en rez-de-chaussée semi-enterrés (135 emplacements voitures et 348 emplacements vélos) ;
 - l'aménagement des espaces extérieurs avec une voie douce nord-sud (entre la rue de l'Ouche Buron et l'axe tramway / tram-train) et une voie mixte (desserte routière et mobilités douces) est-ouest qui se prolonge sur les terrains voisins ; les espaces restant seront végétalisés ;
- au titre de la localisation :
 - rue de l'Ouche Buron à Nantes ;
 - sur un ancien site industriel (activité de recyclage) ;
 - en zone UMB du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Nantes Métropole, zone urbaine mixte correspondant aux quartiers de grands ensembles ou de projets urbains, et au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Ouche Buron 1 ; un espace boisé classé (EBC) est repéré sur la parcelle ;
 - au sein du périmètre de protection du monument historique « usine des Batignolles » (au sud du projet) et à proximité (à 200 m à l'est) du site inscrit de la vallée de l'Erdre ;
- **la décision du 8 janvier 2026 était basée sur les éléments suivants au regard des informations produites par le porteur de projet :**
 - le site est actuellement quasiment intégralement anthropisé avec des sols construits, imperméabilisés (béton) ou remblayés (gravillons) ; que les quatre arbres existants, qui constituent l'espace boisé classé repéré au PLUi de Nantes Métropole, seront conservés ; que les futurs espaces verts seront largement plantés d'essences locales et diversifiées ;
 - selon le dossier, la gestion des eaux pluviales du site sera améliorée suite à la réalisation du projet ; que le coefficient d'imperméabilisation sera ramené à 52 %, contre 82 % actuellement ; que des noues d'infiltration seront implantées (sous la forme de bosquet, de prairie ou de noues paysagères) ; que les toitures des parkings seront végétalisées ; qu'une chaussée réservoir complémentaire sera implantée sous l'aire de stationnement nord-ouest ; que la gestion des eaux pluviales est dimensionnée pour une pluie décennale avec débit de fuite de 3 l/s/ha et déconnexion totale de la pluie biennale ; que 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 ;

- une étude de pollution des sols a été réalisée ; que des contaminations ponctuelles aux PFAS et aux hydrocarbures ont été repérées, qui devront faire l'objet d'un retrait ; que, localement, un dépassement des seuils pour certains éléments traces métalliques ainsi que la présence de polluants volatils dans les gaz du sol ont aussi été identifiés, qui nécessiteront un recouvrement systématique, un apport de terres végétales et des constructions sur pilotis particulièrement ventilées ; que, selon le dossier, le maître d'ouvrage s'engage à suivre les préconisations de l'étude de pollution des sols ; qu'il s'engage aussi à réaliser une analyse des risques résiduels (ARR) après travaux de dépollution afin de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec l'usage résidentiel ;
- au regard de l'importante désimperméabilisation des sols envisagée, il existe un risque de transfert des polluants du sol par les eaux pluviales infiltrées, notamment en période de nappe haute ; qu'en effet, « la présence d'une nappe à faible profondeur (fluctuante en fonction des saisons) » a été observée ; qu'aucune étude en la matière n'a cependant été conduite pour évaluer les conséquences de ces infiltrations d'eaux pluviales accrues ;
- le site est soumis à un risque important (niveau 3) d'exposition au radon ; que les dispositions constructives envisagées prennent en compte la nécessité d'une ventilation importante (le premier niveau est un niveau de parking grillagé sur tout son pourtour) ;
- le site est soumis au bruit des infrastructures de transport voisines (périphérique, voies ferrées notamment) ; que les bâtiments seront isolés afin d'assurer le confort acoustique des habitants à l'intérieur ;
- l'aménagement du terrain sera organisé en cohérence avec celui des parcelles voisines, conformément à l'OAP Ouche Buron 1 ;
- le projet sera soumis à permis de construire, procédure garantissant la prise en compte des enjeux d'insertion paysagère des constructions, en relation avec l'usine des Batignolles (monument historique classé) et la vallée de l'Erdre (site classé) à proximité ;

Considérant les éléments apportés par le porteur de projet dans le cadre de son recours gracieux et notamment :

- que le recours mentionne que le site fait l'objet d'une procédure en cours de cessation d'activité au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, avec une prochaine mise en sécurité des installations puis une réhabilitation des terrains ; que dans ce cadre, un plan de gestion des sols pollués sera établi, selon la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, qui comprendra une évaluation quantitative des risques sanitaires, une évaluation des voies de transfert et des mesures de gestion adaptées à l'usage retenu pour le site ;
- qu'à la suite de la cessation d'activité, l'inscription du site dans le système d'information sur les sols permettra de préserver la mémoire de la pollution

et garantira sur le long terme que des activités non compatibles avec la pollution résiduelle ne puissent pas s'implanter sur le site ;

Considérant qu'au regard des compléments d'information fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts pressentis, 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 d'opération immobilière – rue de l'Ouche Buron – sur la commune de Nantes est dispensé d'étude d'impact **sous réserve de fournir, au dossier loi sur l'eau ainsi que dans le cadre de la procédure de cessation d'activité, des précisions démontrant l'absence de risque de transfert de pollution des sols vers la nappe suite à la désimperméabilisation partielle du site et au fort accroissement de l'infiltration des eaux pluviales généré par le projet.**

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 :

Monsieur le Préfet est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux sociétés Airis Pays de la Loire et Lamotte, représentées par François Legros, 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 12/05/2026

Le Préfet

Fabrice RIGOLET-ROZE