

Dossier d'accompagnement à l'étude au cas par cas

Opération Îlot COGEDIM à Saint-Herblain (44)



Référence : 2025.1001 E01 A

Le 02/06/2025

Rédigé par : Léo HUREAU

Vérifié par : Julia MALINVERNO

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Présentation et localisation du projet	4
2.1 Contexte du projet	4
2.2 Plan de situation	8
2.3 Photographies du site	9
2.4 Plans du projet	10
2.5 Abords du projet actuellement	13
2.6 Zones protégées à proximité	14
2.6.1 NATURA 2000	14
2.6.2 ZNIEFF	15
2.6.3 Géologie et géotope	16
3. Insertion du projet dans son environnement	17
3.1 Risques naturels	17
3.2 Servitudes du PLU	17
3.3 Risques technologiques	19
3.4 Nature et pollution des sols	21
3.5 Aires de captage et périmètres de protection rapprochée	22
3.6 Sites classés ou inscrits	23
3.7 Bruit	24
3.8 Gestion des flux	25

1. INTRODUCTION

Ce document vise à présenter le projet de façon générale puis sous ses aspects environnementaux pour une meilleure compréhension de l'opération. Il s'agit du dossier d'accompagnement au formulaire CERFA 14734-03 et inclut l'ensemble des annexes obligatoires et complémentaires.

Pour rappel, le projet est soumis à l'étude au cas par cas en vertu de l'article R.122-3 du code de l'environnement. Il rentre dans la catégorie suivante :

39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

a) 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 ;

Catégories sur le site suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074220&idArticle=LEGIARTI000025086815>

2. PRESENTATION ET LOCALISATION DU PROJET

2.1 Contexte du projet

Le projet est situé dans la commune de Saint-Herblain, dans le département de Loire-Atlantique (44), dans l'agglomération nantaise.

À l'échelle de l'OAP

Le projet est situé sur la commune de Saint-Herblain (Loire-Atlantique), au sein de l'agglomération nantaise, dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Jacques Cartier », dédiée au renouvellement urbain du secteur Atlantis.

Le site, d'une superficie d'environ 20 ha, se situe en interface entre le centre commercial Atlantis, des zones d'activités économiques et le quartier résidentiel de la Solvardière. Il s'agit d'un secteur déjà largement anthropisé, actuellement sous-occupé, caractérisé par des constructions et activités tertiaires de faible densité.

Le projet s'inscrit ainsi dans une dynamique de restructuration d'un foncier artificialisé existant, sans extension urbaine en secteur naturel ou agricole, conformément aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, le site bénéficie d'une desserte multimodale existante de qualité, incluant voiries structurantes et transports en commun, renforcée à terme par :

- la mise en service d'une ligne de Chronobus le long du boulevard Marcel Paul,
- le prolongement de la ligne de tramway (ligne 7) avec un terminus boulevard Salvador Allende.

Les objectifs portés par l'OAP visent à :

- structurer un quartier mixte exemplaire en matière de mobilités (favorisant les déplacements piétons, cycles et transports en commun),
- développer une offre de proximité (services, commerces, espaces publics, équipements),
- améliorer la qualité architecturale et paysagère,
- assurer la continuité urbaine avec les secteurs environnants, notamment à l'ouest du boulevard Marcel Paul et vers le quartier de la Solvardière.

La programmation à l'échelle de l'OAP prévoit :

- une surface de plancher maximale d'environ 150 000 m²,
- environ 90 000 m² dédiés à l'habitat, incluant une part d'hébergement plafonnée à 15 %, ainsi qu'une mixité sociale comprenant 20 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables,
- environ 60 000 m² destinés aux activités (commerces, services, hôtellerie, loisirs).

À l'échelle du projet

La parcelle concernée (CD 35) a été acquise par COGEDIM le 11 juillet 2017, initialement en vue de développer un programme tertiaire. Ce projet n'ayant pas abouti, le foncier a été intégré en 2019 au périmètre de l'OAP « Jacques Cartier » par la Ville de Saint-Herblain et Nantes Métropole.

Ce rattachement à une opération d'aménagement d'ensemble a permis de repositionner le projet dans une logique urbaine cohérente et encadrée, garantissant la prise en compte globale des enjeux environnementaux (mobilités, paysage, gestion des eaux, qualité urbaine).

Le projet a ensuite été élaboré dans le cadre :

- d'un schéma directeur défini par l'atelier d'urbanisme (Atelier Ruelle),
- puis de fiches de lots précisant les principes d'aménagement en décembre 2023,
- et enfin d'un concours d'architectes lancé en 2024 à la demande de la collectivité.

Ce processus progressif témoigne d'une maturation du projet intégrant les enjeux environnementaux en amont, en cohérence avec les orientations de planification locales.

Compte tenu de la durée de mise en œuvre des nouvelles orientations du projet, le site a connu par le passé des occupations illicites significatives. Des aménagements ont depuis été réalisés afin de sécuriser le foncier et de prévenir toute nouvelle installation, notamment par la création de fossés et le remodelage du parking en enrobé, complété par des buttes de terre.

À ce jour, le terrain est libre de toute occupation.

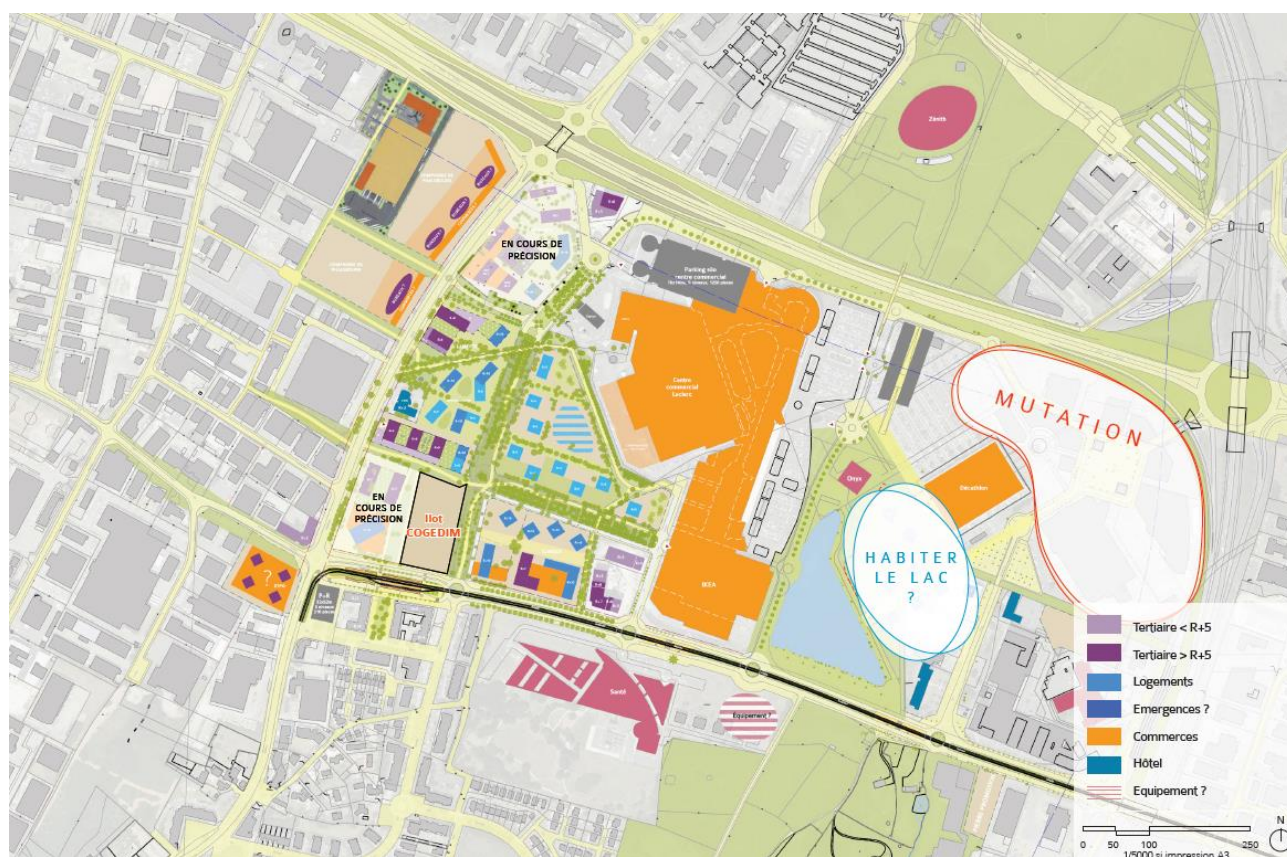


Figure 1 : Position du projet dans l'opération Allende (Source : Fiche de lot, Atelieruelle)



Figure 2 : Parcelle dans son état actuel, avec les deux bâtiments existants (1 et 2) (Source : Fiche de lot, Atelier Ruelle)



Figure 3 : Plan de la parcelle existante (Source : Fiche de lot, Atelier Ruelle)

PROGRAMME		SDP m²	SHAB en m²	Ratio	Nbre Logts	Surf. Moy. m²
Bureaux / Activités		657	613			
Bat A R+1 R+2 + Bat C RDC		657	613	93%		
Commerces		385	379			
Bat A & F Commerces en RDC		385	379	98%		
Hébergement / RHJ		2 813	2 140		92	
Bat A	RHJ Edit de Nantes	2 599	1 935	74%	92	21,0
	RHJ Communs	214	205	96%		
Logements		11 718	10 763		197	
BAT B	LLI	2 171	2 005	92%	35	57,3
Bat C	Accession libre (2ème tranche)	2 575	2356	92%	46	51,2
Bat D	Accession libre (1ère tranche)	2 197	2 059	94%	41	50,2
Bat D	BRS	317	298	94%	6	49,6
Bat E	Accession libre (1ère tranche)	993	910	92%	17	53,6
Bat E	BRS	266	244	92%	4	60,9
Bat F	LLS - PLUS/PLAI	865	782	90%	13	60,2
Bat F	PLS	2 334	2 110	90%	35	60,3
COPRO						
Total		15 573	13 895		289	
		Logts				

Figure 4 : Surfaces prévues (Vera & Associés architectes)

2.2 Plan de situation

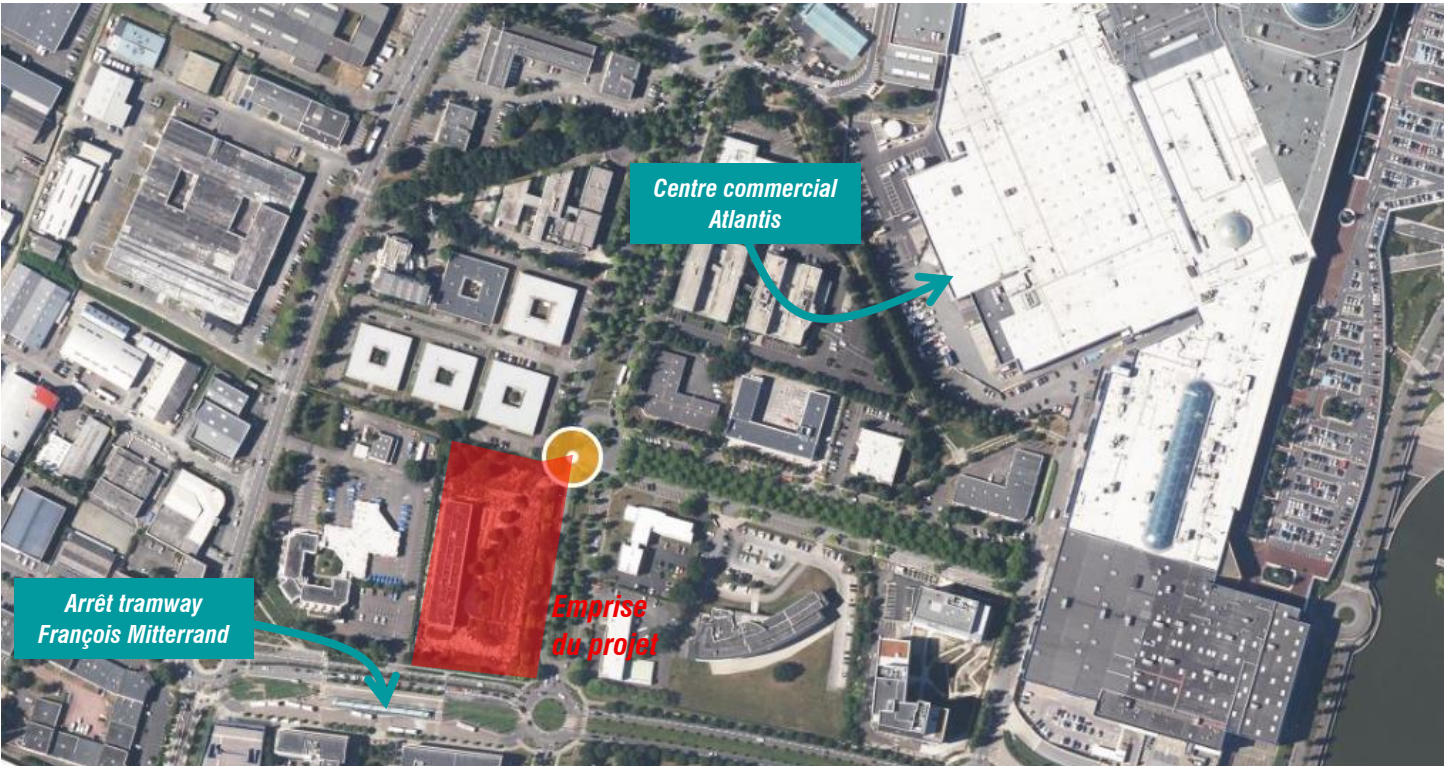


Figure 5 : Positionnement du projet, vue proche (Vizea, à partir de Geoportail)

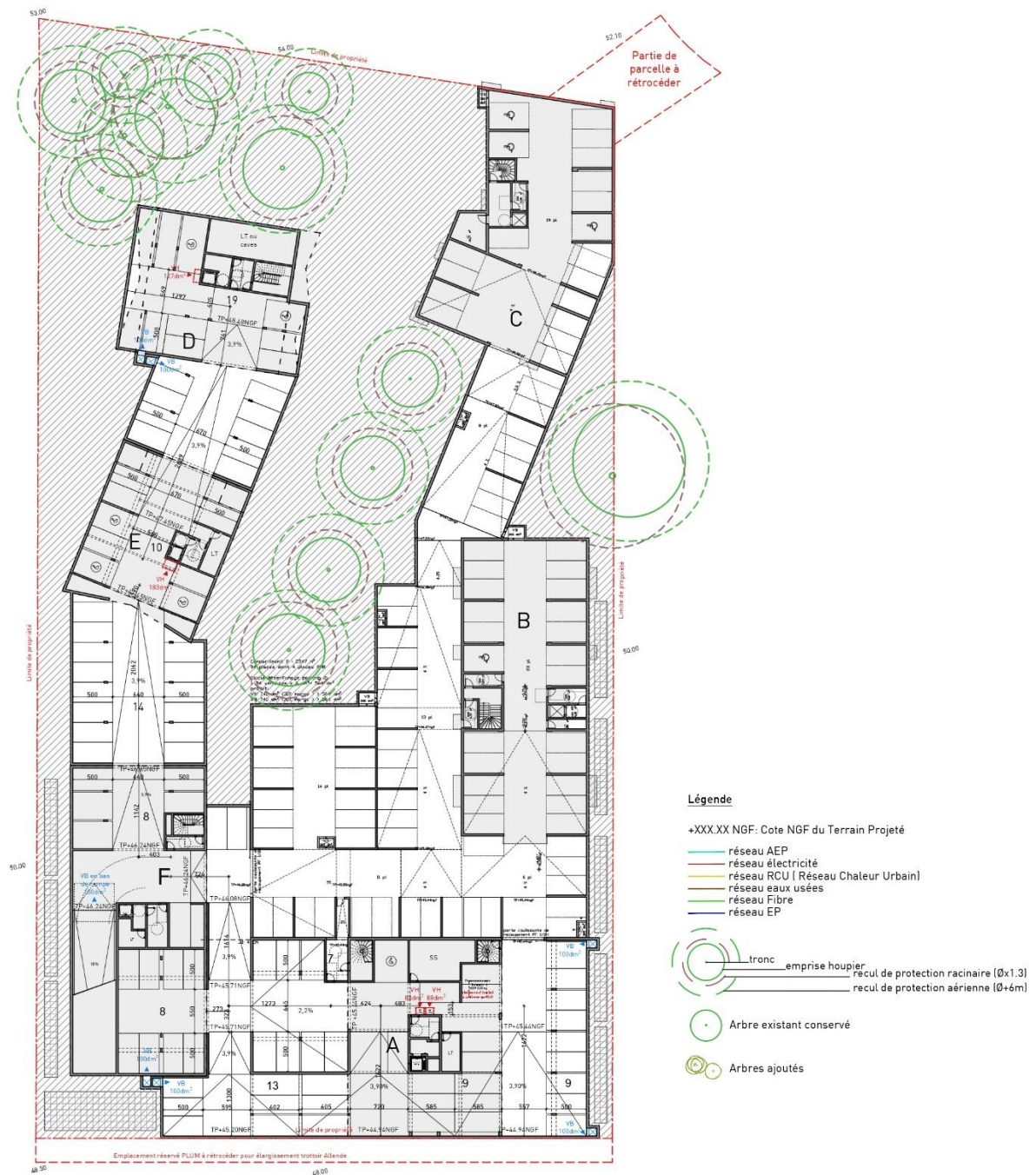


Figure 6 : Positionnement du projet, vue large (Vizea, à partir de Geoportail)

2.3 Photographies du site



2025.1001 E01 B



R-1

190 places dont 10 PMR

Compartiment 1 : 2 670 m² (hors rampe, locaux techniques, IS) 97 places dont 6 places PMR

Compartiment 2 : 2547 m² 93 places dont 4 places PMR

Figure 8 : Plan du parking (Vera & Associés architectes)

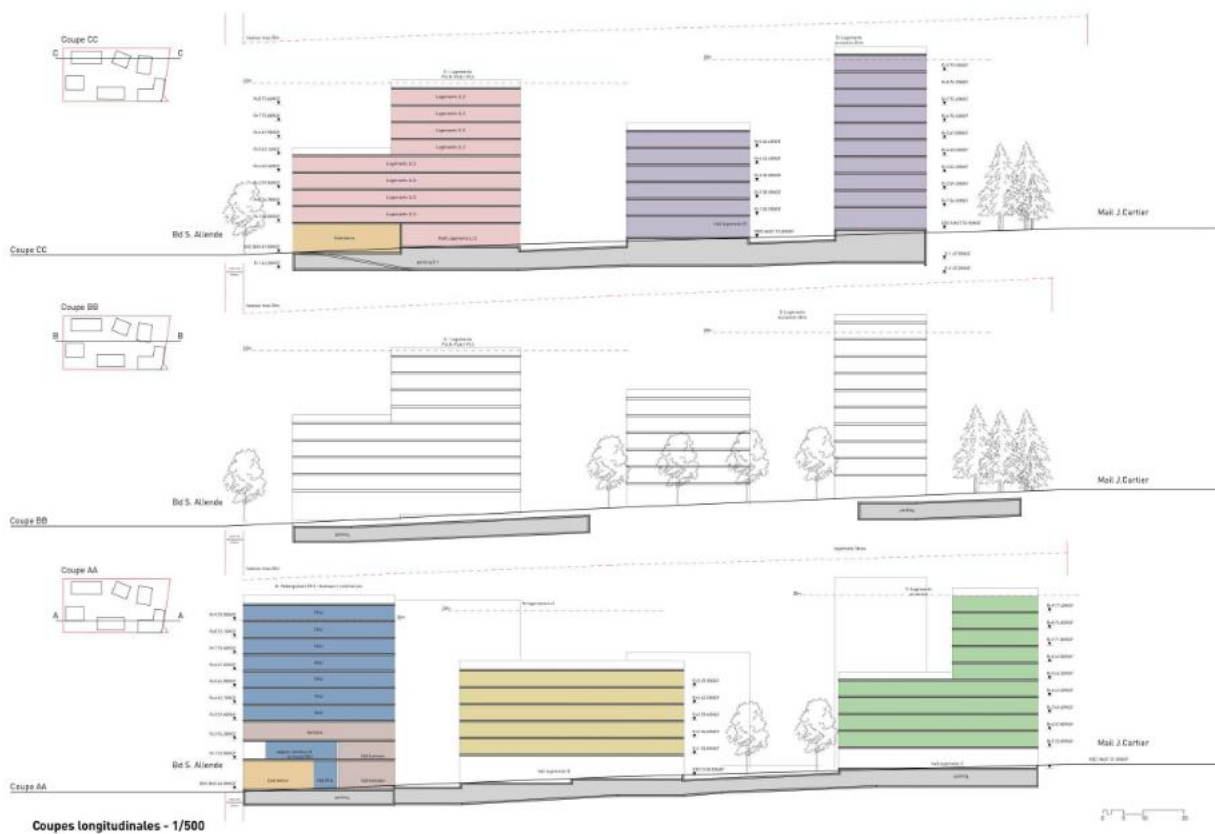


Figure 9 : Coupes longitudinales (Vera & Associés architectes)



Figure 10 : Vue 3D du projet (Vera & Associés architectes)

2.5 Abords du projet actuellement



Figure 11 : Abords du projet (Source : Vizea depuis Géoportail)

2.6 Zones protégées à proximité

Pour cette partie, le site du projet est représenté systématiquement par un cercle orangé avec en son centre un point blanc. Les échelles sont présentes en bas de plan.

2.6.1 NATURA 2000

Le site se situe à environ 1 km (au plus proche) d'un site Natura 2000 : La zone de l'Estuaire de la Loire. Il est également proche de la zone Natura 2000 de la Vallée de la Loire à l'aval de Nantes.

Vert : Site Natura 2000 Directive Oiseaux + site Natura 2000 au titre de la Directive Habitat

Jaune : site Natura 2000 au titre de la Directive Habitat

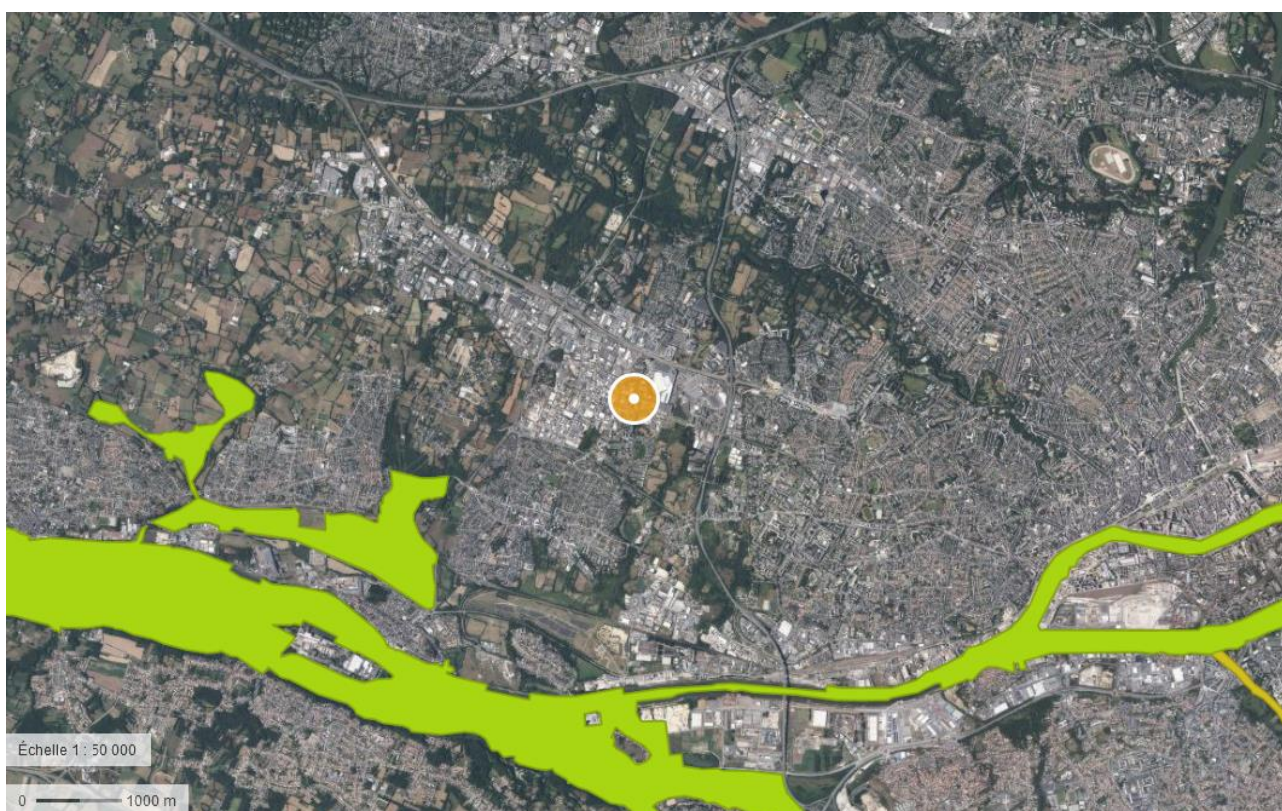


Figure 12 : Zones Natura 2000 (Source : Géoportail)

2.6.2 ZNIEFF

Le site d'implantation du projet est situé à environ 1 km de 2 ZNIEFF. Au nord, la Vallée de la Chézine constitue une ZNIEFF de type 2. Au sud-ouest, le site de l'Estuaire de la Loire est également une ZNIEFF de type 2.

Vert foncé : ZNIEFF type 1

Vert clair : ZNIEFF type 2

Il peut y avoir superposition des zones.

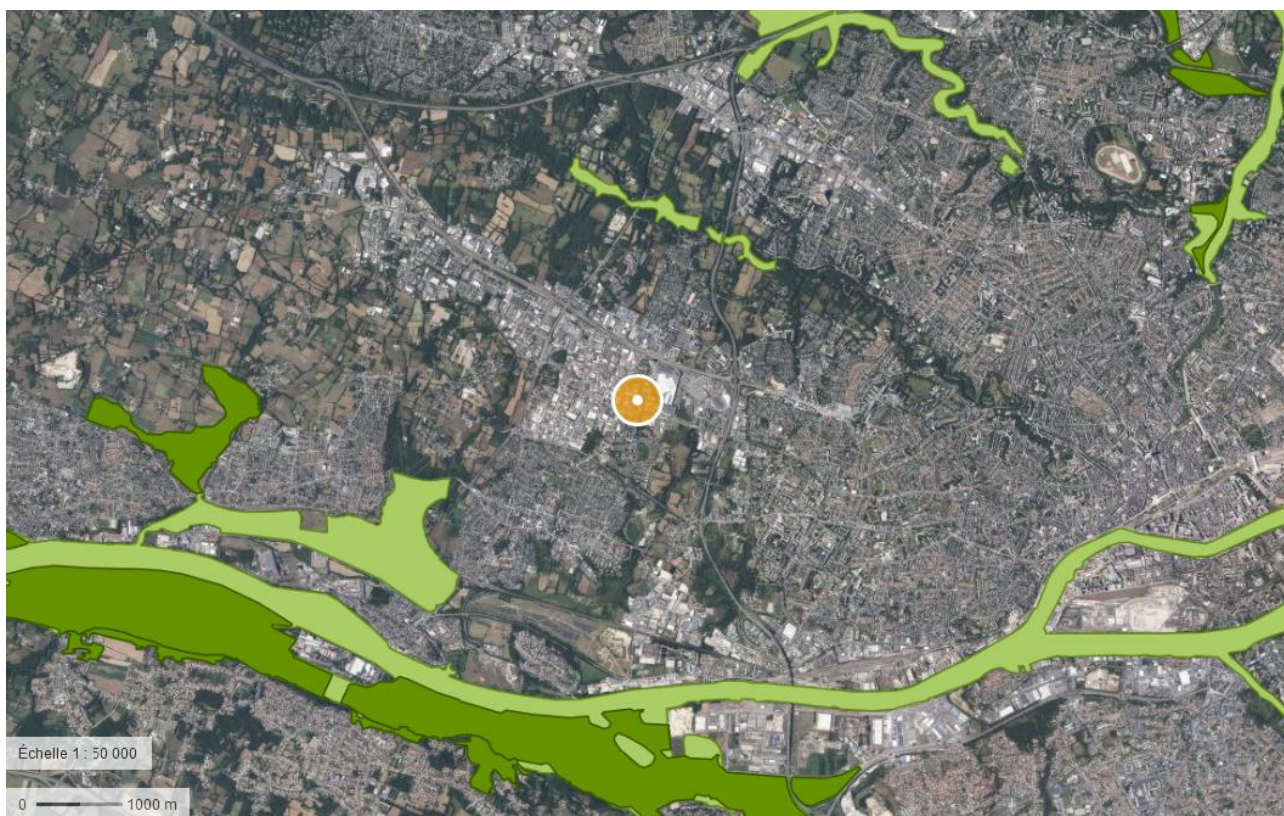


Figure 13 : ZNIEFF (Source : Géoportail)

2.6.3 Géologie et géotope

Le site est éloigné des espaces géologiques protégés.

Marron clair : inventaire national du patrimoine géologique

Marron foncé : arrêtés de protection du géotope

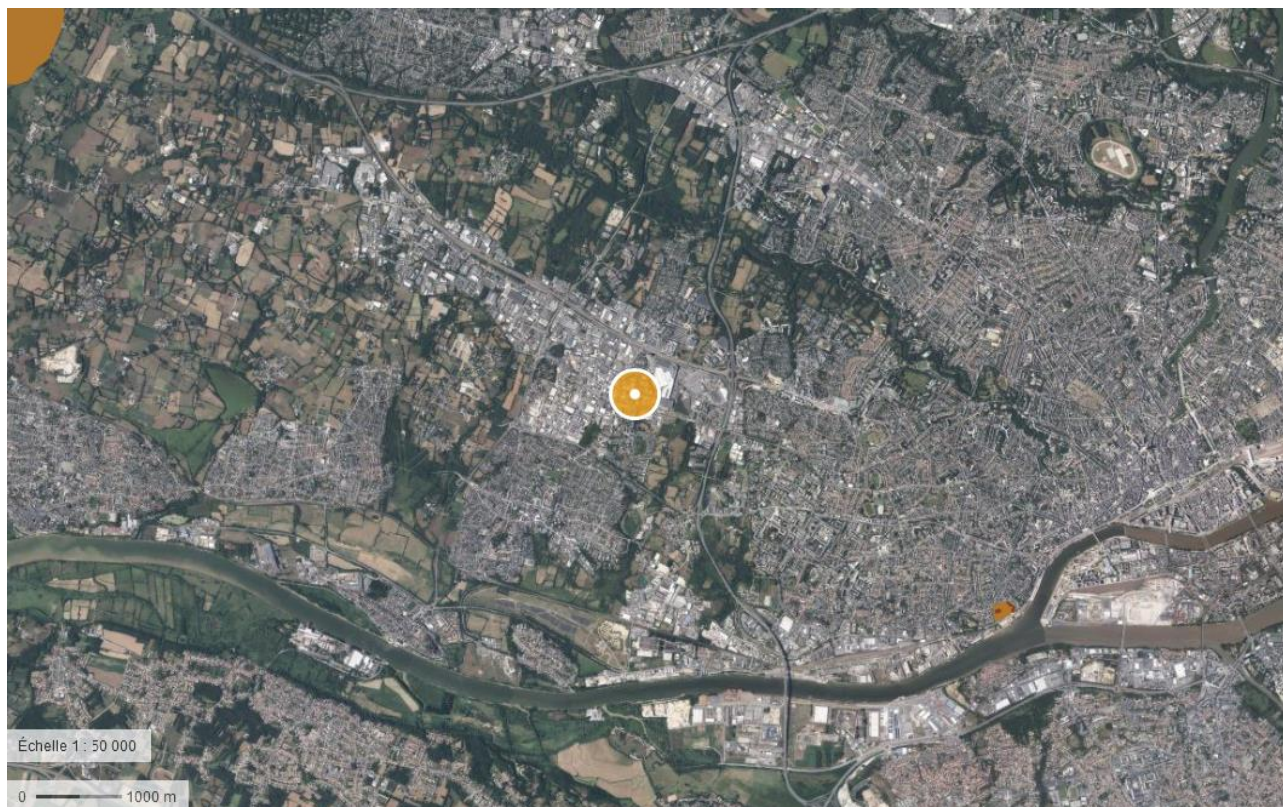


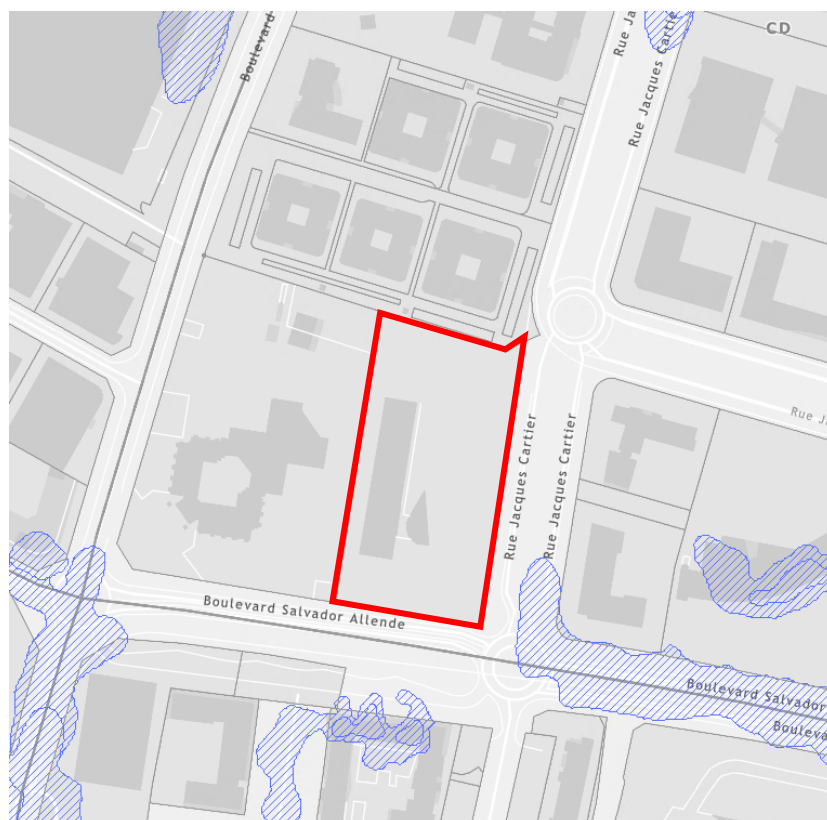
Figure 14 : Zones liées à la géologie ou aux géotopes (Source : Géoportail)

3. INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Cette partie permet d'intégrer les différentes recherches effectuées pour mettre en avant les atouts du projet et les mesures prises pour réduire les nuisances. Elle complète les réponses du CERFA.

3.1 Risques naturels

Risque	Evaluation sur Géorisques dans le périmètre projet	Commentaire
Inondation	Pas de risque connu	La commune de Saint-Herblain est soumise au risque inondation et bénéficie d'un PAPI (PAPI 2022_0047).
Remontée de nappe	Pas de risque connu	A 500m du projet se trouve une zone potentiellement sujette aux inondations de cave (fiabilité faible).
Séisme	Modéré	Le risque sismique de la commune entière est de 3/5 sur l'échelle réglementaire. Des obligations lors des constructions existent et doivent être appliquées.
Retrait-gonflement des argiles	Faible	Comme une grande partie de la commune, le risque est faible (1/3 sur l'échelle réglementaire).
Radon	Important	Comme l'ensemble de la commune, le site est classé comme ayant un potentiel radon de 3/3 sur l'échelle réglementaire. Il est obligatoire d'informer acquéreurs et locataires et il existe des recommandations.



Le terrain est situé proche de zones de précaution du risque d'inondation par ruissellement.

Figure 15 : zones à risque d'inondation par ruissellement (carte interactive du PLUm de Nantes Métropole)

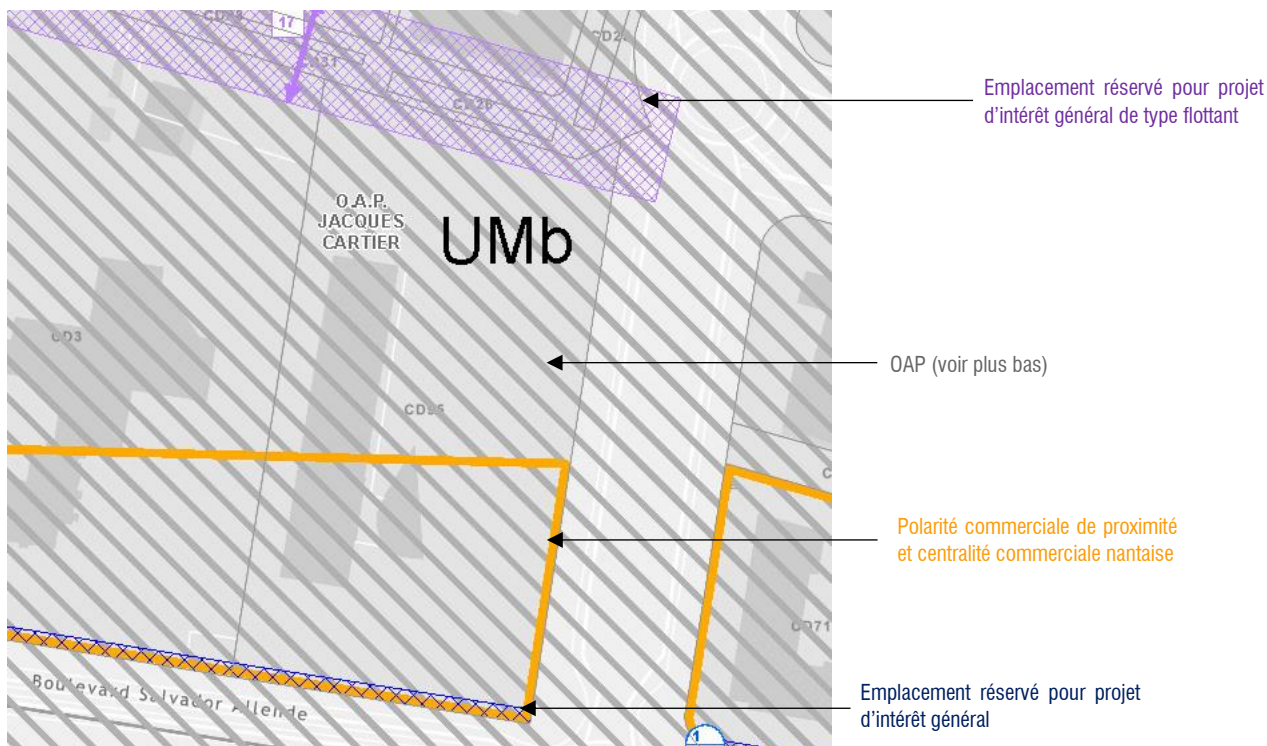


Figure 16 : Prescriptions liées au PLUI (carte interactive du PLUI de Nantes Métropole)

Le terrain est concerné par une polarité commerciale de proximité et centralité commerciale Nantaise. Il est également concerné par un emplacement réservé pour projet d'intérêt général de type flottant, emplacement réservé pour projet d'intérêt général n° 17, 1-100 : Création d'un maillage public au profit de NANTES METROPOLE, NM.

En outre, la parcelle est située dans le périmètre de différentes OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce sont les OAP suivantes: OAP Climat Air Energie, O.A.P. JACQUES CARTIER, OAP thématique Trame Verte et Bleue et paysage, OAP thématique Commerce, OAP thématique Loire (gris)

Enfin, le terrain est concerné par une limitation de hauteur par niveaux : R+10+C maximum.

3.3 Risques technologiques

Risque	Evaluation sur Géorisques dans le périmètre projet	Commentaire
ICPE	Non concerné	Des usines SEVESO existent dans la commune mais sont situées à plus de 2 km du projet. Petro-Ouest, ICPE, est située à environs 300m du projet.
Canalisations de transport de matières dangereuses	Concerné	Des canalisations de gaz naturel sont situées à proximité du projet, la plus proche à 500m à l'est du site.
Pollution des sols	Concerné	De nombreux sites industriels et activités de service sont situés à proximité du site (au plus proche 300m).
Rupture de barrage	Inconnu	Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé Saint-Herblain « à risque ».



Figure 17 : Canalisations de matières dangereuses principales (Géorisques)



Une canalisation non principale de transport de gaz traverse le périmètre du projet sur sa partie sud.

Figure 18 : Canalisation de transport de gaz (carte interactive du PLUi de Nantes Métropole)

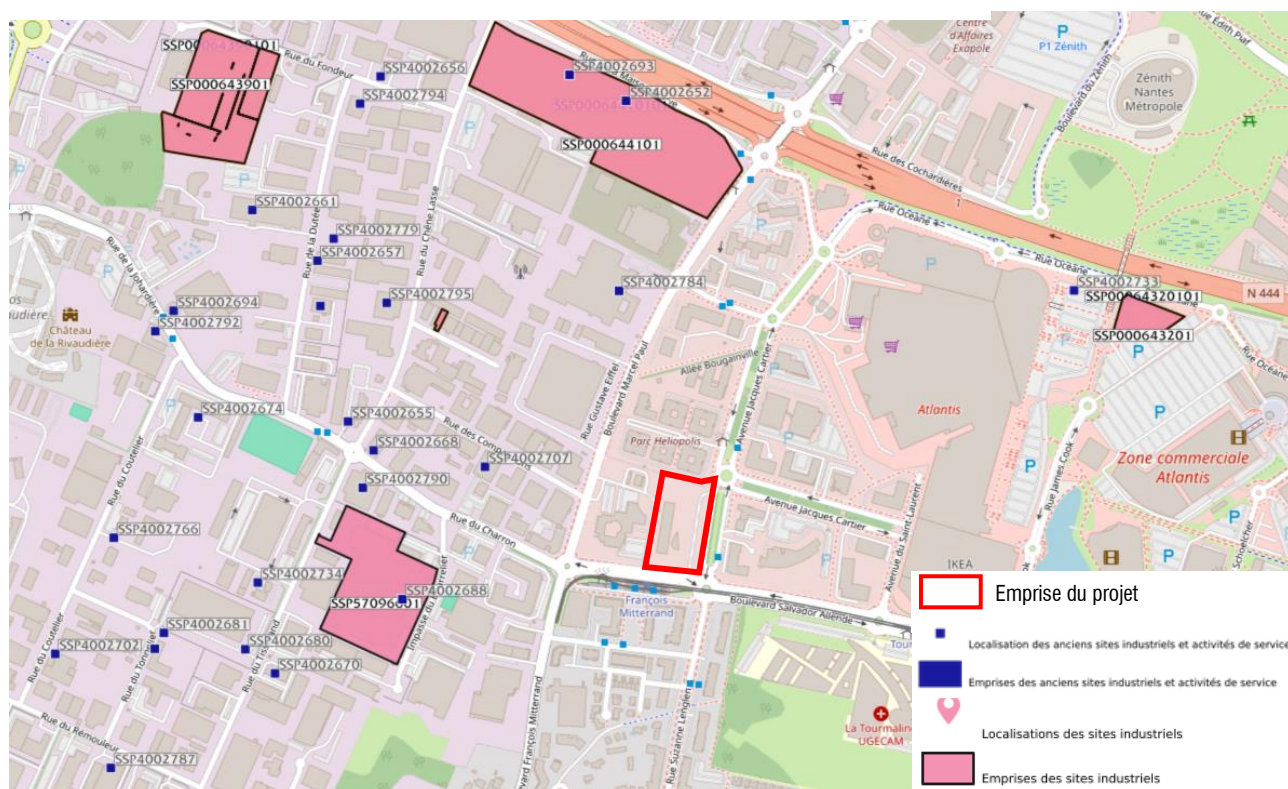


Figure 19 : Pollution des sols (Géorisques)

3.4 Nature et pollution des sols

Une étude de pollution des sols sur le périmètre du projet a été menée en 2018 par SOCOTEC. Une nouvelle étude est en cours de réalisation et sera terminée durant le second semestre 2026. Cette seconde étude prendra en compte les dépôts sauvages ayant eu lieu dans la zone entre 2018 et 2016. Les résultats présentés dans la suite du présent document sont ceux de l'étude de 2018.

De manière synthétique, les conclusions sont les suivantes :

- la présence potentielle de remblais et anciennes cultures maraîchères sur le site, induisant un risque vis-à-vis d'une pollution potentielle des milieux ;
- le milieu « sols » potentiellement vulnérable à une contamination du site ;
- L'absence de contamination relevée sur le site.

De plus, le site initialement imperméable sur la partie parking a été remodelé pour éviter le squattage important subit il y a quelques années ; d'où la présence de terre (zone verte sur la figure ci-dessous).

Résultats

Le site est implanté sur des granites orientés à deux micas. Le site comprend des surfaces imperméabilisées au niveau du bâtiment (dalle béton) qui occupe environ 25 % de sa surface. Sur le reste de sa surface, le site présente des surfaces non imperméabilisées : espaces verts, voies d'accès et de stationnement dont le revêtement est remanié.

Les bases de données BASIAS et BASOL montrent qu'il n'y a pas de site BASIAS dans un périmètre de 250m autour du projet. Deux sites BASOL sont situés à plus de 500m au nord-est du site d'étude.

Sources	Localisation	Profondeur	Composés traceurs	Sources passées ou actuelles
Présence potentielle de remblais	Intégralité du site	Surface	Hydrocarbures, métaux	Actuelle
Cultures maraîchères	½ est du site	Surface (1m)	Hydrocarbures, métaux	Passée (au moins 1945-1980)



Figure 20 : Activités à risque historique et risques liés (Etude SOCOTEC 2018)

Milieu	Exposition au risque de pollution du site d'étude	Sensibilité face à une éventuelle pollution sur site	Vulnérabilité du milieu à une contamination
Eaux souterraines	Faible (Réservoirs aquifères peu développés)	Faible (pas d'usage sensible recensé de la nappe sur site ou à proximité)	Peu vulnérable
Eaux superficielles	Faible (Eloignement de la Loire et peu de voie de transfert directe)	Faible (pas d'usage sensible recensé de la nappe sur site ou à proximité)	Peu vulnérable
Sols	Forte (Activités et installations potentiellement polluantes)	Faible (Usages actuel et futur peu sensibles)	Moyennement vulnérable
Faune et flore	Faible (Eloignement des espaces protégés)	Faible (Eloignement des espaces protégés)	Peu vulnérable

Figure 21 : Expositions, sensibilités et vulnérabilités des différents milieux du site (Etude SOCOTEC 2018)

Au niveau des mesures de pollution des sols, les résultats des analyses ont permis de constater l'absence de contamination significative en HCT, HAP et ETM sur site, les concentrations obtenues étant cohérentes avec les gammes de valeurs couramment observées dans les sols en France.

Conclusion de l'étude de 2018

Au vu de ces constats, SOCOTEC E&S n'émet pas de recommandation particulière concernant la gestion des sols du site pour une reprise en usage tertiaire.

3.5 Aires de captage et périmètres de protection rapprochée

Il n'y a pas de captage prioritaire AEP à proximité du site d'étude. Il n'y a pas de captage en eau souterraine sur la commune de Saint-Herblain ni sur la commune de Nantes. Le site ne se situe pas non plus à proximité d'un périmètre de protection rapproché d'une aire d'alimentation ou de captage.

3.6 Sites classés ou inscrits

Le projet est situé à 1,2 km (au plus proche) de la zone tampon du monument historique Eglise paroissiale de Saint-Hermeland (au Sud) et à 1,9 km (au plus proche) de la zone tampon du monument historique Manoir de la Pâclais (à l'Ouest).



Figure 22 : Monuments historiques et leur zone tampon (Source : Geoportail de l'urbanisme)

3.7 Bruit

Le site n'est pas concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Nantes Atlantique.

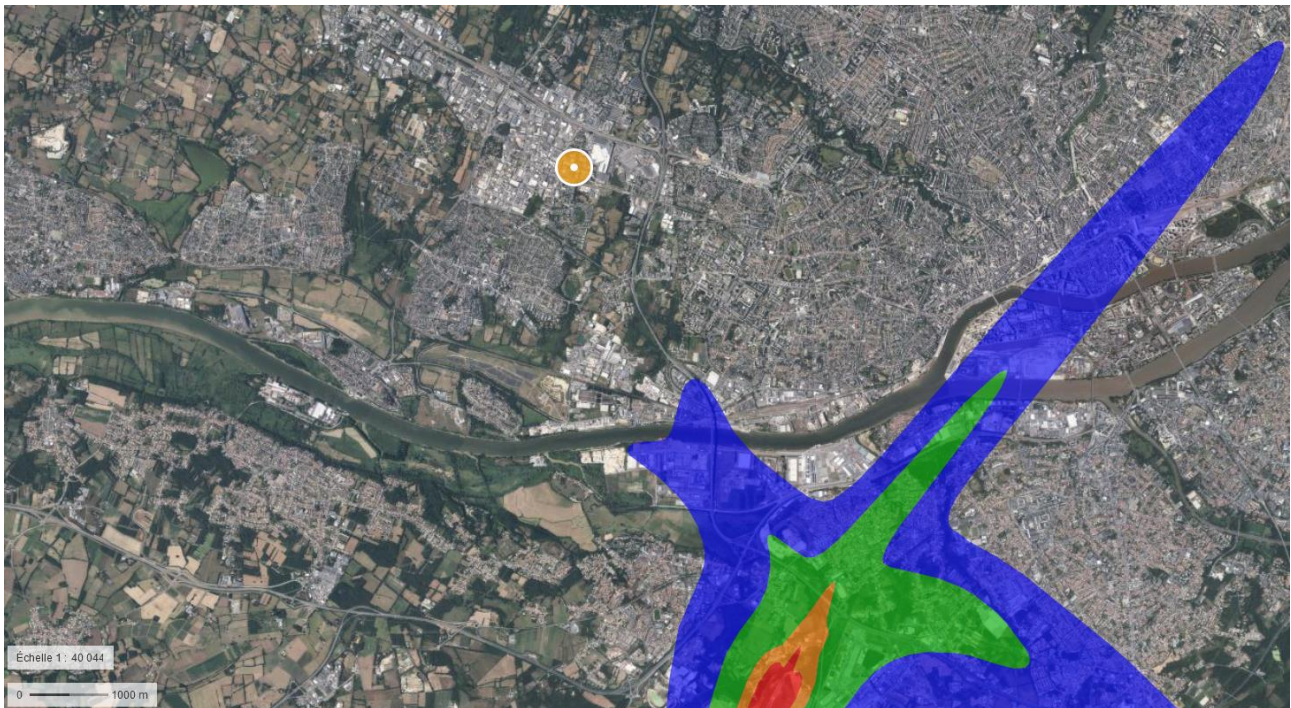


Figure 23 : PEB de l'aéroport de Nantes Atlantique (Source : Geoportail)

Le site est néanmoins situé proche d'infrastructures de transports bruyantes : le boulevard Salvador Allende et le boulevard Marcel Paul. Une notice acoustique des façades a été ajoutée en annexe au dossier.

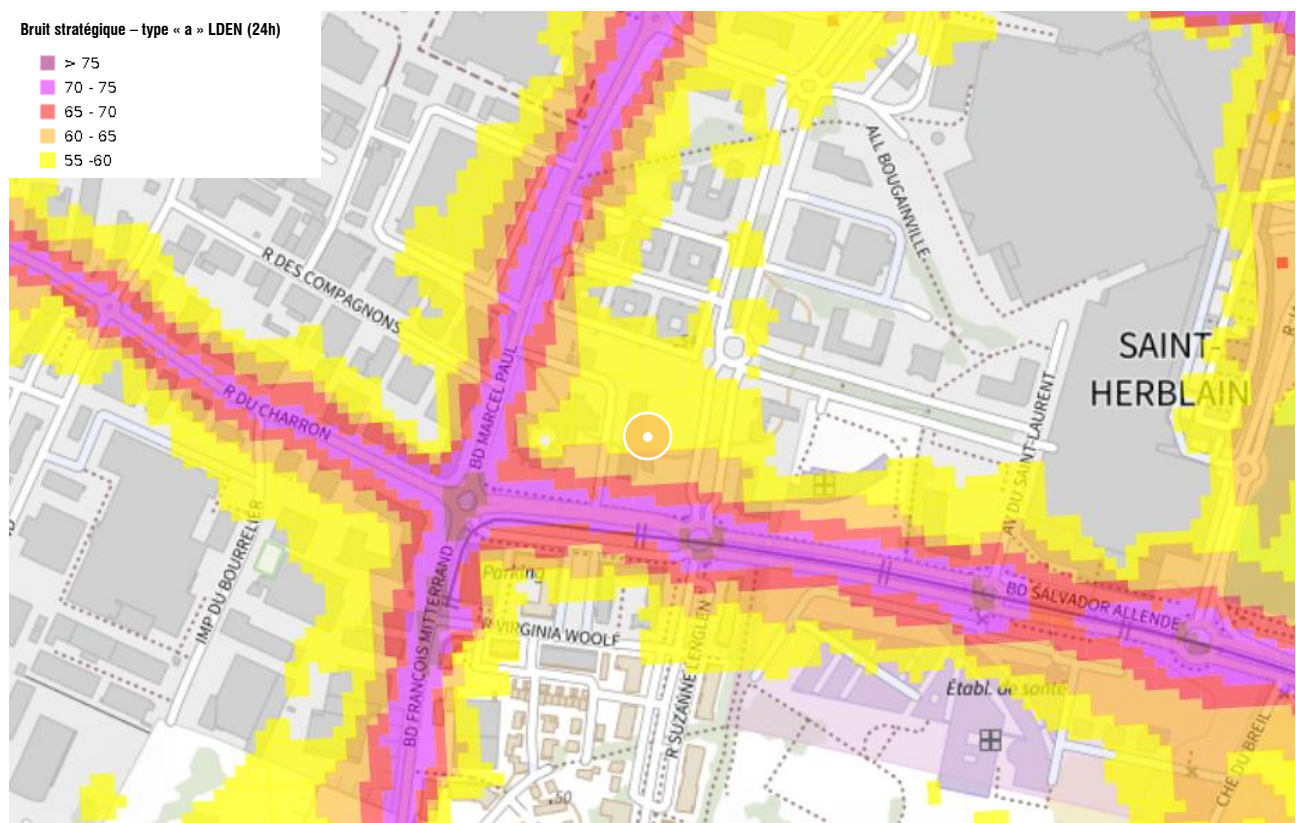


Figure 24 : Bruit stratégique 4ème échéance - type "a" LDEN (24h) (Source : DDTM44)

3.8 Gestion des flux



Figure 25 : Représentation 3D du projet (Vera & Associés architectes)

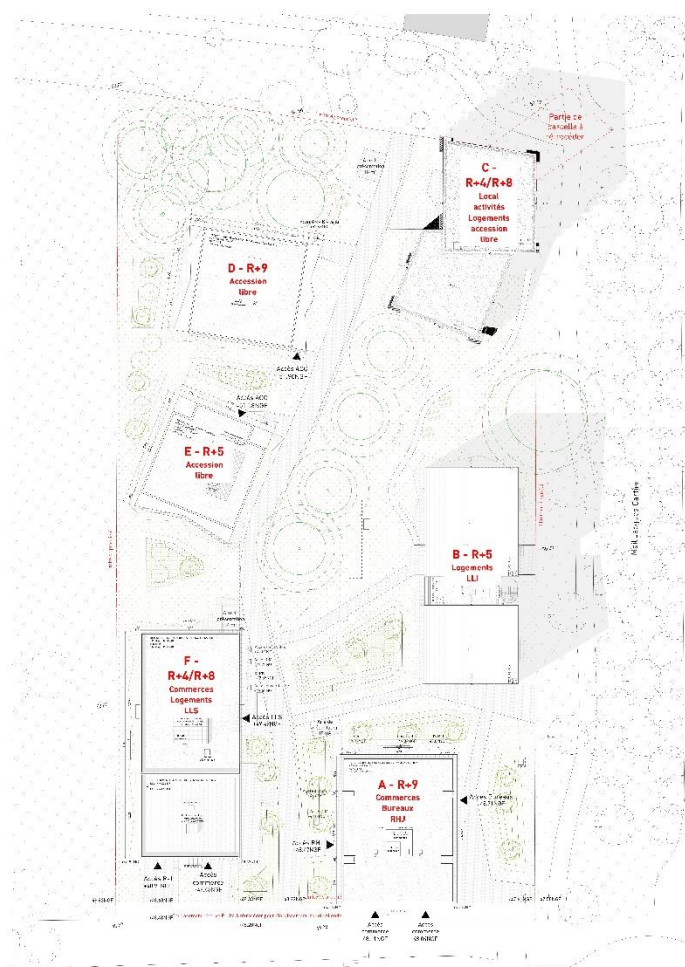


Figure 26 : Plan masse (Vera & Associés architectes)

Les flux sont gérés de manière séparée dans le projet.

Les véhicules motorisés ne sont pas autorisés, sauf exceptions, dans le cœur du site. Une unique entrée du parking est prévue au sud du site, au niveau de l'îlot F. L'entrée véhicule est imposée dans le cadre de la fiche de lot.

Les piétons et cyclistes, quant à eux, peuvent circuler librement sur l'ensemble de l'espace central, en particulier via la voie piétonne transversale nord-sud.

Les bâtiments sont tous accessibles depuis cet espace central, qui servira également de desserte pour la gestion des ordures ménagères.

En outre, le quartier est bien lié aux axes qui l'entourent : le mail Jacques Cartier, qui est voué à devenir une zone piétonne, communique avec le projet, tout comme le boulevard Salvador Allende, axe majeur de l'agglomération nantaise et sur lequel se trouve le tramway.

RENDRE POSSIBLE LA TRANSFORMATION DE NOTRE SOCIÉTÉ POUR **PRÉSERVER LA PLANÈTE**



Construction

Urbanisme

Territoire

Mobilité

*Transition
environnementale*

