



**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 du Code de l'environnement
AMENAGEMENT KERLEDE
sur la commune de Saint-Nazaire (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 ;
- 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/DREAL/1 du 8 janvier 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° 2025/DREAL/N° SDR-25-AG-02 du 17 mars 2025 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°000916/KK P relative au projet de renouvellement urbain de Kerlédé sur la commune de Saint-Nazaire, déposée par Sonadev territoires publics et considérée complète le 08/04/2025 ;

CONSIDÉRANT la nature du projet :

- qui relève des rubriques 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 [...] ou une emprise au sol [...] supérieure ou égale à 10 000 m² » et 39 b/ « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha » ;

- qui consiste en une opération de renouvellement urbain d'environ 7 ha, programmée sur une période de 15 ans et comprenant :
 - la démolition du groupe scolaire Jean Zay et du centre commercial de Kerlédé ;
 - la construction d'un nouveau groupe scolaire et d'un multi-accueil (pour environ 3 200 m²) ainsi que d'un plateau sportif ;
 - la construction d'environ 500 logements neufs collectifs (environ 33 000 m² de surface de plancher) ;
 - la construction de locaux commerciaux en rez-de-chaussée (environ 2 000 m²) ;
 - l'aménagement des espaces publics : requalification des rues, aménagement d'une placette commerçante plantée d'arbres et de liaisons piétonnes ;

CONSIDÉRANT la localisation du projet :

- de part et d'autre de la rue Ambroise Paré ;
- desservi par la future ligne n°3 du réseau de transport en commun HÉLYce+ ;
- en dehors des secteurs inondables délimités par l'atlas des zones inondables de la Brière et par le plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île guérandaise – Saint-Nazaire ;
- essentiellement en zone UAd1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Carene – Saint-Nazaire agglomération, zone qui correspond aux secteurs en mutation des communes de l'agglomération ; ponctuellement en zones Uqc, correspondant aux parcs urbains ou sites fortement végétalisés dans un contexte urbain littoral, et UAc, correspondant aux secteurs de faubourg en extension de centre-ville ; partiellement, pour la partie sud du périmètre du projet, au sein de périmètres de protection délimités autour de deux éléments de patrimoine (« villa Bodoli » et « Ma Cagna ») classés 3 étoiles par le PLUi ;
- au sein des espaces proches du rivage de la mer délimités par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nantes – Saint-Nazaire et par le PLUi de la Carene ;
- à proximité du site Natura 2000 de l'estuaire de la Loire (au sud du projet) ;
- en dehors de tout autre zonage environnemental ou paysager d'inventaire ou de protection réglementaire ;

CONSIDÉRANT les caractéristiques des impacts du projet sur le milieu et la santé publique ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire leurs effets :

- un pré-diagnostic écologique a identifié des espaces, avec un enjeu modéré, constitués notamment d'« espaces verts boisés, d'arbres feuillus âgés et attractifs pour la faune » ; la volonté de la maîtrise d'ouvrage est de conserver au maximum les arbres existants, sans certitude toutefois à ce stade du projet (phase programme) ; en outre, une prospection reste à conduire concernant la présence ou l'absence d'oiseaux ou de chauves-souris dans les bâtiments à démolir ;
- des espèces exotiques envahissantes ont été repérées sur site ; une gestion spécifique en phase chantier est prévue pour éviter leur dissémination lors des travaux ;
- les eaux usées générées par le projet seront collectées et traitées dans la station d'épuration ouest des Écosières ; selon le schéma directeur des eaux usées de 2020, la station d'épuration ouest des Écosières reste en capacité de traiter les effluents supplémentaires de l'ensemble des développements urbains et des extensions de réseaux prévisibles à un horizon de 15 ans, en période hivernale comme en période estivale ; une note du directeur du cycle de l'eau de la Carene d'avril 2025, exploitant les données d'autosurveillance, confirme que la station dispose encore d'une capacité de raccordement disponible estimée à 37 000 équivalent habitants ;

- selon le dossier, l'imperméabilisation évoluera localement sans que l'on connaisse encore si le solde sera favorable à l'imperméabilisation ou la désimperméabilisation des sols ;
- le projet se situe au sein d'un bassin versant qualifié de très sensible par le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la Carene ; les eaux pluviales de chaque îlot et des espaces publics aménagés seront prioritairement infiltrées sur place ; les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie cinquantennale ; en cas de perméabilité défavorable des sols ou si la nappe est trop haute, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau pluvial de la rue Ambroise Paré avec un débit de fuite de 7 l/s/ha ; ce débit de fuite sera garanti par un ouvrage de régulation assurant aussi des fonctions de gestion qualitative, eu égard au rejet direct dans l'estuaire de la Loire des eaux collectées ;
- selon la pré-localisation nationale des zones humides (2023), des zones humides sont potentiellement présentes au nord du périmètre ; un pré-diagnostic écologique réalisé en novembre 2024 n'a pas identifié d'habitat naturel caractéristique des zones humides ; des sondages pédologiques doivent encore être réalisés pour confirmer l'absence de zones humides ;
- des zones de pollution localisées des sols ont été identifiées, avec contamination importante en hydrocarbures et quelques anomalies en métaux ; en outre, les investigations restent à conduire au droit du centre commercial (ancienne station service et anciennes activités artisanales et industrielles indéterminées) ; la méthodologie nationale de gestion des sites pollués sera suivie ; des études complémentaires seront conduites pour établir un plan de gestion des sols pollués intégrant une analyse des risques résiduels ; ces investigations complémentaires permettront d'évaluer les transferts potentiels vers les usagers futurs du site (dont certains sont des personnes sensibles – implantation prévue d'un multi accueil et d'un groupe scolaire) ;
- le projet générera un accroissement des besoins énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ; un raccordement au réseau de chaleur urbain est prévu pour réduire cette incidence ;
- une première évaluation du trafic généré par le projet évalue le flux généré à 2 500 véhicules par jour ; les rues existantes sont suffisamment dimensionnées pour accueillir ce flux supplémentaire selon le dossier ;
- selon le dossier, une analyse des autres projets connus a conclu à une absence d'effets cumulés, hormis en matière d'assainissement des eaux usées (évoqué ci-dessus) ;
- en l'état du dossier, l'absence d'incidences significatives n'est pas établie en matière de faune, de zones humides, de rejets d'eaux pluviales en site Natura 2000 et de pollution des sols ;

CONSIDÉRANT ainsi qu'au regard des éléments fournis, ce projet, par sa localisation et ses impacts, est 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 renouvellement urbain de Kerlédé sur la commune de Saint-Nazaire, est soumis à étude d'impact.

Article 2 :

Le présent arrêté, délivré en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autres autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

L'étude d'impact aura notamment vocation à préciser les enjeux en matière de pollution des sols, de zones humides et de faune anthropophile dans les bâtiments à démolir, à évaluer les incidences du projet sur le site Natura 2000 en lien avec les rejets d'eaux pluviales et sur les futurs utilisateurs (notamment les jeunes enfants) en lien avec la présence d'une pollution des sols, à examiner les alternatives au projet ou les variantes d'aménagement permettant de limiter les atteintes à la santé humaine des jeunes enfants, à la faune et aux zones humides. Par ailleurs, elle aura pour objectifs de restituer et expliciter au public l'ensemble des éléments du diagnostic et de mise en œuvre de la démarche d'évitement puis de réduction et, le cas échéant, de compensation des incidences du projet sur l'environnement et la santé humaine (démarche ERC) ainsi que les arbitrages opérés au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux.

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 Sonadev territoires publics 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 07/05/2025

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* *****
Annaïg LE MEUR

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.