



**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 R122-3 du code de l'environnement**  
**Modification de la ZAC du Thouet sur la commune de Montreuil-Bellay (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire  
Chevalier de la légion d'honneur

- 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 l'environnement, de l'énergie et de la mer en date 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 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région n°2019/SGAR/657 du 31 décembre 2019 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas n°2020-4776 relative à la modification de la ZAC du Thouet sur la commune de Montreuil-Bellay, déposée par ALTER PUBLIC et considérée complète le 20 juillet 2020 ;

Considérant que le projet consiste en la construction, sur une surface de 5,9 ha (terrain d'assiette de 8,5 ha en bordure de la RD 347), d'environ 60 à 70 logements et d'un EHPAD, d'une capacité d'accueil de 91 lits, aujourd'hui implanté dans le centre-bourg jugé ancien et en partie vétuste ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une ZAC créée le 18 novembre 2011, dont la programmation initiale consistait en la construction de 120 logements, qui devra dès lors être modifiée ;

Considérant que cette opération s'inscrit dans la continuité des quartiers existants sur les terrains connexes à la gendarmerie ; que le secteur concerné est prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Rousselière dans le PLUi Saumur Loire Développement approuvé le 5 mars 2020, et que le site d'accueil du projet est couvert majoritairement par un zonage 1AU (zone destinée à être ouverte à l'urbanisation) et, dans la partie nord par des zonages A (agricole) et Ap (agricole protégé, ne permettant aucune construction) ;

- Considérant que le projet se situe au sein de parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, dans le périmètre de l'ex aire de mise en valeur du patrimoine et du paysage (AVAP) « centre Ville » approuvée le 6 mars 2014, devenue un site patrimonial remarquable (SPR) ; que la zone « PN » du SPR qui concerne la partie sud du projet correspond aux espaces naturels de la Vallée du Thouet et aux espaces agricoles caractérisés par une forte sensibilité paysagère ; qu'il est par ailleurs à 600 mètres au sud-ouest du site inscrit « le Thouet et ses abords » ;
- Considérant que le site d'implantation du projet n'est pas directement concerné par un site naturel faisant l'objet d'une protection réglementaire ou d'un inventaire (site Natura 2000 le plus proche à un peu plus de 2 kms et plusieurs ZNIEFF à quelques kilomètres toutefois) ; que les espaces destinés à accueillir le projet sont aujourd'hui composés de friches, de pelouses, de prairies et de fourrés ; que si leur intérêt est jugé globalement faible sur le plan floristique par le dossier, la présence de pelouses rases sur sols calcaires est favorable à la présence potentielle de flore protégée ; que les milieux intéressants repérés sur le plan de la biodiversité sont les haies denses situées au nord du site (apport nutritif pour les oiseaux, lieu de reproduction potentiel) ; que les autres haies jouent par ailleurs le rôle de corridors écologiques au sein du site en connexion avec les autres haies au nord et participent à la libre circulation de la faune ; que les friches, fourrés, zone rudérale et prairies présentent un enjeu moyen pour l'accueil d'un nombre important de lépidoptères, de coléoptères, d'hyménoptères, d'orthoptères, d'odonates, d'arachnides, de phasmes et de mantes ;
- Considérant que l'inscription du projet sur un paysage charnière, entre plateau viticole et céréalière ouvert en frange nord et est, dégagant de vastes perspectives, situation remarquable en belvédère au-dessus du Thouet (cônes de vue s'ouvrant sur le coteau) nécessite un traitement soigné de son intégration paysagère afin de préserver les qualités reconnues du site ;
- Considérant qu'une partie importante de l'environnement immédiat du site est constituée de vignes et implique donc un enjeu de préservation de la santé humaine (protection à l'égard de la diffusion potentielle de produits phytosanitaires) à étudier et prendre en compte dans le traitement des nouvelles franges urbaines ;
- Considérant que l'implantation en bordure de la RD 347, axe Angers – Saumur – Montreuil Belay classée route à grande circulation, mérite une prise en compte particulière dans la conception du projet afin de prendre toute mesure utile pour préserver les futurs habitants de la ZAC et résidents de l'EPHAD des nuisances sonores ; qu'à ce stade, il est prévu de consacrer la bande inconstructible de 75 mètres le long de cette voie (loi Barnier) par une mise en scène végétalisée comprenant notamment la mise en œuvre d'un merlon doux ; que ces mesures ont vocation à être affinées à partir d'une évaluation plus aboutie des effets du projet cumulés au trafic actuel ;
- Considérant les enjeux liés à la sécurité routière découlant notamment du raccordement de cette opération à la RD 347 et du trafic induit, qui impliquent la conduite d'une réflexion globale avec la commune et le conseil départemental pour définir les aménagements les plus appropriés sur la base d'une étude des trafics à quantifier ;
- Considérant que la gestion des eaux pluviales est à ce stade envisagée par infiltration, ces dernières étant collectées et dirigées vers un ensemble de bassins de rétention/infiltration dimensionnés pour des pluies de retour 10 ans ; que la capacité résiduelle de la station d'épuration réceptrice des effluents générés (STEP de la Durandière à Montreuil-Bellay)) présente une réserve de capacité à même d'accepter ces nouveaux apports ;
- Considérant que le phasage opérationnel du projet nécessite l'évaluation et la maîtrise des nuisances (bruit et poussières notamment) durant les différentes phases de chantier pour les résidents qui seront déjà installés et les habitants des quartiers limitrophes ;
- Considérant que si les éléments transmis dans le cadre de la présente demande de cas par cas témoignent d'une bonne identification de la multiplicité des enjeux, il appartient au porteur de projet d'affiner désormais leur évaluation dans le cadre d'un état des lieux précis, permettant de conduire de manière appropriée la démarche visant à éviter les impacts négatifs du projet, à réduire ceux qui ne peuvent être évités et, le cas échéant, à compenser les impacts

résiduels (démarche « Eviter Réduire Compenser ») ; que la multiplicité des domaines intéressés – paysage, sécurité routière, bruit, gestion de l’eau notamment - nécessite de faire des choix qui ne se basent pas uniquement sur des études sectorielles mais qui tiennent compte de leurs interactions ; et que les différents choix opérés pour aboutir au parti d’aménagement retenu in fine méritent d’être restitués et concertés avec le public ;

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 modification de la ZAC du Thouet sur la commune de Montreuil-Bellay, 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 devra répondre aux attendus de l’article R.122-5 du code de l’environnement. Elle aura vocation d’une part à présenter, sur la base d’un état des lieux précisé et à jour et d’un descriptif détaillé du projet, son impact global sur l’environnement et la santé humaine, de justifier les choix opérés et des mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérants ci-dessus ; d’autre part à restituer et à expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine. Le devenir du site actuellement occupé par l’EHPAD situé au centre ville est un élément constitutif du présent projet au sens de l’article L122-1 du code de l’environnement qui devra aussi être abordé dans l’étude d’impact.

### **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 ALTER PUBLIC et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, rubrique connaissance et évaluation puis, évaluation environnementale.

Fait à Nantes, le

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,

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Délais et voies de recours</b> |
|-----------------------------------|

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 étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.  
Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région Pays de la Loire  
Adresse postale : DREAL Pays de la Loire, SCTE/DEE, 5 rue Françoise Giroud – CS 16 326 – 44263 Nantes Cedex2

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.  
Il doit être adressé au Tribunal administratif territorialement compétent.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)