



**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
Requalification du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart
sur la commune de Montrevault-sur-Evre (49)

Le préfet de la région Pays de la Loire

- 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°2021/SGAR/DREAL/30 du 1^{er} mars 2021 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°2021-5199 relative au projet de requalification du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart, sur la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre, déposée par la mairie de Montrevault-sur-Evre, et considérée complète le 4 mars 2021 ;

Considérant que le projet consiste en la requalification du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart, conduisant au réaménagement des espaces publics et à la constitution de nouveaux îlots bâtis issus des friches industrielles ou de restructuration du foncier du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart ; que le périmètre opérationnel est de près de 6 ha, avec une surface plancher pour des constructions nouvelles d'environ 13 000 m² ; que ce projet s'accompagne de la réalisation d'une chaufferie biomasse combinée à une chaufferie au gaz naturel, soumise à déclaration ; que ce projet ambitionne une amélioration environnementale du site actuel (mobilités douces, énergie renouvelable, commerces de proximité, mixité sociale) ;

Considérant que les travaux comportent plusieurs phases, étalées sur une échéance de plus de 10 ans :

- Phase 1 : réduction de l'emprise de la place Saint-Pierre haute, léger dévoiement de la chaussée de la rue du Commerce, réorganisation des stationnements et création de plantations d'arbres, arbustes ;

- Phase 2 : restructuration de la place du 11 novembre avec création d'un bowling avec une terrasse en bois au centre, nécessitant la démolition des bâtiments communaux (toilettes, salle associative et local sans domicile fixe) puis réduction à 5,60 m du gabarit de la route départementale 752 côté est, pour créer du stationnement, un trottoir et une piste cyclable sur le tronçon avenue du Parc, rue du Château et leurs abords ;

- Phase 3 : création d'un équipement mixte hôtel de ville/médiathèque en R+1, dont l'emprise foncière est d'environ 2 500 m² (programme en cours) ;

- Phase 4 : construction d'un immeuble destiné à des services privés sur un îlot d'environ 1 500 m² (projet en cours) ;

Considérant que l'emprise du projet n'est comprise dans aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel, ni de protection rapprochée de captage, ou de bassin versant de baignade ; que les eaux pluviales seront autant que possible gérées en infiltration naturelle (bowling, fosses de plantation) ; que les enjeux concernant la ressource en eau s'avèrent par conséquent modérés ;

Considérant que le projet est situé, en zone Uap (correspondant au cœur du bourg de Saint-Pierre-Montlimart) du plan local d'urbanisme (PLU) actuel de la ville de Montrevault-sur-Evre, approuvé le 24 avril 2017 et modifié le 27 janvier 2020 ; que la vocation de cette zone est, d'une part, de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités commerciales, de service et d'artisanat, les équipements d'intérêt collectif, les services publics et la fonction résidentielle et, d'autre part, de permettre une grande variété d'espaces publics : places, jardins, rues, ruelles ;

Considérant que le projet est situé dans l'orientation d'aménagement programmée (OAP) « cœur de ville pôle Saint-Pierre/Montrevault » dont la programmation de logements affichée est de 35 logements dont 20 logements locatifs sociaux ; que les informations fournies au dossier ne permettent pas de vérifier la compatibilité du projet à ladite OAP et que des informations complémentaires sont attendues en ce sens afin d'apprécier notamment l'effet du projet au regard de l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;

Considérant qu'un bâtiment sur la parcelle cadastrée AH565 a été identifié comme « patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur » au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme ; que ce bâtiment pourrait être démolé dans le cadre du projet et qu'il convient en conséquence d'en préciser le devenir ;

Considérant que le secteur du projet présente deux zones de présomption et de prescriptions archéologiques ; qu'une demande de diagnostic anticipé est en cours ;

Considérant que ce projet doit apporter toutes les garanties quant à la capacité du réseau d'assainissement existant et de la station d'épuration à accueillir de nouvelles connexions ;

Considérant que deux études de pollution ont été réalisées sur une partie du périmètre de l'aménagement ; l'une sur l'ex-site d'Eram (démolition des bâtiments réalisée en 2016) et l'autre sur le site de Boisseau (ancien garage puis ancienne maçonnerie) ; que sur le premier, aucune recommandation n'a été prévue du fait de l'usage des sols envisagé sur le site (hôtel de ville, médiathèque avec esplanade et jeux) ; que, sur le site Boisseau, au vu de la pollution des sols rencontrée (deux zones de 300 m² au total impactées par la présence d'hydrocarbures), des recommandations ont été émises en termes de construction et d'aménagement du secteur ; que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux de dépollution préconisés et que le degré de dépollution de ces terrains devra être optimal, compte tenu de la nouvelle fonction prévue (habitat et/ou accueil de publics) ;

Considérant que la phase travaux produira des nuisances potentiellement importantes (bruit, poussières) et que la démolition de bâtiments entraînera la production de déchets potentiellement dangereux (amiante) ; qu'il en découle une sensibilité particulière pour l'environnement humain durant les travaux qui appellent la définition afférente de mesures d'évitement et de réduction d'impact proportionnées ;

- Considérant qu'au-delà de la phase travaux, l'installation d'une chaufferie bois collective est un facteur susceptible de modifier la qualité de l'air par l'émission de particules ; que l'impact de cet aménagement doit être qualifié ;
- Considérant que le risque lié à l'exposition au radon (classement de tout le secteur en catégorie 3, à savoir la plus élevée) fait partie intégrante des composants à étudier pour apprécier l'ensemble des enjeux du projet sur la santé humaine ;
- Considérant que le périmètre du site est situé, sur sa partie sud-est et sud, en zone d'aléa moyen à faible pour le risque « mouvement de terrain » ; que les travaux d'aménagement et de construction prévus devront démontrer la prise en compte du risque « effondrement au niveau du sol et du sous-sol », en lien avec la présence voisine des anciennes mines d'or, par des mesures de constructibilité adaptées au risque conformément à l'article V du règlement "dispositions relatives à la prise en compte du risque effondrement-cavités" ; qu'une étude géotechnique a été réalisée dans le cadre du projet émettant des recommandations en termes de terrassement et de construction (matériaux) ; que la collectivité prévoit la réalisation de compléments d'études géotechniques sur la conception des bâtiments localisés sur des secteurs à risque de tassement ; qu'il en résulte qu'en l'état des informations fournies, toutes les garanties ne sont pas fournies quant à la prise en compte pleine et entière de cet enjeu ;
- Considérant que le projet est concerné dans l'avenue du Parc (côté droit, en direction du nord) par la servitude PT3, relative aux réseaux de télécommunication (réseau enterré) ;
- Considérant que ce nouvel aménagement du centre-bourg favorise l'implantation du végétal en ville et renforce la trame verte locale ; que les végétaux seront choisis dans un objectif d'adaptation au climat (résistance à la sécheresse, création d'îlots de fraîcheur) ; que, toutefois, la destruction de plusieurs bâtiments ou murs d'enceinte existants peut engendrer une perte d'habitats pour des espèces nichant en ville comme les hirondelles, les chiroptères, mais aussi les reptiles ; que la présence de ces espèces et l'impact potentiel des travaux sur les individus et leur habitat ne peuvent être évalués en l'état des informations fournies au dossier et qu'il n'est pas possible de conclure à ce stade à l'absence d'impact sur les espèces considérées ; que des informations complémentaires sont attendues en la matière ;
- Considérant que le nouvel aménagement devra participer à un meilleur partage de la voirie en continuant d'assurer la sécurité des usagers ; que l'avenue du Parc puis la route départementale 752 sont identifiées comme itinéraire des transports exceptionnels notamment pour les convois de grande hauteur ; que le futur aménagement devra donc permettre la circulation de ces transports exceptionnels et que la chaussée circulaire réduite à 5,60 m devra maintenir une largeur de 6 m libre de tout obstacle (mobilier urbain, stationnement et plantations à hautes tiges) ;
- Considérant que le projet fera l'objet d'un permis d'aménager puis de plusieurs permis de démolir et de construire ; qu'il apparaît, au regard des précisions attendues sur ce dossier afin d'apprécier plus finement l'impact du projet, que si le niveau d'impact ne peut être plus précisément évalué au stade du permis d'aménager, l'étude d'impact accompagnant cette procédure pourra dès lors proposer un premier niveau d'analyse qui sera précisé au stade ultérieur des procédures de permis de démolir et de construire ;
- Considérant ainsi qu'au regard des éléments fournis au dossier et des précisions attendues sur un certain nombre d'enjeux préalablement identifiés, 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 requalification du centre-ville de Saint-Pierre-Montlimart, sur la commune de Montrevault-sur-Evre, 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, de façon proportionnée, aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle aura vocation à présenter, sur la base d'un état des lieux détaillé - en particulier, en matière d'enjeux faune, liés à la perte d'habitat, et sol - et d'un descriptif détaillé du projet, son impact global sur l'environnement et en particulier en lien avec la pollution des sols, le risque d'effondrement, les nuisances liées aux travaux, la gestion des déchets dangereux créés, la potentielle destruction d'un patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur, la gestion des éventuelles zones de présomption et de prescriptions archéologiques, le dimensionnement de la station d'épuration et la préservation des espèces nichant potentiellement en ville. L'étude d'impact devra justifier les choix opérés et les mesures proportionnées de nature à éviter, réduire, voire compenser, les impacts du projet, en particulier au regard des enjeux évoqués dans les considérant ci-dessus. Par ailleurs, elle aura pour objectif de restituer et expliciter au public ces éléments et les arbitrages opérés au regard des enjeux environnementaux et de santé humaine.

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 la mairie de Montrevault-sur-Evre 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,

Délais et voies de recours

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