



**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
Projet d'aménagement du lotissement de Pellouailles
sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois (49)**

Le préfet de la région Pays de la Loire

Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier 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 ;
- u l'arrêté du préfet de région n°2024/SGAR/DREAL/82 du 20 mars 2024 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° 2024/DREAL/N° SDR-24-AG-04 du 8 juillet 2024 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°2023-7462 relative à l'aménagement du lotissement de Pellouailles sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois, déposée par l'EPIC Sèvre Loire Habitat, représenté par monsieur Jérémy BENOIST, et considérée complète le 25 juillet 2024 ;

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat au lieu-dit « Pellouailles » sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois ; que ce projet se traduit sous la forme d'un lotissement d'une surface de 4,7 ha, réalisé en 4 phases, conduisant à la production d'environ 85 logements dont 13 lots minimum pour des logements publics sous-forme de macro-lots accueillant chacun 3 à 4 logements ;

que la taille moyenne des ménages étant estimée à 2,5 personnes, la population supplémentaire attendue au terme de la réalisation du projet est d'environ 210 personnes, soit 7,3 % de la population communale actuelle (2 858 habitants) ;

Considérant que l'aménagement du site créera une surface de plancher de 1,22 ha, 5 228 m² de voirie, 551 m² de stationnement (30 à 35 places sur l'espace public), 8 688 m² d'espaces verts et 350 m de haies sur le domaine public ;

Considérant que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Choletais dans lequel s'inscrit la centralité relai de Saint-Christophe-du-Bois a été approuvé le 17 février 2020 ; que le SCoT identifie une production de 255 logements sur la période 2019-2034 pour cette commune ; que les parcelles concernées par le projet sont en dehors de l'enveloppe urbaine, que le SCoT prescrit un objectif de 204 logements en extension urbaine sur cette période avec une densité de 18 logements /ha ; qu'ainsi le projet tend à répondre à cet objectif ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Christophe-du-Bois a été approuvé le 12 octobre 2009 ; qu'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de 10,8 ha avait été projetée pour partie sur l'emplacement du projet, avec pour finalité la production de 170 logements ; que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable cite la ZAC de Pellouailles comme site de construction de logements pour atteindre les objectifs de production de logements ciblés en 2008 avec la volonté d'inclure 15 % de logement social ; que le programme d'aménagement se substitue au projet de ZAC dans une enveloppe foncière plus réduite, avec des principes d'aménagement et de circulation différents de ceux traduits au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; que, bien que compatible avec la zone 1Aubz (zone à urbaniser à dominante d'habitat), le projet induit une évolution du document d'urbanisme pour modifier l'OAP, le zonage des parcelles exclues du projet d'aménagement et la référence à la ZAC de Pellouailles au niveau du règlement écrit ; que l'état sur la consommation d'espaces pouvant être urbanisés n'est pas fourni ; que le respect des objectifs, fixés par les documents d'urbanisme et la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui acte un objectif de zéro artificialisation nette pour 2050, mérite d'être démontré ;

Considérant que dans sa partie ouest, le projet se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) ; qu'au niveau des risques naturels, l'unité foncière relève du risque Radon (catégorie 3) et du risque sismique à un niveau modéré ;

Considérant que le projet est situé hors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire ; que toutefois il résulte un enjeu fort en partie sud-est du projet du fait de la présence de réservoirs bocagers, du ruisseau de l'étang et de sa ripisylve ainsi que de potentielles zones humides qui les accompagnent ;

Considérant que l'étude pédologique réalisée en mai 2011 confirme la présence d'un substratum imperméable à faible profondeur, avec la présence d'argiles lourdes d'une épaisseur importante, ce qui détermine dans les horizons végétatifs superficiels une nappe perchée ; que cette nappe est d'autant plus présente du fait des faibles dénivelés qui ne favorisent pas un ressuyage rapide des sols ; que les sondages conduisent au classement des terrains du projet en zones humides ; que les fonctionnalités desdites zones humides ne sont pas explicitement présentées ; qu'ainsi leur prise en compte et leur préservation ne sont pas garanties ;

Considérant que le projet prévoit une renaturation du ruisseau par la suppression d'ouvrage et une modification du profil en travers ; que bien qu'identifiée comme secteur à enjeux, cette zone est partiellement aménageable (ex : lot 48) ;

Considérant que les inventaires faune, flore, habitats ont été réalisés lors de 7 sorties réparties entre le 11 mars et le 1^{er} août 2019 ; que cette période ne couvre pas un cycle biologique suffisamment long pour garantir le recensement des espèces endémiques ou transitant par le terrain d'assiette du projet ; qu'il n'a été procédé à aucune actualisation des données initiales de 2019, ce qui compromet potentiellement l'identification et la prise en compte d'enjeux environnementaux devant être intégrés suffisamment en amont à la conception du projet pour en limiter les impacts notamment au travers de la démarche Éviter-Réduire-Compenser ;

Considérant que la détermination de mesures compensatoires a été jugée nécessaire lors de l'étude du projet de ZAC ; que ces mesures compensatoires n'ont pas été réinterrogées dans le cadre du présent projet d'aménagement ce qui compromet la vérification de leur adéquation avec les enjeux et les impacts générés ;

Considérant l'absence totale d'analyse paysagère démontrant la cohérence des choix de configuration du projet d'aménagement en vue de favoriser son insertion et sa continuité avec l'urbanisation existante, notamment, la forme déstructurée du lotissement conduit à un développement partiellement linéaire le long de la RD202, et le phasage prévu privilégie une phase 1 totalement déconnectée des secteurs actuellement urbanisés ; que les principes d'aménagement se limitent à un plan de masse qui ne peut traduire les ambitions souhaitées au travers de ce projet que ce soit en matière de forme urbaine, d'architecture (architecture bioclimatique, matériaux biosourcés,...), de limitation de l'imperméabilisation, d'intégration des espaces verts (noues, îlots de fraîcheur, corridors écologiques...), d'intégration des modes de déplacements doux, de promotion des énergies renouvelables... ;

Considérant que le projet est soumis à production d'un permis d'aménager (article R.421-19 du code de l'urbanisme) et à une demande d'autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement (loir sur l'eau) concernant les rejets d'eaux pluviales et la suppression de zones humides ;

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, l'aménagement du lotissement de Pellouailles sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois, 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 :

- produire un état initial du site avec des inventaires récents (validité maximum 4 ans), complets de tous les taxons pouvant être impactés (y compris pollinisateurs), respectant les protocoles dont, pour les reptiles, la pose de plaques à reptiles ;
- mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser avec des enjeux hiérarchisés ;
- définir des mesures appropriées pour, le cas échéant, compenser les impacts résiduels du projet et assurer un suivi écologique;
- démontrer que le bilan écologique du projet et de son suivi conduira à un gain de biodiversité ;
- comporter, le cas échéant, une demande de dérogation à la destruction d'habitat d'espèces protégées ou de perturbation d'espèces protégées ;
- définir les zones humides selon la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides afin d'argumenter la démarche Éviter-Réduire-Compenser ;
- présenter une étude paysagère démontrant les principaux partis d'aménagement à même de favoriser l'insertion et la connexion du projet avec les secteurs urbanisés avoisinants.

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 l'EPIC Sèvre Loire Habitat, représenté par monsieur Jérémy BENOIST et publié sur le site Internet de la DREAL des Pays de la Loire, thématique 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,
La cheffe du Service Connaissance des
Territoires et Évaluation (SCTE)

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