



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Pays de la Loire**

**Avis délibéré**  
**sur le projet de mise en compatibilité**  
**par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU)**  
**de la commune de Sèvremoine (49)**

n° : 2023-7385

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe des Pays-de-la-Loire a délibéré par échanges électroniques le 3 janvier 2024 sur l'avis relatif au projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Sèvremoine (49).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Olivier Robinet, Mireille Amat, Paul Fatal et Daniel Fauvre.

\* \*

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la commune de Sèvremoine, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 4 octobre 2023.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 16 octobre 2023 l'agence régionale de santé du Maine-et-Loire, qui a transmis une contribution en date du 14 novembre 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet (MEC par DP) du Plan local d'urbanisme (PLU) de Sèvremoine qui emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11 du même code. En effet, le projet motivant la présente mise en compatibilité du PLU conduit à faire évoluer l'une des orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (passage de l'unité foncière de 2AUha à Uaa) et à supprimer une opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version de septembre 2023.

### **1. Contexte, présentation du territoire, du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Sèvremoine et de ses principaux enjeux environnementaux**

#### **1.1 Contexte et présentation du territoire**

Le territoire de Sèvremoine couvre une superficie d'environ 21 300 hectares pour une population de 25 519 habitants (INSEE 2020). Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 26 septembre 2019.

Créée le 15 décembre 2015 et composée de dix communes déléguées, la commune de Sèvremoine est l'autorité compétente pour mener la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU.

#### **1.2 Présentation du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Sèvremoine**

L'association APF France handicap est le gestionnaire du centre de soins de suite et de réadaptation (SSR) pour adultes, implanté rue Guillaume René Macé sur la commune déléguée de Montfaucon-Montigné. Elle a pour missions d'aider les patients à retrouver le meilleur potentiel de leurs moyens physiques, cognitifs et psychologiques et de les accompagner dans la réadaptation. L'établissement dispose de 42 lits en hospitalisation complète. La durée moyenne de séjour des patients (âge moyen 80 ans) est de 30 à 35 jours, et près de 80 % d'entre eux habitent à moins de 20 km du centre de soins. Ces locaux sont devenus trop étroits et ne répondent plus aux normes actuelles. Aussi, il a été décidé de construire un nouvel établissement afin de permettre d'améliorer les conditions d'accompagnement des patients, d'offrir au personnel de meilleures conditions de travail, et de développer l'offre de soins sur le territoire, en proposant de nouvelles prises en charge et de nouveaux services.

Après études, la construction d'un nouveau bâtiment sur un site identifié sur la commune déléguée de Montfaucon-Montigné a été abandonnée par APF France handicap, au regard d'importantes exigences techniques, environnementales et réglementaires.

Afin de maintenir le nouvel établissement sur le territoire de Sèvremoine, la commune a proposé à APF France Handicap un terrain pouvant correspondre à ses besoins : l'ancien site en friche de l'usine de la Choletaise, au cœur du bourg de Saint Germain-sur-Moine. Ce site, d'une superficie de plus d'un hectare, fera l'objet d'une dépollution et d'une déconstruction conforme pour accueillir cet établissement. Le projet prévoit une augmentation des capacités d'accueil (50 lits d'hébergement complet, 10 lits d'unité cognitivo-comportementale, 3 places d'hospitalisation de jour) et se compose d'un bâtiment en R+1 et sous-sol pour environ 3 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 60 places de stationnement majoritairement en sous-sol (1 500 m<sup>2</sup>), des espaces de circulation et un espace paysager (3 500 m<sup>2</sup>).

Le site étant actuellement classé en zone 2AUha au PLU, le conseil municipal de Sèvremoine a décidé d'une déclaration de projet lors de sa séance du 27/04/2023 pour mettre en compatibilité le PLU avec ce projet. Son intérêt général se manifeste au regard de la mission du centre de SSR contribuant à réduire les conséquences de séquelles ou de limitations de capacité chez certains patients, mais aussi à soutenir leur réinsertion sociale et parfois professionnelle. Sans déplacement du centre, sa pérennité et plus largement la qualité des soins réalisées seraient compromises.

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU sont de :

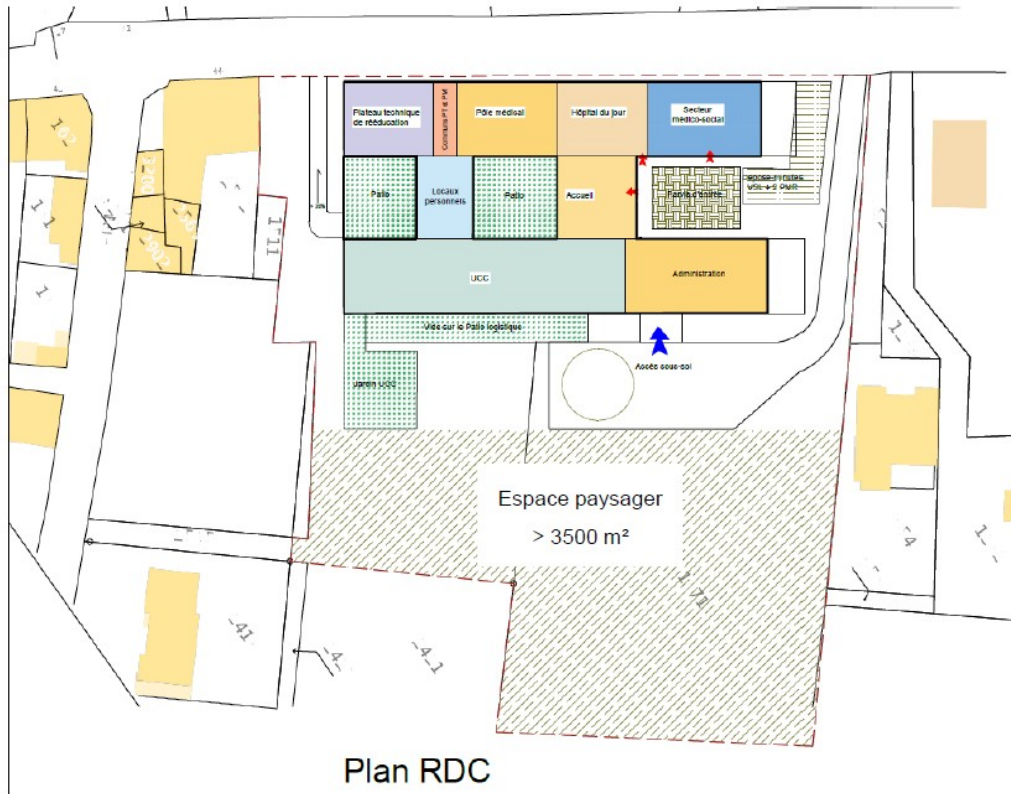
- déclarer le projet de déplacement du centre de SSR d'intérêt général ;
- rendre compatible l'ensemble des pièces du PLU avec ce projet (PADD, zonages, OAP,...).



Emprise actuelle du Centre de SRR (source : dossier)

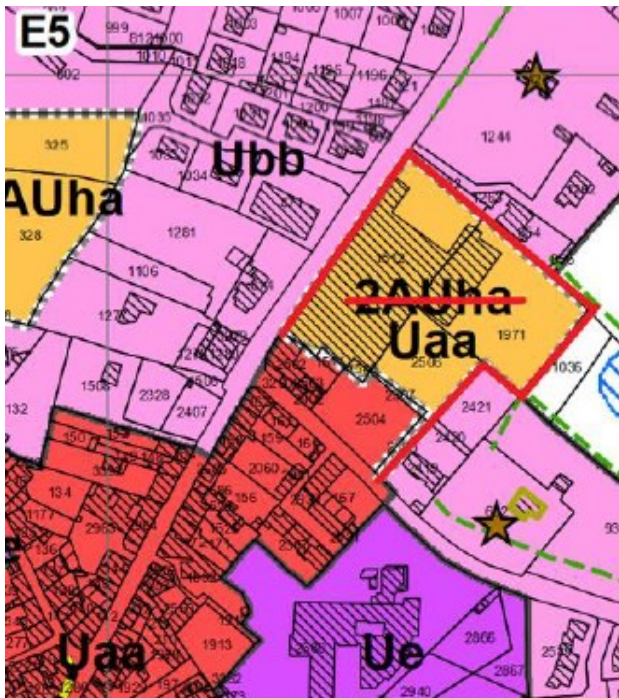


Emprise future du Centre de SRR (source : dossier)

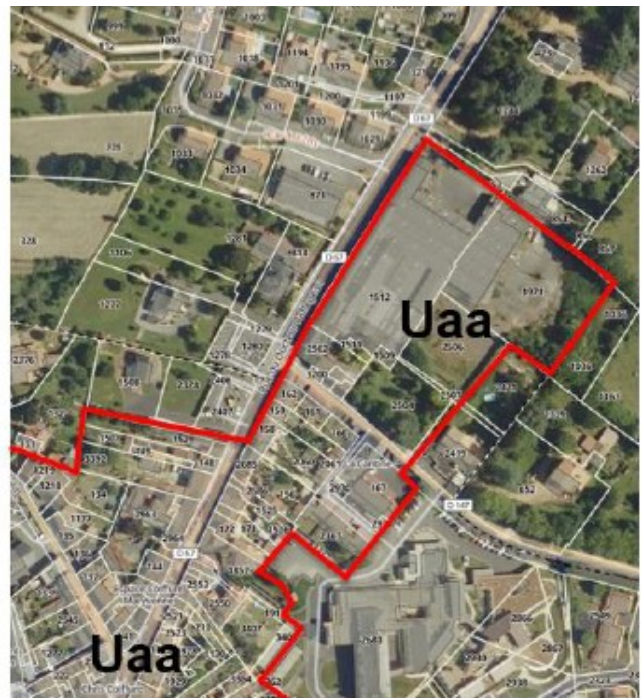


Plan RDC

Plan indicatif du projet – source Étude d'impact P16



Extrait du plan de zonage de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Maine



Vue aérienne du site avec plan cadastral

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Sèvremoine identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet identifiés par la MRAe sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la prise en compte des intérêts écologiques du site, notamment faunistiques (avifaune et chiroptères) et des zones humides ;
- la dépollution des deux sites concernés par le projet ;
- les nuisances pour le voisinage (qualité de l'air et bruit).

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier est constitué :

- d'une note de présentation décrivant le projet, la mise en compatibilité et les changements induits, l'impact environnemental et social du projet ainsi que son articulation avec les documents de portée supérieure ;
- du résumé non technique ;
- du bilan de la concertation engagée par la collectivité ;
- du PADD actualisé .

La note de présentation est centrée sur le projet et sa justification se fonde sur la réhabilitation d'un ancien site industriel. Ainsi, la note occulte largement les enjeux inhérents à l'actuel centre de SSR dont la remise en état, avant restitution, doit aussi être appréhendée compte tenu des obligations de dépollution signalées dans le dossier (amiante, plomb). De plus, elle tente de suivre le déroulé d'une évaluation environnementale mais ne s'appuie pas sur des éléments factuels. Aucune prospection sur site n'a été conduite hormis celle concernant la pollution, selon le principe que le projet va s'inscrire sur un milieu anthropisé et artificialisé. Ceci conduit à une analyse présentant des lacunes et non étayée, à l'absence de mesures adaptées qui contribuent à fragiliser fortement l'évaluation de ce projet par ailleurs d'intérêt général et vertueux.

L'accès au résumé non technique n'est pas facilité par son positionnement en fin de note de présentation. De plus, il s'avère trop synthétique et insuffisamment illustré pour constituer un résumé fidèle des éléments de la note de présentation.

**La MRAe recommande :**

- ***d'adopter une approche plus globale du projet couvrant à la fois les enjeux et impacts induits par l'abandon du site actuel et la réhabilitation du futur site ;***
- ***d'enrichir l'évaluation environnementale par des éléments de connaissance plus factuels, notamment, sur la biodiversité présente sur le site et à proximité (donc en interaction potentielle avec celui-ci) ;***
- ***de rendre le résumé non technique plus informatif, mieux illustré et facile d'accès et de privilégier un document indépendant ou un positionnement en début de note de présentation.***

### 2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

La rubrique « environnement humain » est abordée de façon assez lacunaire et confuse puisqu'elle mêle les nuisances sonores, les activités ou services, les espaces de loisirs et la santé humaine. L'approche demeure centrée sur la finalité de la déclaration de projet qui, en permettant le déplacement du centre de SSR, vise le maintien d'une « offre de soins répondant aux besoins de la population et du territoire, au-delà même de la commune de Sèvremoine car le centre de soins de suite et de réadaptation rayonne à l'échelle

*interdépartementale* ». Une présentation du contexte socio-économique et sanitaire s'appuyant sur des données chiffrées aurait permis de démontrer l'enjeu territorial de cette structure plutôt que la simple évocation d'une augmentation de capacité d'accueil (50 lits au lieu de 42 actuellement).

**La MRAe recommande d'établir une présentation du contexte socio-économique et sanitaire du territoire.**

## **2.2 Articulation du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Sèvremoine avec les plans et programmes d'ordre supérieur**

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Mauges Communauté, approuvé le 8 juillet 2013, souhaite structurer le territoire à l'appui d'un maillage hiérarchisé dont le pôle urbain secondaire constitué des trois bourgs : Saint-Germain-sur-Moine, Montfaucon et Montigné-sur-Moine. Il fait de l'optimisation de l'espace urbain une priorité absolue, fixe des objectifs de densification, ambitionne l'amélioration des modes d'urbanisation afin de contribuer à la qualité urbaine et paysagère, préconise la performance énergétique de l'aménagement et de l'habitat, impose la maîtrise des nuisances et des pollutions ainsi que la valorisation des ressources naturelles.

En s'installant sur un ancien site industriel, le projet de centre de SSR permet la résorption d'une friche industrielle située en secteur urbanisé, l'optimisation de l'espace urbain, l'apport d'une qualité nouvelle pour le cadre de vie local du fait de la reconfiguration des lieux (démolition des anciens bâtiments et conception d'un aménagement paysager) et doit assurer la maîtrise des nuisances et des pollutions.

Le plan local de l'habitat de Mauges Communauté (PLH), approuvé le 20 novembre 2019, prévoit la production de 3 960 logements entre 2019 et 2025 dont 960 sur la commune de Sèvremoine. La suppression de l'OAP « La Choletaise », qui prévoit la production de 25 logements, soit 1 % de la production globale attendue, n'est pas de nature à compromettre l'atteinte des objectifs du PLH.

Selon le dossier, le projet de MEC par DP est également compatible avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Mauges Communauté arrêté le 18 décembre 2019, en répondant à trois de ses sept axes.

L'étude conclut à la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 ainsi qu'avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Sèvre nantaise notamment au regard de l'éloignement d'une zone de captage, de la gestion des eaux pluviales et du raccordement au réseau d'assainissement.

## **2.3 État initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de déclaration de projet, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées**

Bien qu'utilisé par la commune et des associations comme lieu de stockage, le futur site d'implantation du projet et sa périphérie peuvent abriter une faune anthropophile (notamment oiseaux, reptiles, chiroptères). En son état actuel, le dossier ne dresse pas d'inventaire avant les démolitions envisagées. Ceci est d'autant plus regrettable que des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) sont présentes à moins de 2,5 kilomètres et que l'étang de la Foye et le ruisseau de l'Aigufou sont situés à moins de 250 mètres du terrain d'assiette du projet. Ainsi, ces espaces constituent des zones d'alimentation très probables pour la faune qui par ailleurs peut être amenée à transiter par des corridors végétaux ou des sites abandonnés en cours de recolonisation. Par la suite, faute d'identification des espèces anthropophiles, aucune mesure n'est envisagée pour éviter, réduire voire compenser les impacts potentiellement générés par le projet sur la biodiversité (gêne, destruction d'habitat, mortalité...). De même, aucune garantie n'est fournie quant à la plus-value des choix opérés au niveau de l'espace paysager de 3 500 m<sup>2</sup> pourtant mentionné comme propice au développement de la faune et de la flore et favorable à la biodiversité. Des haies à protéger sont reportées au niveau du PLU, mais ne sont pas évoquées en tant qu'enjeu et/ou élément contributeur à la trame écologique du secteur voire comme marqueur paysager. Une recherche de connexion ou de cohérence avec cette trame verte mériterait d'être démontrée.

Une analyse environnementale similaire est attendue concernant le site actuel du fait des travaux de dépollution et de réhabilitation ou d'évolution des bâtiments existants.

La MRAe rappelle que le code de l'environnement interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. La collectivité doit donc conduire et expliciter dans l'évaluation environnementale une démarche d'évitement et de réduction des impacts afin de concevoir un projet qui respecte cette interdiction. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut, uniquement s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur, s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable et s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle, solliciter une dérogation moyennant la proposition de mesures de compensation. Les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre dans le dossier ne garantissent pas, en l'état, l'absence d'impacts résiduels pour les espèces protégées.

S'agissant des perspectives d'évolution du site, sans mise en œuvre de la MEC par DP, aucune analyse environnementale n'est fournie, seuls les effets de la perte d'un équipement de soins sont abordés.

**La MRAe recommande :**

- *d'effectuer des inventaires adaptés, suffisamment probants et représentatifs des enjeux faunistiques et floristiques du secteur objet de la MEC par DP mais aussi du site existant ;*
- *d'établir, le cas échéant, lors de la réalisation du projet, une demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées.*

## 2.4 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

Trois hypothèses d'implantation ont été étudiées afin de déterminer l'opportunité la plus réaliste permettant la réalisation du nouveau centre au regard des attendus exprimés tant techniques que contextuels.

**Le scénario 1 « réhabilitation des bâtiments actuels ».** Positionné en zone Ue du PLU, le secteur d'implantation de l'actuel centre de SSR est urbanisé. Il est destiné à l'accueil des « constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale ». Le centre actuel est constitué de trois bâtiments datant de 1700, 1990 et 1997, dans le même espace foncier contraint, ne favorisant donc pas la réalisation d'espaces verts et de parkings adaptés aux nouvelles capacités d'accueil. Le coût estimé de la réhabilitation est conséquent compte tenu des différentes mises aux normes et modernisations prévues, mais aussi, du fait d'une phase de dépollution indispensable (amiante et plomb). La localisation du projet dans le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en secteur centre ancien, et le bâti en partie protégé peuvent compromettre les démolitions requises pour la conduite du projet. Enfin, les travaux ne peuvent être réalisés en site occupé, ce qui nécessite un transfert temporaire des résidents et du personnel vers un autre site.

**Le scénario 2** envisage la création du nouveau centre près du lieu-dit « Pont de Moine » à Montfaucon-Montigné, sur une unité foncière de 1,8 hectare. Le site envisagé revêt des atouts en termes de proximité du centre-ville, de potentiels d'aménagement et de desserte facilitée par la RN 249. Toutefois, plusieurs contraintes techniques révélées par les études géotechniques (surcoût des constructions estimé à 6 millions d'euros) ; réglementaires ainsi que des enjeux environnementaux, s'imposant sur le périmètre étudié, ce scénario n'a pas été retenu :

- le classement du terrain en zone naturelle (N) du PLU ne permet pas son urbanisation ;
- l'AVAP « Vallée de la Moine » limite les constructions et installations aux seules nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Moine » avoisine l'unité foncière.

**Le scénario 3** sur le site dit de « La Choletaise » résulte d'une phase de prospection qui a consisté à élargir le périmètre de recherche à l'échelle des disponibilités foncières positionnées en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) au niveau des bourgs de Saint-Germain-sur-Moine, Montfaucon et Montigné.

Douze autres secteurs n'ont pas été retenus pour les raisons suivantes : sans maîtrise foncière communale,



non artificialisés, d'une superficie trop réduite, correspondant à des fonds de jardins ou des éléments protégés, ou encore accueillant des équipements sportifs.

Le site de l'ancienne usine de La Choletaise dispose quant à lui de plusieurs atouts ayant concouru à son choix, notamment, il est situé dans le bourg de Saint-Germain-sur-Moine, sur un secteur sous maîtrise foncière communale, déjà anthropisé et entièrement artificialisé (friche industrielle), le projet pourra favoriser la réhabilitation du site.

L'emprise du site est de 1 hectare, situé en zone 2 AUha du PLU, secteur dédié à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et doté d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP La Choletaise y prévoit la réalisation de 25 logements. Le passage en zone Uaa correspond à « un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités ». La suppression des 25 logements n'obère pas les ambitions du PADD du PLU qui vise une production de 2 090 logements sur la période 2019-2029, objectif qui n'est d'ailleurs pas en corrélation avec la tendance de production moindre observée.

Cependant la suppression de l'OAP « La Choletaise », mériterait d'être réinterrogée car sa modification permettrait d'établir les objectifs d'aménagement sur ce site. Aménagements clairement définis dans le dossier mais qui ne font l'objet d'aucune prescription permettant de s'assurer de leur mise en œuvre.

L'ensemble bâti existant est composé d'anciens bâtiments d'activité, de parkings et d'espaces de stockage positionnés au sein d'un quartier majoritairement résidentiel. Une dépollution du site est jugée nécessaire ainsi que la destruction des bâtiments en vue d'une mise à nu du terrain.

**La MRAe recommande de :**

- **présenter le diagnostic sur la pollution du site afin d'identifier les mesures nécessaires pour y remédier ;**
- **clarifier le devenir du site actuel au regard de la vocation de la zone Ue qui privilégie des projets favorisant l'accueil du public ;**
- **traduire dans le PLU, au regard du projet d'aménagement présenté dans le dossier, les règles permettant de s'assurer de sa mise en œuvre.**

## **2.5 Incidences notables probables de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Sèvremoine, et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences sur l'environnement**

L'ensemble de ces aspects sont traités concomitamment à l'analyse de fond de la prise en compte de l'environnement par le projet en partie 3 ci-après.

## **3. Prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Sèvremoine**

L'évaluation environnementale n'aborde que très sommairement les impacts et les mesures induits par les évolutions prévues au niveau du PLU. Une analyse plus précise, notamment sur les enjeux de biodiversité, est attendue afin de démontrer que la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) a été correctement déclinée, car en l'absence de qualification de mesures et d'éléments conclusifs attestant de l'absence d'impacts résiduels, le projet ne peut motiver la définition de mesures compensatoires.

**Après le complément des rubriques du dossier sur lesquelles des carences ont été signalées dans le présent avis, la MRAe recommande de revoir la séquence Éviter-Réduire-Compenser afin de redéfinir des mesures adaptées aux impacts du projet.**

### 3.1 Organisation spatiale et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation correspond à un ancien site industriel majoritairement artificialisé, aussi, il n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, sur sa partie est, il jouxte une zone agricole avec laquelle, selon la nature et les modes de cultures pratiqués, un établissement de santé pourrait connaître des conflits d'usage (recours à des produits phytosanitaires, poussières, bruit...). Apparemment, un rôle de « tampon » est imparti à l'espace paysager de 3 500 m<sup>2</sup> annoncé dans le projet sans pour autant que cette vocation future soit étayée par une présentation aboutie et transcrite dans le PLU (composition de l'espace paysager, essences...) et que la confirmation de l'absence d'impact pour les futurs usagers du site soit produite.

***La MRAe recommande d'approfondir les potentielles interactions avec le projet, notamment concernant les enjeux de santé, de la présence d'activités agricoles à proximité.***

### 3.2 Préservation du patrimoine naturel et bâti

#### Sols et zones humides

Il est affirmé que le site « n'accueille pas de zone humide » du fait de son artificialisation, sans que cela soit justifié par des données actualisées ou présenté par une analyse de prospection mobilisée pour fonder cette conclusion (recensement floristique et/ou pédologique). Pour rappel, si une surface non imperméabilisée devait être impactée par le projet, les investigations réglementaires doivent être effectuées.

De plus, une zone humide est repérée sur la parcelle voisine et reportée au niveau du PLU. Aucun élément descriptif la concernant n'est fourni permettant d'identifier sa nature, ses enjeux et ses fonctionnalités, pas plus que l'origine de ses apports en eau (ruissellements, remontée de nappe, source...). Ainsi, l'absence d'incidences du projet sur cette zone humide n'est pas démontré.

***La MRAe recommande :***

- ***d'établir un état initial actualisé concernant la présence de zones humides que ce soit à l'échelle du terrain d'assiette du futur projet ou à sa périphérie ;***
- ***de les caractériser et de définir leurs éventuelles connexions avec le projet ;***
- ***d'évaluer les impacts potentiels du projet sur l'alimentation de ces zones humides et d'adopter les mesures adaptées pour garantir leur préservation.***

#### Biodiversité

Les manques du dossier constatés au niveau de la biodiversité ont été développés au paragraphe 2.3.

#### Sites, paysages et patrimoine

L'ex-site de La Choletaise ne se situe pas dans un secteur protégé au titre du patrimoine bâti ou du paysage. Peu d'éléments photographiques sont fournis pour contextualiser le site étudié et, globalement, ils sont focalisés sur les bâtiments industriels existants. Des vues plus lointaines permettraient de mieux appréhender les enjeux paysagers en présence.

Le choix de la revalorisation d'un site industriel ne peut suffire à cautionner les qualités d'insertion d'un nouveau bâtiment public amené à s'imbriquer dans un secteur urbanisé majoritairement dédié à l'habitat. Aussi, la présentation des principes d'aménagement auraient utilement démontré la cohérence d'ensemble du projet et sa bonne articulation avec son voisinage (notamment en matière de volumes, de conditions d'accès, de perspectives visuelles...).

***La MRAe recommande de produire un volet paysager permettant d'apprécier le contexte dans lequel va s'inscrire le projet (reportage photographique sur le site, en sa périphérie et depuis des points de vue plus éloignés selon les perceptions visuelles s'offrant aux plus proches secteurs habités) et de proposer un principe d'insertion du projet, soit modélisé, soit par un photomontage.***

## Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs

Le projet ne se situe ni dans un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable, ni dans un bassin versant d'un lieu de baignade ou de loisirs. Aucun puits ni forage n'est recensé sur le site d'étude.

La commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine est alimentée en eau potable à partir de la prise d'eau en Sèvre Nantaise située sur la commune du Longeron.

Le raccordement au réseau d'assainissement est assuré au niveau de la station d'épuration de Montfaucon-Montigné qui, suite à des travaux engagés en 2022, a vu son dimensionnement passer de 3 782 à 8 000 équivalents habitants à compter de février 2023. Cette nouvelle capacité intègre les projections d'évolution de la population et des activités locales.

Concernant la collecte des eaux pluviales, il est simplement spécifié dans le dossier qu'au regard du caractère entièrement artificialisé du site, le projet « *de nouveau centre devra faire en sorte d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales et permettra notamment la désartificialisation d'une partie du secteur* » (notice de présentation - page 39). Les mentions faites sur ce sujet restent succinctes et peu explicites. Aussi, l'ARS a souhaité rappeler que le dispositif de récupération des eaux de pluie, et l'usage qui sera fait de ses eaux, devront être conformes aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur du ou des bâtiments à construire. Pour autant, cet arrêté précise également, que les établissements sanitaires et médico-sociaux ne peuvent pas être équipés de dispositif de récupération d'eau pluviale pour usage à l'intérieur du bâtiment.

Le système mis en place doit être nécessairement entretenu afin d'assurer correctement le stockage des eaux de ruissellement durant et après la phase chantier. Il doit prémunir contre des pollutions éventuelles.

**La MRAe recommande de préciser les dispositifs retenus pour assurer la gestion des eaux pluviales du projet, voire, d'appréhender leur interaction avec la zone humide existante sur la parcelle voisine.**

## 3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

### Risques naturels et technologiques

Le site du projet est soumis à deux risques naturels :

- le risque sismique à un niveau modéré : la future construction devra intégrer des normes constructives adaptées ;
- le risque lié au radon à un niveau 3 donc fort. Le projet consistant à utiliser une partie du sous-sol notamment comme espace de stationnement et de circulation, devra particulièrement veiller à prévenir les risques liés à la présence du radon dans les locaux qui manqueraient de ventilation (voir paragraphe relatif à la qualité de l'air).

### Déchets, sites et sols pollués

Un diagnostic initial portant sur la pollution des milieux a reposé sur trois prélèvements composites de sols « superficiels » sur site et hors site. Aucune précision n'est fournie concernant ces investigations notamment le(s) auteur(s), leurs qualités (uniquement citation de EGIS par deux fois), les méthodes utilisées, la localisation des prélèvements. Le diagnostic n'est pas annexé au dossier. Les résultats semblent avoir mis en exergue la pollution des sols du site de l'ancienne usine de La Choletaise par des dioxines<sup>1</sup> et furanes<sup>2</sup>. Selon le dossier, « *les teneurs détectées sur site et hors site sont légèrement supérieures au bruit de fond rural national et inférieures au bruit de fond urbain national* ». Par suite, aucun impact en dioxines et furanes n'est retenu et aucune mesure spécifique n'est préconisée.

Toutefois, une mise en sécurité du site est conseillée incluant l'évacuation des produits chimiques ainsi que la vidange, le dégazage et l'inertage des cuves encore en place. L'hypothèse de la démolition et réhabilitation du site est abordée avec pour préconisation la réalisation de prélèvements en fond et bord de

1 Les dioxines constituent une famille de polluants organochlorés aromatiques toxiques.

2 Le furane, substance chimique aromatique toxique, est un composé volatil incolore.

fouilles, lors de l'excavation des différentes cuves et la mise en rétention des terres excavées pouvant présenter des indices de pollution en vue d'effectuer des prélèvements afin de les évacuer dans des filières appropriées.

Aucune évaluation des impacts de ces travaux n'est produite que ce soit sous une approche environnementale ou sanitaire vis-à-vis du voisinage (nuisances sonores, qualité de l'air, vibrations,...) alors que, selon le dossier (p.36), « *les travaux de dépollution et de déconstruction du site doivent se tenir entre décembre 2023 et février 2024* ». Aucune autorisation (permis de démolir, permis de construire ou d'aménager) n'est produite à l'appui de la présente MEC par DP, comportant une évaluation des impacts potentiels et permettant d'aborder l'ensemble des problématiques induites par la concrétisation du projet. Pour rappel, le projet prévoit la création de 60 places de stationnement, il relève donc de la procédure dite de « l'examen au cas par cas » (au titre de la rubrique 41a). Cette procédure déterminera si le projet requiert la réalisation d'une étude d'impact au regard des enjeux environnementaux et sanitaires qu'il revêt et des potentiels impacts qu'il est susceptible de générer.

Par ailleurs, les conditions de dépollution du centre de SSR actuel (amiante, plomb) ne sont pas abordées avant sa restitution dans l'attente d'une affectation future.

**La MRAe recommande de :**

- ***préciser les conditions de réalisation du diagnostic sur la pollution du futur site voire annexer le-dit diagnostic ;***
- ***préciser les conditions envisagées pour la dépollution du site (nature des travaux, durée, mesures prises...) et l'évaluation des potentielles incidences pour le voisinage;***
- ***présenter en parallèle le diagnostic ou les informations concernant le niveau de pollution du centre actuel et les travaux de dépollution retenus.***

## **Bruit**

Dans le secteur de Sèvremoine et plus particulièrement de la commune déléguée de Saint-Germain-sur-Moine, aucune infrastructure n'est recensée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'État dans le Maine-et-Loire. Si le site de l'usine de La Choletaise ne se situe pas dans les bandes « affectées » par le bruit, pour autant, celui résultant de la phase chantier puis de l'activité ne doit pas être occulté et les sources de nuisances sonores pour le voisinage doivent être analysées.

La MRAe constate que le sujet des nuisances sonores est très vite éludé (p. 33) par la formulation affirmant que la déclaration de projet, en tant qu'acte administratif, ne génère pas directement de nuisance sonore. Par contre, en favorisant la réalisation d'un projet en particulier, pouvant être à l'origine de nuisances pour le voisinage, ces dernières doivent être évaluées. En l'espèce, a minima, lors des travaux, des nuisances sonores seront occasionnées par la phase de dépollution (sur les deux sites, actuel et futur), par la démolition des bâtiments de La Choletaise puis les constructions.

***La MRAe recommande d'identifier les principales sources de nuisances sonores (en phases chantier et de fonctionnement), les zones habitées potentiellement impactées et les mesures définies pour éviter et réduire les impacts potentiels.***

## **Qualité de l'air**

Le dossier mentionne le risque d'exposition au radon par un énoncé de généralité sur ce phénomène géologique (notice de présentation - page 34). Une telle approche s'avère trop succincte. Car si, à l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est faible, par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler dans les bâtiments et dégrader de manière importante la qualité de l'air intérieur.

En l'espèce, de par la présence des résidents et du personnel soignant de façon prolongée, le projet est concerné par le risque d'exposition au radon.

La prévention des problématiques de l'air intérieur et du radon est inscrite dans un des axes stratégiques du Contrat Local de Santé 2.0 (CLS) signé le 27 octobre 2023, notamment entre Mauges Communauté et l'ARS Pays de la Loire. Pour rappel, ce risque sanitaire est pris en compte de manière très satisfaisante dans le dossier du PLU (cité dans le rapport de présentation et inscrit dans le PADD et le règlement écrit).

Dès lors, il apparaît nécessaire d'inviter les futurs constructeurs de cet établissement recvant du public à se prémunir efficacement contre ce risque, eu égard à la forte probabilité de voir ce gaz cancérogène migrer depuis la roche jusqu'à la surface.

**La MRAe recommande**

- ***d'indiquer les mesures correctives ou préventives adoptées en vue de la réduction de toute exposition au radon à l'intérieur des futurs bâtiments.***

### **3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité**

Concernant la mobilité, bien que situé dans un pôle urbain secondaire, le site d'implantation du centre de SSR ne bénéficiera pas d'une desserte par les transports en commun et son positionnement en cœur de bourg ne permettra qu'un recours limité aux mobilités douces.

S'agissant de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la réflexion conduite se limite au bénéfice d'une construction neuve répondant aux normes en vigueur en matière de réglementation thermique (RE 2020), donc favorable à la réduction de la consommation d'énergie. Une réflexion plus poussée était attendue permettant à l'évolution du PLU dans le cadre de cette procédure de mise en compatibilité d'encadrer et d'accentuer davantage la prise en compte des enjeux du changement climatique par les nouveaux aménagements envisagés (matériaux, consommation des bâtiments, recours aux énergies renouvelables ...).

***La MRAe recommande d'encadrer la réalisation des nouveaux aménagements en fixant des objectifs ambitieux en termes de réduction des émissions de gaz à effets de serre et de développement des énergies renouvelables.***

## **4. Conclusion**

Classiquement, une mise en compatibilité d'un PLU par déclaration de projet s'appuie sur l'étude d'impact du projet qui apporte de nombreuses précisions de contexte (inventaires et études thématiques établis), mais aussi sur les conditions de réalisation (phasage des travaux), les potentiels incidences et les mesures d'évitement, de réduction et, en dernier recours, de compensation contribuant à limiter les impacts sur l'environnement et la santé.

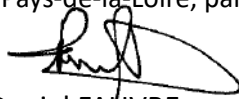
En l'espèce, le présent dossier expose un nouveau choix d'urbanisation pertinent puisqu'il s'inscrit dans une logique vertueuse de réhabilitation d'une friche industrielle tout en pérennisant la présence d'un centre de soins de suite et de réadaptation à l'échelle territoriale. Toutefois, la note de présentation ne peut être considérée comme une réelle évaluation environnementale des incidences de l'évolution du PLU au regard du projet qui doit s'implanter. En effet, faute d'un état initial circonstancié le dossier tente de plaider la cause du déménagement du centre de SSR sans démontrer la maîtrise des impacts de ce choix sur le site actuel et sur le nouveau site (les deux étant pollués).

Aussi, pour renforcer la pertinence de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité et du projet, la MRAe recommande d'apporter les compléments énoncés dans le présent avis afin de lever toute ambiguïté sur la connaissance des lieux (état initial biodiversité, zones humides...), l'analyse proportionnée des enjeux et impacts (dépollution, nuisances générées, maîtrise des rejets, radon...), et de proposer une séquence ERC à la hauteur des-dits enjeux tant écologiques que sanitaires.

Cette mise en compatibilité devra également retranscrire dans le PLU l'ensemble des choix d'aménagement présenté dans le dossier et présenter le devenir de l'actuel centre de SSR voire la modification de son zonage en matière d'urbanisme.

Nantes, le 3 janvier 2024

Pour la MRAe des Pays-de-la-Loire, par délégation,



Daniel FAUVRE