



Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) Centre-Val de Loire, après examen au cas par cas, sur
la modification simplifiée n°15 du plan local d'urbanisme
(PLU) de La Chaussée-Saint-Victor (41)**

n° : 2021-3089

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 8 février 2021 ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 modifiant l'arrêté du 2 octobre 2015 relatif aux missions et à l'organisation du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 11 août et du 21 septembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de La Chaussée-Saint-Victor (41) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2020-3089 (y compris ses annexes) relative à la modification simplifiée n°15 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chaussée-Saint-Victor (41), reçue le 14 décembre 2020 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 15 janvier 2021 ;

Vu la délibération de Christian Le COZ, Sylvie BANOUN, Isabelle LA JEUNESSE, François LEFORT, membres de la MRAe ;

Considérant que la modification simplifiée n°15 du PLU de La Chaussée-Saint-Victor doit permettre la construction :

- de 30 à 55 logements collectifs dans le secteur Jumentier sur un terrain d'une superficie d'environ 4 600 m² où deux programmations de logements sont prévues à l'angle de la rue Maunoury et du boulevard des Cités Unies ;
- de 51 logements à l'emplacement d'une activité artisanale de plâtrerie en cours de déménagement, rue de Champlouet dont une partie (7 500 m²) sera réalisée sur une parcelle actuellement classée Ulb (zone urbaine vouée aux activités) pour laquelle la destination d'habitation est interdite en dehors des habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone dédiée aux activités économiques ;

Considérant que le projet de PLU modifie le rapport de présentation, règlement écrit et le zonage du PLU concernant la zone UB pour :

- créer un secteur UBb (qui correspond aux logements collectifs ou groupés) de 4 600 m² où les programmes de logements sociaux bénéficient d'une majoration maximale de 50 % des règles de hauteur ;
- permettre dans la zone UB (zone urbaine périphérique affectée en priorité à l'habitat), la création de logements avec des toitures-terrasses et autoriser en façade les saillies à une distance de trois mètres de l'alignement des voies ;
- définir le nombre de places de parking automobile dédiées aux constructions de logement social dans la zone UB ;
- étendre le zonage UB sur 7 500 m² de terrain initialement classé Ulb et localisé rue de Champlouet, pour produire la quantité de logements attendue ;
- corriger le tableau de synthèse des surfaces pour l'adapter aux zones modifiées dans le rapport de présentation ;

Considérant que les deux secteurs concernés par la modification simplifiée n° 15 du PLU sont localisés dans la zone tampon du site « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » inclus dans la liste du Patrimoine Mondial de l'Humanité établie par l'Unesco, qui constitue un enjeu paysager pour cette zone ;

Considérant, au vu des informations transmises, que dans le cadre des aménagements Maunoury/Cités Unies, des études préalables à l'opération d'aménagement ont été menées sur un ensemble de 12 ha, lesquelles visent en particulier à restructurer l'avenue Maunoury, à reconfigurer les connexions urbaines de manière à améliorer la qualité paysagère de ce secteur en entrée de ville ;

Considérant que la modification du document d'urbanisme n'a pas pour effet d'emporter des incidences sur des milieux naturels remarquables, des continuités écologiques, des zones humides qui concernent la commune ; et n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 le plus proche « Vallée de la Loire du Loir-et-Cher » situé sur de la commune ;

Considérant que le terrain initialement classé Ulb localisé rue de Champlouet est situé au droit d'une départementale fréquentée aux heures de pointe ;

Considérant que la modification N°15 du PLU prévoit des logements à l'emplacement d'une activité artisanale de plâtrerie, rue de Champlouet et que les incidences sur l'environnement, liées aux potentielles pollutions du sol devront être caractérisées préalablement à la mise en place d'un projet d'aménagement pour s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetés ;

Considérant que le secteur Jumentier est localisé à l'angle de deux axes routiers particulièrement fréquentés et bruyants, le boulevard Maunoury et le boulevard des Cités Unies (RD 956) qui font l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral ; que l'organisation de l'espace, en vue de limiter les nuisances sonores pour les habitants n'est pas présentée ; que le projet ne précise pas les mesures de réduction du bruit à la source mises en place pour en réduire les conséquences pour les nouveaux habitants ;

Considérant que l'enjeu de réalisation de logements sociaux sur la commune ne justifie pas d'exposer des populations à des nuisances sonores et une pollution de l'air importantes, non évaluées par le dossier, en particulier pour le secteur Jumentier ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le plan local d'urbanisme de La Chaussée-Saint-Victor (41) est susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine, notamment en termes de nuisances sonores et de pollution de l'air, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification simplifiée n°15 du PLU de la Chaussée-Saint-Victor (41) présentée par la communauté d'agglomération de Blois (Agglopolys), n°2021-3089, est soumise à évaluation environnementale.

Article 2

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Orléans, le 8 février 2021,

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire,
son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Le COZ', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Christian Le COZ

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Monsieur le Président de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire
DREAL Centre Val de Loire
5 avenue Buffon
CS96407
45064 ORLEANS CEDEX 2

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.