



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
des Pays-de-la-Loire
après examen au cas par cas
de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de SAINT-HILAIRE-DE-CHALÉONS (44)**

n° : PDL-2019-4366

**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 du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) des Pays-de-la-Loire ;

- 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°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du ministre chargé de l'environnement portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire ;
- Vu** la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 7 octobre 2019 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire-de-Chaléons, approuvé le 18 janvier 2005 ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la révision du plan PLU de la commune de Saint-Hilaire-de-Chaléons présentée par la commune, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 octobre 2019 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 20 décembre 2019 ;

Considérant les caractéristiques du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire-de-Chaléons

- qui souhaite produire environ 18 logements par an dans la perspective d'accueillir 450 habitants d'ici une dizaine d'années et consolider le seuil des 2 600 habitants en 2028, dans le respect des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de la communauté d'agglomération de Pornic aggro pays de Retz ;
- qui prévoit d'orienter le développement urbain en priorité sur le bourg ; étant précisé que le territoire communal se caractérise par une forte dispersion de l'habitat et que près de la moitié de la population réside hors du bourg ; étant précisé que toute poursuite du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées est exclu mais que, toutefois, des

logements nouveaux dans les villages (La Thibaudière/Mulonnière et La Croche) et dans quelques hameaux restent possibles ;

- qui souhaite privilégier la production de logements par renouvellement urbain et reprises de bâtiments vacants ; qui prévoit de compléter cette production de logements par l'intermédiaire de la zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites créée en 2005, en continuité avec l'enveloppe urbaine du bourg ; étant précisé qu'une quinzaine d'hectares reste à urbaniser sur la ZAC au cours des quinze à vingt ans à venir et que le rythme d'ouverture à l'urbanisation sera calé sur la production de logements observées en diffus pour atteindre l'objectif moyen de 18 logements par an ;
- qui demande une densité minimale moyenne de 15 logements par hectare pour les nouvelles opérations d'urbanisation, dans le respect du schéma de cohérence territorial (SCoT) du pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 ;
- qui prévoit des extensions des zones d'activités économiques par des ouvertures à l'urbanisation à hauteur de 20 ha, dont 2 ha au niveau de la zone d'activités commerciales de la maison Bertin ; qui prévoit en outre une possibilité de développement à long terme (plus de 10 ans) au nord de la zone d'activités de la maison Bertin via un classement en zone agricole inconstructible ; étant précisé que la cohérence des extensions successives envisagées de cette zone d'activités commerciales de la maison Bertin avec l'orientation du document d'aménagement commercial (DAC) du SCoT du pays de Retz, en tant qu'il prévoit pour cette zone « un développement très limité », devra être particulièrement justifiée par le PLU ;
- qui vise, par rapport à la période 2004-2016, à réduire la consommation d'espace à vocation d'habitat de 30 % et celle à vocation économique de 10 %, dans le respect du SCoT du pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 ;
- qui souhaite améliorer les conditions de déplacement tous modes ; qui propose notamment d'aménager en voie verte l'ancienne voie ferrée entre Saint-Hilaire-de-Chaléons et Chéméré (commune de Chaumes-en-Retz) et d'offrir de nouvelles possibilités de liaisons en modes doux entre le bourg de Saint-Hilaire-de-Chaléons et celui de Sainte-Pazanne ;
- qui intègre la poursuite de la mise à deux fois deux voies de la RD 751 sur une distance d'environ 900 m sur le territoire communal, soit une consommation d'espace estimée à 3 ha ;
- qui prévoit la reconversion du site de la déchetterie actuelle, sans précision de l'usage futur, l'amélioration des conditions d'accessibilité et de fonctionnement de la carrière de la Coche et l'intégration de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme, notamment la revalorisation de l'ancien site de « la ferme aux oies » en limite ouest de la commune (sans précision sur la surface concernée soustraite à l'activité agricole dans ce dernier cas) ;
- qui préserve les éléments de patrimoine bâti et de « petit patrimoine » identifiés ; qui préserve et valorise les haies, boisements, alignements d'arbre d'intérêt d'une part, les zones humides et continuités hydrauliques d'autre part ;
- qui prévoit d'améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales et des eaux usées ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire communal n'étant directement concerné par aucun zonage environnemental d'inventaire ou de protection réglementaire ;
- la présence de nombreuses zones humides en relation avec les affluents du ruisseau de la Blanche, qui constitue la limite nord du territoire communal ; étant précisé qu'un inventaire communal en a été réalisé en 2012 conformément aux préconisations du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) estuaire de la Loire et que la collectivité annonce à ce stade que la totalité des zones humides inventoriées seront préservées ;
- la présence supposée, d'après la pré-localisation des zones humides par photo-interprétation (source DREAL), d'une zone humide au niveau de deux des trois sites d'extension de l'urbanisation autour du bourg, dont l'un à court/moyen terme ; le dossier ne précisant rien quant aux éventuelles investigations de terrain réalisées pour confirmer l'existence et délimiter précisément ces zones humides ; que dès lors la collectivité doit s'assurer qu'elle dispose des connaissances nécessaires pour faire des choix de développement qui respectent la protection des zones humides, dans le respect des réglementations en vigueur en application de l'article L. 211-1-I-1° du code de l'environnement modifié par la loi 2019-773 du 24 juillet 2019 qui confirme que les critères relatifs au type de sol (hydromorphe) et au type de végétation (hygrophile) sont à prendre en compte de manière alternative et non pas cumulative ;
- étant précisé que le zonage communal d'assainissement des eaux usées est en cours de mise à jour ; que la station d'épuration du bourg et celle dédiée à la zone d'activités de Pont Béranger disposent d'une réserve de capacité de traitement à même de recevoir les eaux usées attendues des extensions urbaines prévues au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;
- étant précisé qu'une grande partie du territoire communal est classé en réservoir de biodiversité bocager par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) approuvé le 30 octobre 2015 ; que le PADD prévoit uniquement la préservation des haies les plus intéressantes, sans garantie apportée à ce stade quant à la pérennité du réservoir de biodiversité bocager ;
- étant précisé qu'une petite partie de la commune, dans la vallée de la Blanche au nord du bourg, est concernée par le périmètre du château de Bois Rouaud sur la commune de Chaumes-en-Retz, partiellement inscrit au titre des monuments historiques ; que le dossier précise qu'aucune construction ne sera admise dans la vallée de la Blanche, ce qui permettra d'éviter toute atteinte à ce monument historique ;
- étant précisé qu'à propos de la consommation d'espace :
 - en l'état, le dossier alterne entre des prévisions à dix ans et à vingt ans, sans présenter de vision globale ni à l'une, ni à l'autre échéance ; qu'en matière d'habitat, les 16 ha de la ZAC seront consommés d'ici vingt ans (soit 0,8 ha par an) mais qu'à cette échéance, le dossier indique que seuls 300 logements auront été produits, ce qui correspond à un rythme moyen de 15 logements par an et non de 18 logements par an comme inscrit au PADD ;

- l'orientation n°1-3 du PADD fait valoir une primauté accordée à la production de logements par renouvellement urbain et justifie les extensions de l'urbanisation pour satisfaire une offre complémentaire en logements. Si cette orientation s'inscrit pleinement en phase avec les politiques publiques de gestion économe de l'espace et devrait en conséquence se traduire par une mobilisation parcimonieuse du foncier relevant de la ZAC multi-sites, le dossier d'examen au cas par cas indique que 80 % des futurs logements se feront dans le cadre de l'urbanisation de la ZAC c'est-à-dire en extension de l'urbanisation effective actuelle, en contradiction avec l'orientation précitée ;
- dans les extensions, la densité de logements prévue est au minimum de 15 logements par hectare, dans le respect du seuil bas des orientations du SCoT, appliquée de façon uniforme, sans recherche d'une densification possible sur certains secteurs ;
- en matière de développement économique, le dossier ne fait ressortir ni le besoin qui motive les surfaces de foncier affichées, ni les possibilités de réutilisation de friches ou de densification dans le tissu urbain existant ; il oublie par ailleurs de comptabiliser au titre de la consommation d'espace des 20 prochaines années la future extension envisagée à plus de 10 ans au nord de la zone d'activités de la maison Bertin ;
- le SCoT du Pays-de-Retz, approuvé le 28 juin 2013, fixe un objectif de réduction de 10 % de la consommation d'espaces à des fins économiques, qu'il traduit sur le territoire intercommunal de Pornic Agglo Pays-de-Retz par une enveloppe surfacique de 173 ha correspondant à la consommation maximale d'espaces permise d'ici 2030. Dans ce cadre, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec le SCoT en faisant état des surfaces économiques inscrites dans les quatorze PLU exécutoires ou en cours de révision sur le territoire de Pornic Agglo Pays-de-Retz ;
- les éléments du dossier ne permettent donc pas à ce stade de se faire une idée précise de la consommation d'espace envisagée, que ce soit à une échéance de dix ans ou de vingt ans, ce qui ne permet pas de vérifier l'atteinte de l'objectif de limitation de la consommation d'espace ;

Concluant que

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

l'absence d'incidences notables du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée n'est pas démontrée ;

DÉCIDE :

Article 1er

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 révision du PLU de Saint-Hilaire-de-Chaléons présentée par le maire de la commune est soumise à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent notamment la protection des réservoirs de biodiversité bocagers, ainsi que la présentation des alternatives aux projets d'extension urbaine en termes de renouvellement urbain, de densification, d'échelonnement dans le temps et de compatibilité avec le SCoT, leur justification en particulier au sujet des besoins en matière de développement économique et l'analyse de leur impact global sur l'environnement, concernant plus particulièrement les enjeux de consommation des sols et la préservation des zones humides.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, tel que prévu par les dispositions du code de l'urbanisme.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, 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.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique, ainsi que l'évaluation environnementale requise.

Fait à Nantes, le 29 décembre 2019

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

Son président



Daniel FAUVRE

Voies et délais 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 ou de sa mise en ligne sur Internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

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 contentieux 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.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL des Pays-de-la-Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île Gloriette

B.P. 24111

44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr