

Commune de

# CHALONNES-SUR-LOIRE

Révision allégée n°3 du PLU



## Examen au cas par cas – Annexe 8.1.3 : auto-évaluation

Dossier 22094924  
13/11/2023

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
Zone Ecoparc  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

Commune de

# CHALONNES-SUR-LOIRE

Révision allégée n°3 du PLU



## Examen au cas par cas – Annexe 8.1.3 : auto-évaluation

Version	Date	Description
Examen au cas par cas – Annexe 8.1.3 : auto-évaluation	13/11/2023	Révision allégée n°3

## TABLE DES MATIERES

---

1.1	Préambule .....	4
1.2	Justification de l'étude au cas par cas menée par la personne publique responsable .....	4
1.3	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants .....	5
1.3.1	Incidences sur les zones naturelles d'intérêt reconnu et les continuités écologiques .....	5
1.3.2	Incidence sur les milieux naturels et les zones humides .....	8
1.4	Incidences en matière de risques, de pollutions et de nuisances .....	13
1.5	Incidences sur la ressource en eau.....	16
1.6	Incidences sur le climat, l'air et l'énergie .....	16
1.7	Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers .....	16
1.8	Incidences sur les sites d'exploitations agricoles/forestières .....	17
1.9	Incidences sur le patrimoine .....	17
1.10	Conclusion .....	17

## 1.1 Préambule

---

Le PLU de Chalonnes-sur-Loire a été approuvé par délibération en date du 09 juillet 2012. Les incidences du projet sur l'environnement sont présentées dans le rapport de présentation de ce dernier.

Par la suite le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution qui ont fait l'objet d'étude des incidences de ces dernières sur l'environnement.

Il s'agit ici d'évaluer les évolutions du PLU dans le cadre de cette présente révision allégée n°3 sur l'environnement.

## 1.2 Justification de l'étude au cas par cas menée par la personne publique responsable

---

Le **décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles est venu préciser le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Ainsi, dans le cadre d'une **procédure de révision allégée**, et conformément à l'article R104-11 du Code de l'urbanisme, **les Plans Locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

### ■ Extrait de l'article R104-11 du Code de l'Urbanisme :

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 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, lorsque :

1. **L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;**
2. L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »*

La présente révision allégée porte sur le reclassement d'une zone agricole en secteur Upv et le reclassement d'une partie de la zone Upv en zone agricole.

Le projet de révision allégée porte sur une superficie totale inférieure ou égale à 1‰ du territoire dans la limite de 5 ha et n'impacte pas directement une zone NATURA 2000.


**La présente révision allégée n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**, ainsi, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, **la procédure devra donc faire l'objet d'un examen au cas par cas mené par la personne publique responsable**. Le dossier veillera à **démontrer que l'évolution réglementaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**.



Le présent dossier sera donc transmis à l'Autorité Environnementale pour avis conforme en tant que cas-par-cas en veillant conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme.

## 1.3 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

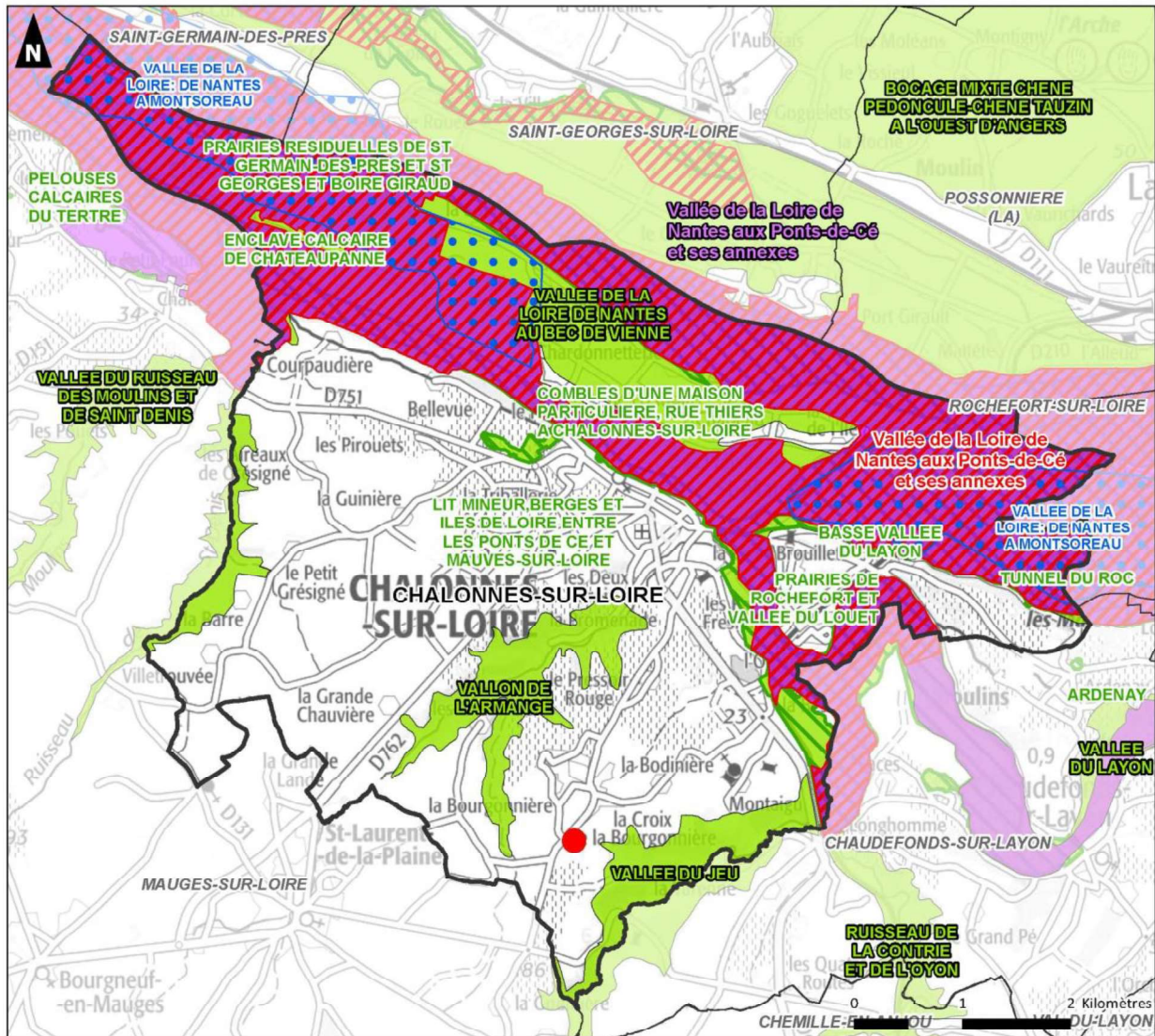
### 1.3.1 Incidences sur les zones naturelles d'intérêt reconnu et les continuités écologiques

La présente révision allégée du PLU consiste en l'extension minimale de la zone Upv du secteur de la Bourgonnière sur la zone agricole. Le secteur de projet ne se situe pas au sein d'une zone environnementale protégée. Les zones les plus proches, et leurs enjeux principaux sont les suivantes :

-  **ZNIEFF de type 2** : « Vallée du Jeu » : Le risque le plus important pour cette vallée concerne la pollution de l'eau, notamment par le rejet d'effluents des nombreux élevages hors-sol. Il est important d'y préserver les zones de prairies humides et les zones de pelouses sur silice ;

-  **ZNIEFF de type 2** : « Vallon de l'Armange » : Site menacé par une éventuelle extension de la carrière en amont. Zone verte pour le centre de loisirs et d'hébergement installé ici depuis plusieurs années ;
-  **Zone de Protection Spéciale et Zone Spécial de Conservation** : « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » : La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. La partie aval du site est marquée par le passage d'un régime fluvial à un régime estuarien. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés favorables aux oiseaux : vasières, grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses... Le site est également très important pour les habitats et espèces de directive Habitats et fait aussi à ce titre du réseau Natura 2000. La vulnérabilité du site réside dans les déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Une vigilance est nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles ;

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu  
et localisation de la RA3



Sources : INPN - Cadastre - Scan 100\* - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023

- Commune de Chalonnnes-Sur-Loire
- Limite communale
- Localisation du secteur de la Révision Allégée 3
- Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
- Zone de Protection Spéciale
- Zone Spéciale de Conservation
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Figure 1. Carte de localisation du secteur de la Bourgonnière vis-à-vis des ZNIR

Le site faisant l'objet de cette présente révision allégée se présente comme une surface agricole enclavée entre l'urbanisation et une ancienne exploitation agricole, aujourd'hui propriété d'un paysagiste.



**Figure 2.** Photographie aérienne du site motivant la révision allégée n°3 du PLU de Chalonnnes-sur-Loire



**Figure 3.** Photographie du site en 2011 (source : google maps)

Aujourd'hui le terrain se présente plutôt sous la forme d'une jachère.

**Compte tenu des enjeux des sites préservés, de la distance qui les sépare du projet, et de la surface impactée, l'incidence sur les sites naturels protégés est considérée comme nul.**

### 1.3.2 Incidence sur les milieux naturels et les zones humides

Une expertise écologique a été conduite sur les terrains faisant l'objet d'un reclassement en zone Upv, en date du 5 septembre 2023.

Cette expertise porte sur :



- Une étude flore et milieux naturels,
- Une étude zones humides.

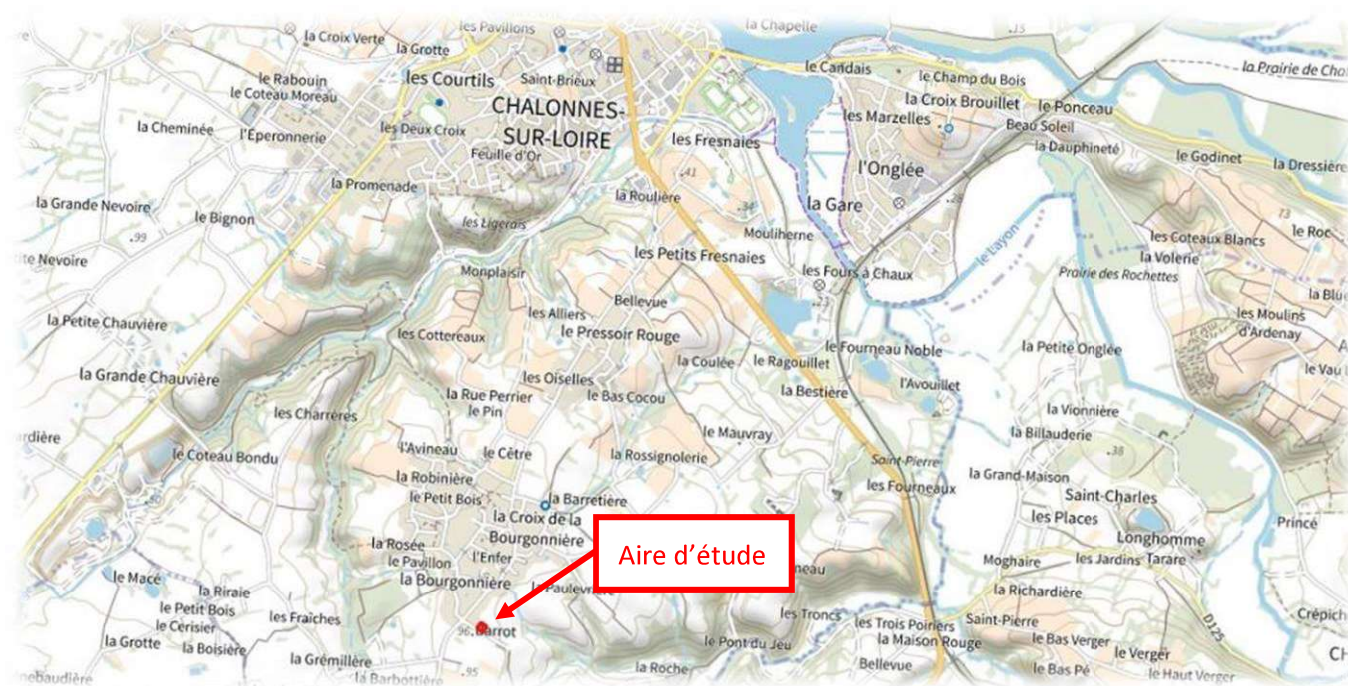
### ■ Etude flore et milieux naturels

L'expertise écologique conclue à l'absence d'enjeux en raison du milieu cultivé présent.

### ■ Etude des zones humides

Une zone a été investiguée le 05/09/2023 par auddicé Val de Loire. Cette parcelle (000 F 2306p) représente une surface de 1 223 m<sup>2</sup>.

Elle se situe sur le hameau de la Bourgonnière à Chalonnnes sur Loire (49), comme évoqué sur la carte ci-dessous.



L'aire d'étude se situe sur le territoire du **SDAGE Loire-Bretagne** et sur celui du bassin du **SAGE Layon-Aubance**.

Le projet s'inscrit sur le bassin versant du Layon par l'intermédiaire des ruisseaux du Jeu et de la Contrie.



## PROSPECTIONS DE TERRAIN ZONES HUMIDES COMPLEMENTAIRES

Groupe étudié : Zones humides

Période : 05/09/2023

### 1/ Objectifs

- Caractériser l'hydromorphie du sol par des sondages

### 2/ Méthode

- o 1 session (1/2 journée) d'observation : 05/09/2023

### 3/ Observations

Dans le cadre de la campagne de sondages dédiés aux zones humides, 4 sondages pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Parmi ces sondages : 2 sondages ont été qualifiés comme étant caractéristiques de zones humides tandis que les 2 autres sondages ont été qualifiés comme étant caractéristiques de zones non humides.

Les sondages ont révélé trois couches pédologiques (compactes et denses) superposées :

- Argiles limoneuses, brunes et orangées, friables, en feuillets et graveleuses, avec des traces d'hydromorphie (tâches de rouilles dues à l'oxydation du fer caractérisant une zone humide) ;
- Argiles de décalcification (mélange argilo-calcaire) brunes orangées et blanchâtres fines et en feuillets ;
- Calcaires / tuffeau blanc en profondeur poudreux et compact

Ces trois couches sont denses et compactes, et ne laissent pas facilement l'eau s'infiltrer dans le sol.



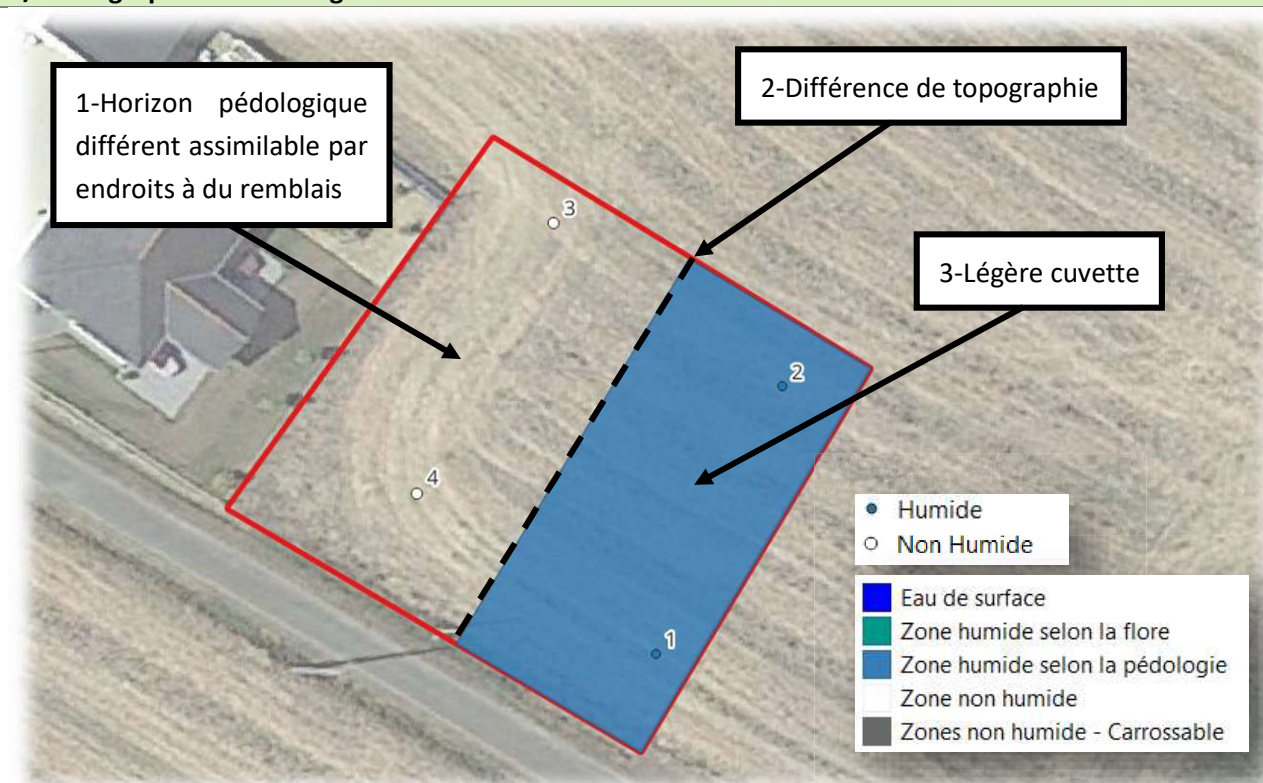
Photos des sondages caractéristiques de zone humide

#### 4/ Pentes et sens d'écoulement autour de l'aire d'étude



Deux fossés permettent de collecter les eaux ruisselant sur la voirie (route communale du Barrot). Le fossé « Ouest » s'écoule vers la rue de la Croix de la Bourgonnière ; alors que le fossé « Est » s'écoule vers un ruisseau (200 m à l'Est de l'aire d'étude). Sur l'aire d'étude, le ruissèlement est dirigé globalement vers l'Est.

#### 5/ Cartographie des sondages réalisés et de la zone humide identifiée



#### **SYNTHESE**

La carte ci-dessus révèle la présence d'une zone humide d'environ 600 m<sup>2</sup> sur l'aire d'étude. Cela représente environ 50 % de la surface de l'aire d'étude. La zone humide est délimitée par un type de sol « naturel » (argile hydromorphe) et par une zone de « cuvette » caractérisée par la topographie qui retient l'eau.

Le reste de la zone est assimilé à un sol remanié et remblayé par endroits (débris de briques, graviers, ...).

Etant donné que la zone Ouest « non humide » alimente la zone Est « humide » (en bleu sur la carte) par ruissèlement, cela signifie qu'il faudra éviter d'aménager cette zone car sinon la zone humide sera

quand même dégradée par le fait de son alimentation. Cet impact pourrait être assimilé à un assèchement de la zone humide.

#### 6/ Photographies de l'aire d'étude









L'extension de la zone Upv sur la zone A a pour objet la création d'un chemin d'accès pour une parcelle constructible en second drapeau. L'aménagement du chemin d'accès se fera via des matériaux perméables. En conséquence, l'utilisation de matériaux perméables ainsi que l'infirmes surface impactée permettent de caractériser un impact faible sur les zones humides.

Ainsi la révision allégée n°3 du PLU n'est pas en mesure d'avoir un impact significatif sur les milieux naturels et les zones humides.

## 1.4 Incidences en matière de risques, de pollutions et de nuisances

---

Les risques et nuisances connus sur le territoire sont :

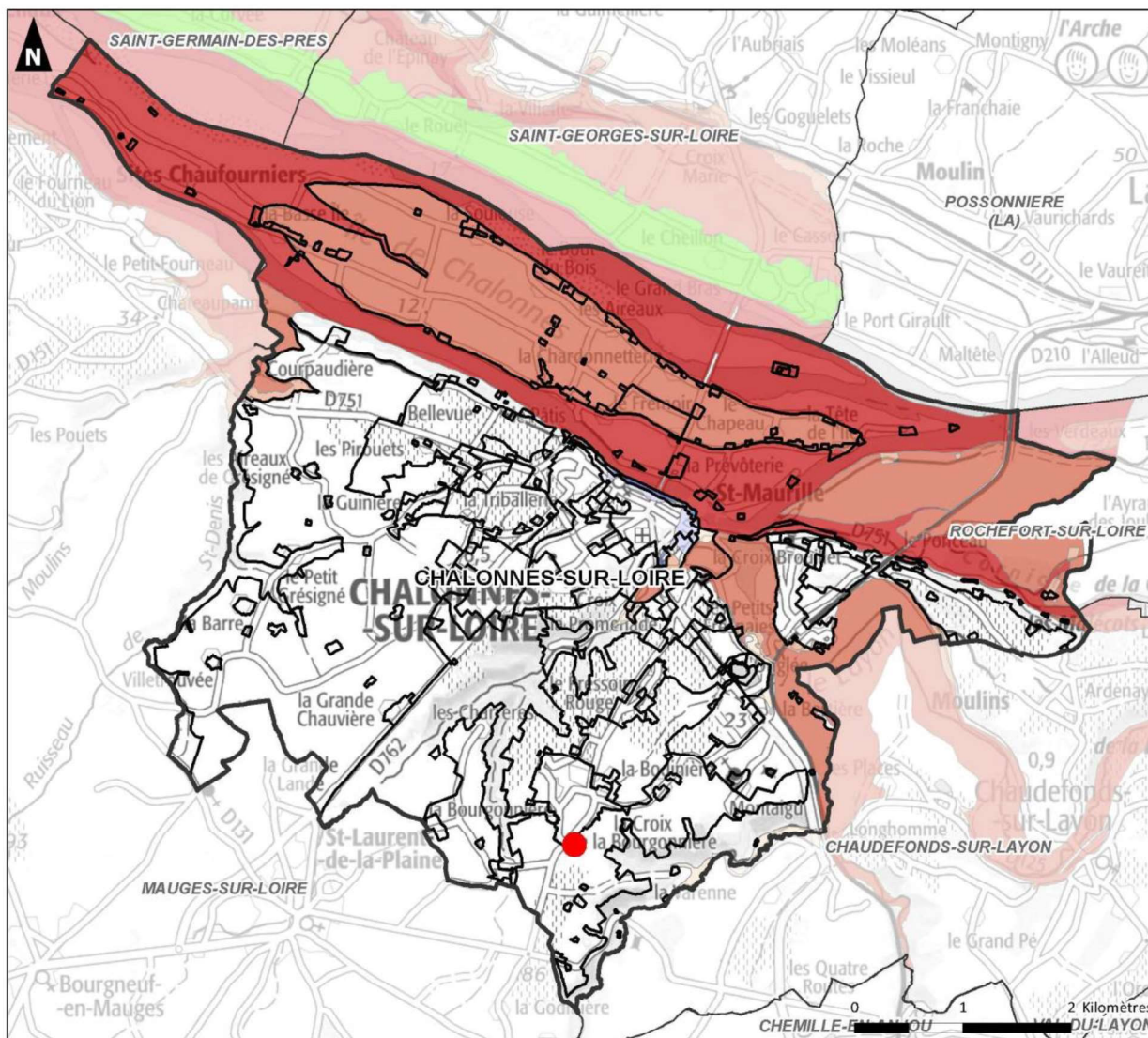
-  Le risque inondation,
-  Le risque séisme,
-  Le risque lié aux mouvements de terrain,
-  Le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux,
-  Le risque radon
-  Le risque lié à la pollution des sols.

### ○ **Le risque inondation**

La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques inondation du Vals ST Georges, Chalennes, Montjean. Ce PPRi est actuellement en cours de révision.

Le secteur du projet ne se situe pas en zone inondable.

Plan de Prévention du Risque Inondation  
et localisation de la RA3



Sources : DDT - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021

Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - octobre 2023

- Commune de Chalonnès-sur-Loire
- Limite communale
- Localisation du secteur de la Révision Allégée 3
- Limite de zone ou secteur
- PPRI Vals St Georges, Chalonnès, Montjean**
- B1 : Zone bleue où l'aléa est faible
- B2 : Zone bleue où l'aléa est moyen
- B3 : Zone bleue où l'aléa est fort
- Bande de précaution
- R1 : Zone rouge où l'aléa est faible
- R2 : Zone rouge où l'aléa est moyen
- R3 : Zone rouge où l'aléa est fort
- R4 : Zone rouge où l'aléa est très fort

Figure 4. Carte de localisation de la Bourgonnière vis-à-vis du PPRI

○ **Le risque sisme**

La commune de Chalonnès-sur-Loire est concernée par un risque faible de tremblement de terre.

La présente révision allégée du PLU n'est pas en mesure d'augmenter ce risque.

#### ○ Le risque lié aux mouvements de terrain

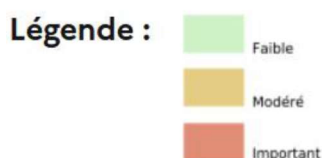
La commune de Chalonnes-sur-Loire est concernée par le risque de mouvements de terrains liés à des glissements de terrain, des éboulements et des coulées.

La présente révision allégée du PLU n'est pas en mesure d'augmenter le risque déjà présent. Elle permettra la construction d'une nouvelle habitation. Lors des formalités administratives pour la construction de cette habitation, des mesures spécifiques devront être prises en compte en cas de travaux.

#### ○ Le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Chalonnes-sur-Loire est modérément impactée par ce risque. Le Nord de la commune, correspondant à la vallée alluviale est concernée par un aléa modéré concernant ce risque, alors que la partie sud elle est concernée par un aléa faible.

Le secteur de la révision allégée du PLU se situe en aléa faible vis-à-vis du retrait et gonflement des sols argileux. Le secteur d'aléa moyen est ainsi évité.



**Figure 5.** Carte du risque lié au retrait et gonflement des sols argileux sur le secteur de la révision allégée.

### ○ **Le risque radon**

Toute la commune est concernée par ce risque. La procédure de révision allégée n'est pas en mesure d'accentuer ce risque.

### ○ **Le risque lié à la pollution des sols**

28 anciens sites industriels ou activité de service sont recensés sur la commune. Aucun site n'est identifié à proximité du secteur objet de la présente révision allégée.

### ○ **Synthèse de la prise en compte des risques**

**La présente révision allégée du PLU n'est pas en mesure d'aggraver les risques existants, et aucune pollution notable ou nuisance supplémentaire ne sera engendrée. Les pollutions et nuisances restent donc identiques, la vulnérabilité de la population n'est pas augmentée.**

## **1.5 Incidences sur la ressource en eau**

---

La procédure de révision allégée n°3 permettra la construction d'une nouvelle habitation desservie par les réseaux. Le secteur objet de cette procédure ne correspond pas à un périmètre de protection de captage des eaux.

**La présente procédure n'a aucun impact sur la ressource en eau.**

## **1.6 Incidences sur le climat, l'air et l'énergie**

---

La présente procédure de révision allégée ne sera pas en mesure d'impacter significativement le climat, l'air et l'énergie vis-à-vis du PLU en vigueur. La procédure permettra de réaliser un chemin d'accès desservant une parcelle d'ores et déjà constructible dans le PLU en vigueur.

**L'incidence de la révision allégée n°3 du PLU sur l'air, le climat et les énergies est faible et nul vis-à-vis du PLU déjà en vigueur.**

## **1.7 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

---

La procédure de révision allégée engendre la consommation de moins de 200m<sup>2</sup> de zone agricole. Ces terrains correspondent à des terres agricoles enclavées entre la zone urbaine et une ancienne exploitation agricole propriété aujourd'hui d'un paysagiste. La valeur agricole des terres n'a pas été étudiée. Néanmoins,



la difficulté d'exploiter ces terres enclavées a été soulevée. De plus, au regard de la surface impactée, cette évolution n'est pas en mesure de porter atteinte à l'économie agricole générale.

**Les incidences de la révision allégée n°3 du PLU sont existantes, mais minimes.**

## 1.8 Incidences sur les sites d'exploitations agricoles/forestières

---

Un ancien site d'exploitation se situe à proximité du secteur concerné par la procédure de révision allégée du PLU. Cependant cette dernière n'est plus en activité depuis plusieurs années et a fait l'objet d'un changement de destination. C'est aujourd'hui l'habitation d'un paysagiste. Il n'y a pas d'autre exploitation agricole dans un rayon de 200m du secteur ciblé dans cette procédure.

**La révision allégée n°3 du PLU aura une incidence nulle sur les exploitations agricoles et forestières.**

## 1.9 Incidences sur le patrimoine

---

Aucun site d'intérêt patrimonial n'est recensé dans un rayon de 500 m du secteur de la révision allégée.

**La révision allégée n°3 du PLU n'a aucune incidence sur la préservation du patrimoine.**

## 1.10 Conclusion

---

**Après examen au cas par cas des incidences des objets de la révision allégée n°3 du PLU, il est constaté une incidence faible du projet sur l'environnement notamment en raison de la consommation d'espace agricole, mais qui reste très minime.**

**Il ne paraît donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette présente révision allégée du PLU.**