



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée n°2
du plan local d'urbanisme
de la commune de Chalonnes-sur-Loire (49)

N°MRAe PDL-2023-6934

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les 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 son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 21 avril 2023 relative à la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Chalonnes-sur-Loire, présentée par la maire de la commune, ainsi que les compléments du 5 mai 2023, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** les consultations de l'agence régionale de santé du 27 avril 2023 puis du 31 mai 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 9 juin 2023 et son examen en séance collégiale du 20 juin 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalonnes-sur-Loire qui consiste à :

- optimiser la reconversion en logements (65 à 70 logements collectifs, associés à des commerces en rez-de-chaussée, du stationnement et des espaces communs de plein air, sous forme de jardin paysager), d'un ancien site commercial composé d'un bâtiment et d'espaces de stationnement et situé au sein du tissu urbain existant, par une évolution d'un zonage Us (à vocation commerciale et de services) en un zonage Uc (à vocation mixte permettant le cumul de fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes), sur une surface de 0,42 ha ; le terrain du projet est situé à cheval sur les zones Uc et Us ;
- créer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Confluences » correspondante, prévoyant notamment des liaisons douces, la création d'un jardin paysager et d'un espace public arboré ou paysager ;
- modifier le règlement graphique en conséquence : changement du zonage et ajout de la prescription graphique de l'OAP ;
- adapter le règlement écrit de la zone Uc afin d'optimiser l'aménagement du site : règle sur l'implantation des bâtiments vis-à-vis des emprises publiques et assouplissement des règles liées aux aspects extérieurs, et notamment aux devantures commerciales et aux pentes de toitures.

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

- la commune de Chalonnes-sur-Loire, située à 25 km d'Angers, possède une population de 6518 habitants (INSEE 2019) ;
- le projet à l'origine de la présente modification est compatible avec le PLU de Chalonnes-sur-Loire, approuvé le 9 juillet 2012 et ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale 27 février 2012 ; le déclassement d'une partie du secteur Us en Uc est compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, qui le définit comme un espace de développement commercial prioritaire en complémentarité du centre-ville, le règlement de la zone Uc permettant le développement du commerce ; le projet, enserré dans l'enveloppe urbaine, correspond à un programme immobilier mixte logements-commerce compatible avec les zones Uc et Us, participant à la densification urbaine, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, évitant ainsi la consommation de nouvelles surfaces naturelles ou agricoles ;
- la commune de Chalonnes-sur-Loire se situe dans le périmètre du schéma de cohérence du territoire (SCoT) Loire en Layon, approuvé le 29 juin 2015 ; le projet est compatible avec le SCoT ;
- le secteur géographique concerné par la modification correspond à une friche urbaine, située hors prélocalisation de zone humide mais en bordure d'un corridor vallée identifié au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et à proximité immédiate du site Natura 2000 de la « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » et de 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « Lit mineur, berges et îles de Loire entre les Ponts-de-Cé et Mauves-sur-Loire » (type 1), « Basse vallée du Layon » (type 1) et « Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne » (type 2) ; le projet rendu possible par la modification simplifiée n°2 n'a pas de lien direct avec ces sites ;
- les bâtiments à démolir dans le cadre du projet étant vides et non utilisés depuis 8 ans, des espèces protégées ont pu s'y installer (chiroptères, oiseaux, reptiles notamment) : avant leur démolition, il sera nécessaire d'effectuer des inventaires faunistiques et éventuellement floristiques, afin d'expertiser si des espèces protégées ont colonisé les lieux et anticiper ainsi l'éventualité d'une demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte à ces espèces et leurs habitats ;
- le secteur est également concerné par des risques naturels et technologiques (notamment les risques sismique, inondation, tempête, d'exposition au radon, liés au retrait/gonflement des argiles) qui devront être davantage exposés dans le dossier, de même que la prise en compte des obligations réglementaires qui leur sont associées ;
- le réseau d'eaux usées du secteur concerné par ce projet se rejette vers le poste de refoulement du four à Chaud ; si la station d'épuration est suffisamment dimensionnée, ce poste de refoulement est saturé et, en l'état actuel du fonctionnement du réseau de collecte du système d'assainissement, aucun nouveau raccordement d'eaux usées ne peut y être effectué ;

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Chalonnes-sur-Loire, susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine 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, doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la commune de Chalonnes-sur-Loire.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Chalonnes-sur-Loire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 20 juin 2023
Pour la MRAe Pays de la Loire,



Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis 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.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il 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, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2