



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme modificatif suite à recours gracieux  
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-RG

## 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 6 avril 2021 et du 19 juillet 2023 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification simplifiée n°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, présentée par la maire de la commune, et reçue le 21 avril 2023, ainsi que les compléments du 31 mai 2023 ;
- Vu** l'avis conforme de la MRAe demandant la soumission à évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Chalonnes-sur-Loire, en date du 20 juin 2023 ;
- Vu** le recours gracieux présenté par la commune et reçu le 3 août 2023 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 4 août 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire 19 septembre 2023 et l'examen en séance collégiale du 2 octobre 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 compléments présentés par la collectivité concernant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- la note argumentée produite à l'appui du recours gracieux, basée notamment sur l'étude « délimitation de zones humides – expertise Faune-Flore » de décembre 2021 et le diagnostic écologique *flash* de février 2023, apporte des éléments supplémentaires quant au volet biodiversité ; les compléments apportés sur l'utilisation actuelle du bâtiment à démolir dans le cadre du projet -- qui connaît une fréquentation humaine quotidienne -- et les inventaires complémentaires permettent de renforcer les connaissances sur ce site et confirment l'utilisation du site comme seul lieu de passage et l'absence de colonisation du site par des espèces protégées ;
- les nouveaux éléments fournis intègrent la prise en compte des risques naturels et technologiques (risque sismique, inondation, tempête, d'exposition au radon, liés au retrait/gonflement des argiles) du secteur concerné par la modification, ainsi que des obligations réglementaires qui leur sont associées ; ainsi, une étude géotechnique G2 avant-projet de février 2023 a permis de définir les risques sismiques (deux zones sont identifiées au sens de la réglementation sismique) et de retrait/gonflement des argiles (identification de la nature des sols en présence) effectivement présents et de préciser les préconisations constructives afférentes ; de plus, elle conclut que le site est en dehors des zones de risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes et que les habitations prévues n'y seront donc pas exposées ; l'ensemble des risques naturels et technologiques identifiés a également été intégré dans la note argumentaire fournie ;
- concernant la saturation du poste de refoulement du four à Chaud, les compléments apportés, via la note technique du service assainissement en charge de ce secteur et l'étude hydraulique de février 2023, présentent les travaux et améliorations prévus sur le système de collecte de Chalonnnes-sur-Loire ; le système de collecte doit redevenir conforme pour que les eaux usées supplémentaires générées par le projet soient traitées par la station d'épuration ;

### **Rend l'avis modificatif qui suit :**

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Chalonnnes-sur-Loire n'est pas susceptible de générer 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale

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

***La MRAe recommande que les travaux nécessaires à la mise en conformité du système de collecte des eaux usées soient réalisés avant toute commercialisation des logements dont la construction sera permise par la présente modification.***

Le présent avis modificatif 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 2 octobre 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.

Lorsqu'elle soumet un plan ou un programme à évaluation environnementale, 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.

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