

PREFET DU MAINE-ET-LOIRE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Angers, le 09 JAN. 2015

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE  
REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHALONNES-SUR-LOIRE

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R. 121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle vise aussi à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux majeurs, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du PLU de Chalonnes-sur-Loire concerné au titre de l'article R.121-14-II-1° du code de l'urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ». L'article R.121-16 4° précise que l'évaluation environnementale est également requise pour les procédures de révision du PLU.

Le préfet est alors saisi avant l'enquête publique pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du même code.

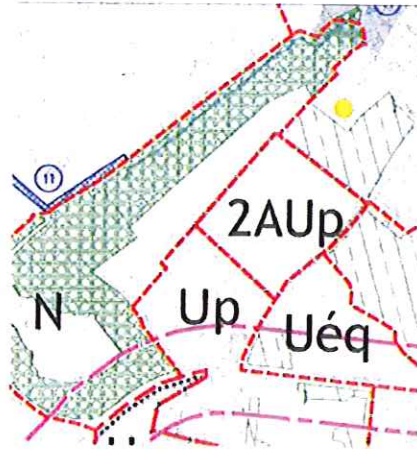
### 1 – Contexte et présentation de la révision allégée du PLU

La commune a prescrit, par délibération en date du 19 décembre 2013, la révision n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU). L'objectif poursuivi est de revoir la gestion de l'interface entre l'espace boisé classé du vallon de Gloire et l'enveloppe urbanisable (zones Up et 2AU) du PLU opposable, interface actuellement classée en zone N (naturelle) au PLU. Il s'agit en premier lieu de rendre à nouveau constructible la parcelle n°A440. Le terrain en question aurait fait l'objet d'une division parcellaire de longue date, en vue d'y construire une maison. Or, le classement actuel ne le permet pas. Ainsi, ce sont les parcelles n°152, 153 et 440 que la révision allégée du PLU prévoit de rendre pour partie constructibles, comme le montre le schéma ci-après :

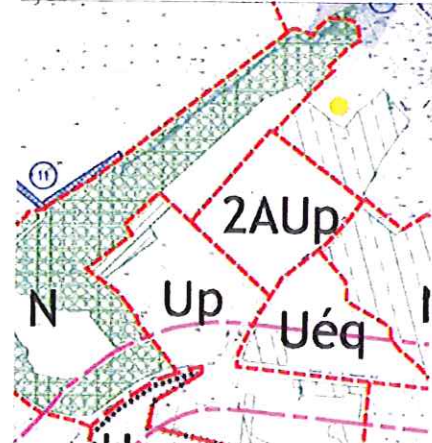


- Uéq Zone à vocation d'équipements
- Up Zone mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins dense que l'urbanisation existante
- 2AUp Secteur à vocation prioritaire d'habitat
- N Zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur vocation d'espaces naturels
- Secteur à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (inséré suite à la loi ALUR en date du 24 mars 2014)

Extrait du plan 4.c avant la révision allégée n°1



Extrait du plan 4.c après la révision allégée n°1



## 2 – Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport

De manière proportionnée, l'état initial aborde l'ensemble des thématiques environnementales et conclut par une synthèse des enjeux en présence. Les parcelles concernées (A440, 448, 150, 152 et 153) ne présentent pas d'enjeu au regard des zonages d'inventaires et de protection réglementaire. Elles ne sont pas directement concernées par les zonages en question qui se rapportent en premier lieu à la Loire et sa vallée, située à environ 250 mètres du site. Des prospections de terrain ont été réalisées sur une journée, le 6 juin 2014.

La parcelle 440 est l'objet même de la demande de modification du PLU. Elle est située en continuité de propriétés bâties et se situe à l'interface entre les jardins et le bois. Elle est composée d'une prairie de fauche entretenue régulièrement et plantée d'arbres ornementaux. La parcelle 153 est un arrière de jardin bordé de part et d'autre par des haies d'ornement et planté d'arbres fruitiers. Les parcelles 150 et 152 sont des prairies mixtes bordées par la lisière du bois. La parcelle 448 est enclose de murs de pierre plus ou moins dégradés. Elle est occupée par un verger de noyers et une prairie pâturée. La parcelle est entourée de haies composées d'arbres fruitiers et d'arbustes.

L'ensemble des parcelles, localisées en bordure d'habitat, ne présente pas d'enjeu écologique particulier ni ne revêt de caractère humide. Globalement, le site est caractérisé par des milieux naturels "ordinaires", voire artificialisés pour les parcelles en fond de jardin. L'intérêt faunistique est globalement faible au sein du périmètre des parcelles étudiées. Toutefois, le bois attenant à ces parcelles, bien qu'en cours de fermeture par un manque de gestion des espèces arbustives et ligneuses, accueille tout un cortège d'oiseaux forestiers. Ainsi, la proximité du bois constitue un enjeu fort, notamment en termes d'impacts indirects potentiels.

La justification du changement de zonage aurait pu être développée et détaillée quant aux besoins exprimés, compte tenu en particulier du parti pris récent, lors de la révision générale du PLU approuvée à l'été 2012, d'un zonage N protecteur pour ces parcelles.



### 3 – Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de révision simplifiée

Le reclassement en zone N lors de la révision générale du PLU approuvée en 2012 ayant été motivée par la proximité du vallon du ruisseau de Gloire, l'enjeu majeur est celui de la compatibilité d'une extension de la zone Up avec les enjeux environnementaux en présence.

Au droit des parcelles n°152, 153 et 440, la zone Up est prolongée jusqu'à l'espace boisé, au détriment d'un classement actuel en N. Pour autant, une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III 2e du code de l'urbanisme au titre des secteurs à protéger pour un motif écologique est instituée en limite de l'espace boisé classé, sur une profondeur de 15 mètres.

In fine, le zonage modifié induit une augmentation d'environ 2 500 m<sup>2</sup> du secteur Up dont près de la moitié est concernée par une protection au titre de l'article L. 123-1-5-III 2e du code de l'urbanisme.

Le vallon boisé voisin constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor écologique. La modification du zonage pourrait alors avoir des impacts indirects en termes de perturbations et de dérangement des espèces d'intérêt qui le fréquentent. Afin de réduire ce risque, la modification de zonage s'accompagne de la mise en place d'une zone tampon de 15 mètres entre le bois et la parcelle à urbaniser en vue de protéger le bois, sa fonction de corridor écologique et les espèces qu'il abrite. La réalisation d'une liaison piétonne, le passage de réseaux et la réalisation d'une annexe ou d'abris de jardins d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> demeurent autorisées dans ces espaces.

Afin de prendre en compte l'enjeu paysager identifié, le zonage N de la parcelle 150 sera conservé. Il s'agit d'une mesure d'évitement importante dans la mesure où ladite parcelle présente un grand intérêt paysager. Elle offre des vues magnifiques sur l'église Notre-Dame et se caractérise par la présence d'un vieux mur en pierre.

Ainsi, l'analyse des impacts s'attache à répondre à chacun des enjeux identifiés par la proposition de mesures proportionnées d'évitement et de réduction des impacts, qu'ils soient directs ou indirects.

Le territoire communal est concerné par le risque radon. Des dispositions constructives visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments devront être mises en œuvre.

### Conclusion

De qualité, l'évaluation environnementale se présente comme proportionnée au projet de révision allégée et à ses enjeux. Si, pour une meilleure justification du projet et sa bonne compréhension, le sens même du changement de destination du zonage des parcelles en question aurait mérité d'être développé, il n'en demeure pas moins que les deux principales mesures d'évitement et de réduction d'impact proposées vont dans le sens d'une densification raisonnable et attestent d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

Pour le préfet et par délégation,

La secrétaire générale de la préfecture



Elodie DEGIOVANNI

