Commune de Joué-sur-Erdre

Auto-évaluation
dans le cadre de l'étude cas par cas

Révision allégée n°1
du Plan Local d'Urbanisme

TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL - PRÉSENTATION DU PROJET 3

2. AUTO EVALUATION 5

A) LA SUSCEPTIBILITE D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 ... 5
B) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ? 5
C) LA PROCEDURE A-T-ELLE POUR EFFET UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ? 6
D) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE ? 7
E) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE ? 7
F) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ? 7
G) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT ?..... 7
H) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI ? 8
I) LA PROCEDURE CONCERNE-T-ELLE DES SOLS POLLUES, A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DECHETS ? 9
J) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES ? ... 9
K) LA PROCEDURE A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR L'AIR, L'ENERGIE, LE CLIMAT ? .. 9

3. SYNTHESE ET CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION 10

1. RAPPEL - PRÉSENTATION DU PROJET

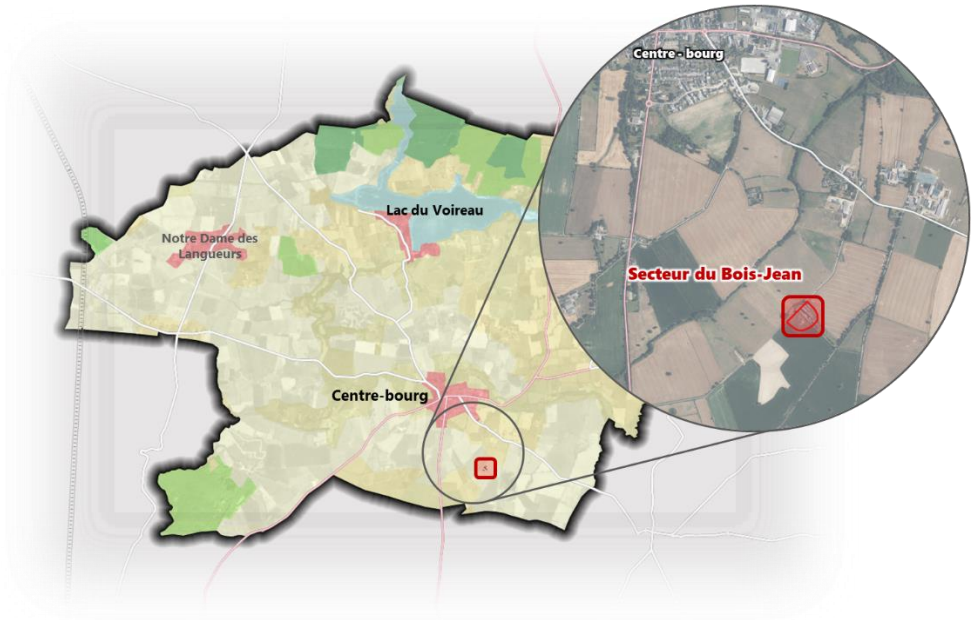
La commune de Joué-sur-Erdre engage une procédure administrative pour la révision allégée de son plan local d'urbanisme. Elle porte sur la mise en œuvre d'un STECAL (*Secteur de taille et de capacité d'accueil limités*) en zone Agricole au niveau du lieu-dit « le Bois Jean » afin de permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.

La ville de Joué-sur-Erdre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2020. Le document a été modifié le 7 juin 2021.

Considérant que le PLU actuellement en vigueur contient un volet « Évaluation environnementale » dû notamment à la présence d'une zone NATURA 2000 sur le territoire communal, la révision allégée du PLU nécessite un examen au « cas par cas » Ad'hoc. La zone de projet comportant moins de cinq hectares et n'étant pas comprise dans la NATURA 2000, elle n'est pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

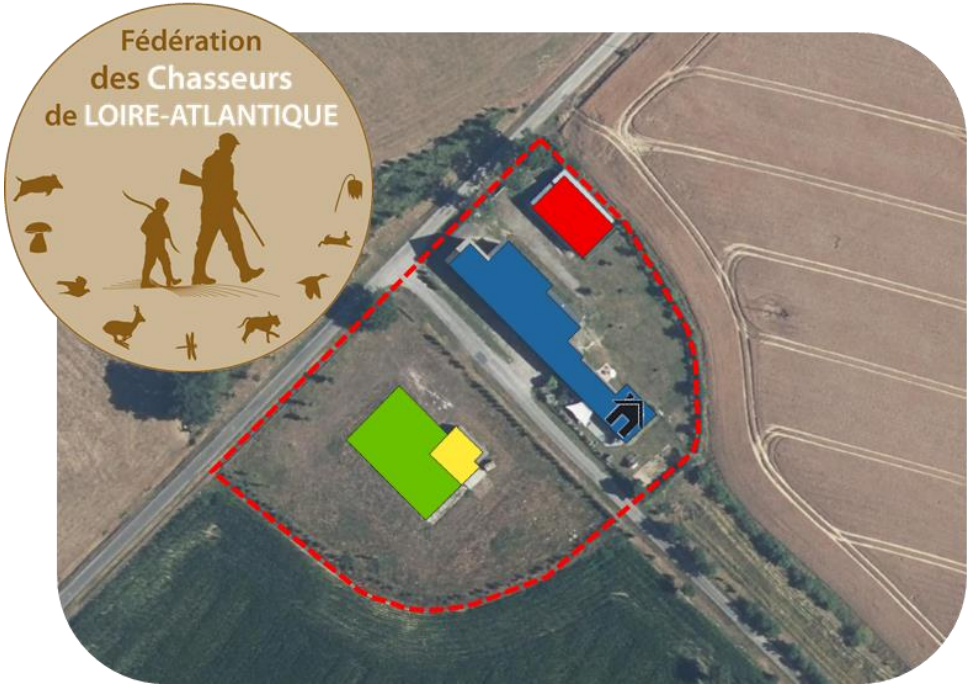
La présente révision allégée du PLU concerne un projet porté par la Fédération Départementale de Chasse de Loire-Atlantique (FDC44), pour transférer ses bâtiments administratifs et ses activités connexes depuis le centre Nantais sur la Commune de Joué-sur-Erdre, au niveau du lieu-dit "Le Bois Jean". Ce transfert permet notamment de concentrer la majorité de ses activités sur le territoire de Joue-sur-Erdre puisqu'elle dispose déjà d'un site au niveau du bois de la Vente au nord de la commune.

Dès lors la Commune de Joué-sur-Erdre prévoit de faire évoluer son PLU, sans modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur une zone Agricole au du lieu-dit "Le Bois Jean" afin d'autoriser la destination principale "équipements d'intérêt collectif et services publics"



La Fédération Départementale de Chasse de Loire-Atlantique (FDC44) projette de transférer son siège social, actuellement situé à Nantes, sur la commune de Joué-sur-Erdre, au lieu-dit « Le Bois Jean ».

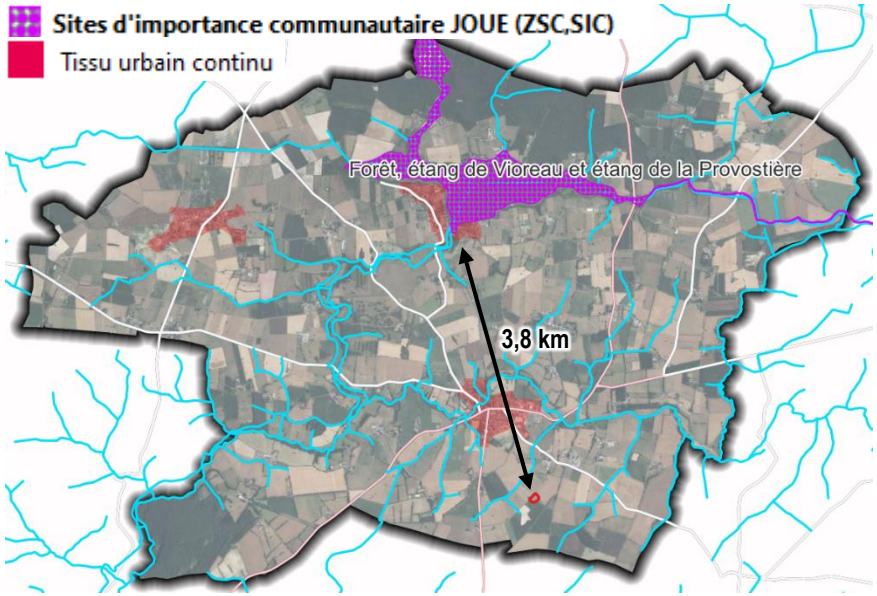
Dès lors, la commune de Joué-sur-Erdre a la nécessité de faire évoluer son PLU, sans modifier son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin d'autoriser la **destination principale** « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » .



Aujourd'hui	Projet
3 bâtiments	3 bâtiments
Une grande longère comprenant 1 habitation ET un ancien corps de ferme non utilisé à ce jour	Implantation dans les bâtis de : Bureaux, salle de conférence, espace de restauration, espace documentaire/d'archives & gardiennage
1 espace de stockage ~250m²	1 espace de stockage ~250m²
Un résidu de bâtiment agricole Un hangar récemment démoli sur la partie sud du site	Construction d'un bâtiment : Espace pédagogique pour l'accueil des scolaires & espace d'exposition/musée

2. AUTO EVALUATION

a) La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000



La commune de Joué-sur-Erdre est concernée par un site Natura 2000: le site « Forêt, étang de Vioreau et étang de la Provostière » d'une superficie d'environ 282 ha, Zone Spéciale de Conservation (n°FR5200628) créée au titre de la Directive 'Habitats' (arrêté ministériel du 10/04/2015).

Le projet du P.L.U. a notamment pour objectif d'assurer la préservation des secteurs insérés dans ce site Natura 2000. Cette orientation se traduit notamment par l'absence d'urbanisation possible au sein des espaces insérés dans le périmètre du site Natura 2000 qui sont inclus pour l'essentiel en zone Nn (zonage strictement protecteur).

Le site du Bois Jean est éloigné du zonage puisqu'il est situé à environ 3,8 km de la zone Natura 2000, il ne comporte pas non plus de connexion hydraulique avec la zone, les eaux du site se rejetant dans un affluent de l'Erdre.

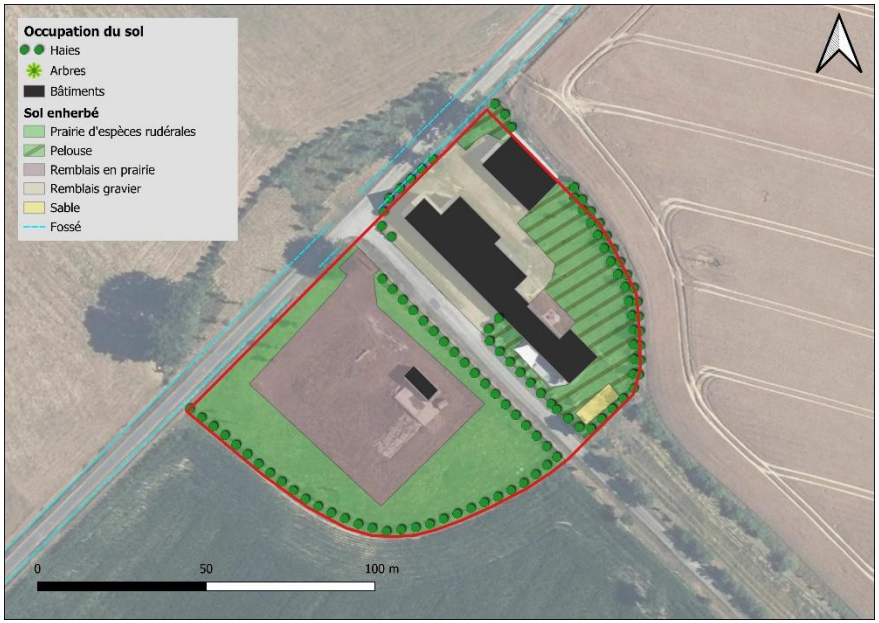
Étant donné la distance au projet, et les mesures de conservation des zones humides, du patrimoine naturel et la faible artificialisation du projet, il n'y a donc pas d'incidences notables sur le site Natura 2000. Il ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire. Il n'est donc pas proposé de mesures compensatoires, les mesures intrinsèques au projet permettant d'éviter toute atteinte au site Natura 2000.

b) La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Le site est un espace fortement anthropisé de par son histoire (ancien bâtiments agricoles) et son occupation actuelle (habitation).

Il est occupé :

- Partie nord : grande longère et petit hangar avec des allées sur le pourtour. Des espaces végétalisés en pelouse à l'est servant de jardinet un terrain de boules.
- Au centre : voie communale qui sera préservée en état et reste sur domaine public.
- Au sud : une grande aire remblayée suite à la démolition de bâti agricole, 1 petit résidu de bâti, un pourtour végétalisé constitué de prairies en friches d'espèces rudérales (plantin, orties, renoncules, oseilles, chardon, potentille...)



Incidences faibles et limitées :

- Absence d'impact sur Natura 2000,
- Pas d'impact sur les zones humides,
- Conservation des espaces végétalisés du site avec une valorisation des essences boisées (préservation et diversification des haies existantes en limites du site).

Autres mesures visant à favoriser la biodiversité prévues dans le cadre du projet porté par la FDC44 :

- Implantation de nichoirs sur les constructions existantes pour l'avifaune locale,
- Implantation de gîtes pour les chiroptères,
- Gestion des zones humides sous la forme de prairies à fauchage tardif.

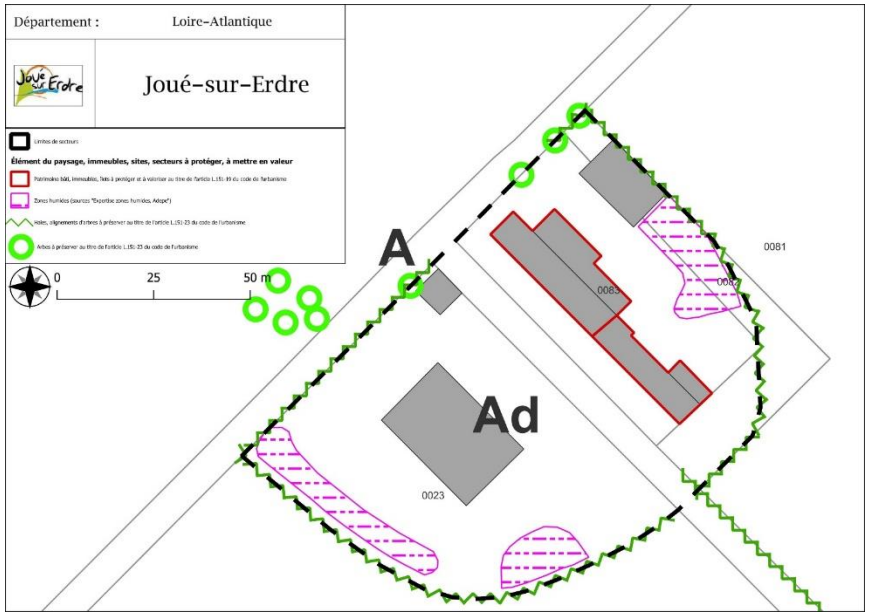
c) La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

	Avant révision	Après révision	
Zones	**Surfaces en ha**	**Surfaces en ha**	
Ua	9,52	9,52	
Ub	35,27	35,27	
Ue	2,53	2,53	
Ueb	6,25	6,25	
Uec	1,13	1,13	
Uh	21,33	21,33	
Ul	6,21	6,21	
TOTAL U	**82,25**	**82,25**	
1AU	4,38	4,38	
2AU	0,75	0,75	
TOTAL AU	**5,13**	**5,13**	
A	3 558,22	**3 557,23**	- 9 900m²
Ab	4,24	4,24	
An	7,59	7,59	
Ad	-	**0,99**	+ 9 900m²
TOTAL A	**3 570,05**	**3 570,05**	
N	1 012,89	1 012,89	
Ne	0,59	0,59	
Nf	625,75	625,75	
Nl	5,66	5,66	
Nn	208,54	208,54	
Ns	3,80	3,80	
TOTAL N	**1 857,23**	**1 857,23**	
TOTAL	**5 514,64**	**5 514,64**	

Tableau des surfaces

Le secteur, qui est zoné en « A » au règlement graphique actuel, est déjà aujourd'hui retirée des parcelles utilisées au registre parcellaire graphique agricole et il ne présente plus d'usages agricoles depuis de nombreuses années.

Il s'agit d'un espace déjà fortement anthropisé à ce jour qui disposera d'un zonage spécifique « Ad » ce qui n'engendre pas de consommation significative sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle du territoire.



Modification du zonage du PLU

d) La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Deux investigations spécifiques au volet délimitations des zones humides ont été menée sur la zone (relevés floristiques et étude pédologique) :

Conformément à l'arrêté du 24 Juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er Octobre 2009, l'étude a identifié la présence de 3 petites zones humides sur le site d'étude couvrant une emprise totale de 1010 m².

Détail joint dans l'annexe « Expertise zones humides ».

Dans le cadre du projet de révision allégée, celles-ci sont préservées.

e) La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Dû aux fréquentations supplémentaires sur le site, des consommations supplémentaires marginales seront à prévoir (consommation humaine uniquement). La longère en partie centrale comporte aujourd'hui une habitation et tous les réseaux nécessaires à la viabilisation sont donc déjà présents sur place.

Pas d'impact majeur du projet sur l'eau potable.

f) La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Une seule construction supplémentaire sera implantée sur le site, qui se rapprochera de l'emprise du hangar à ce jour démoli. Ce règlement de la zone impose des contraintes de hauteurs ainsi qu'une surface au sol maximale, il n'y aura donc pas d'impact majeur sur l'imperméabilisation des sols vis-à-vis des constructions.

Les places de stationnement et les allées seront réalisées en revêtement semi-perméable, conformément au zonage agricole actuel, afin de limiter l'impact de ces aménagements sur le ruissellement et donc l'infiltration des eaux pluviales.

De nombreux espaces végétalisés seront conservés et permettront de infiltrations naturelles respectant le plus possible le cycle de l'eau.

g) La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Les futures activités du siège de la FDC44 vont accueillir leurs salariés et visiteurs sur le site, ce qui va augmenter les besoins en eau et donc les rejets à assainir. Les bâtis ne seront pas reliés au réseau d'assainissement

collectif (hors zonage), et une mise aux normes du système d'assainissement autonome devra alors être faite.

La procédure aura donc des incidences sur l'assainissement autonome de l'unité foncière, qui devra être mise aux normes et adaptée aux futurs besoins, qui nécessitera une validation par le SPANC (Service Public d'Assainissement non-collectif).

h) La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Une intervention paysagère préalable a été réalisé par le propriétaire actuel. Des plantations ont été mises en place au sein de la zone, cependant celles-ci sont à ce jour peu développée et essentiellement composées d'essences non indigènes.

A l'exclusion de la longère qui présente un intérêt patrimonial fort, la qualité paysagère du site reste à ce jour peu qualitative particulièrement sur la partie sud suite à « la démolition » des anciens bâtis agricoles.

Enjeux paysagers relevés :

- **Préserver et surtout renforcer le caractère bocager et rural** du secteur en favorisant l'implantation d'un bocage sur le pourtour du site.
- **Préserver le patrimoine bâti existant** et notamment la longère**.**
- **Préserver les perceptions paysagères** en évitant des constructions trop imposantes ou en rupture avec l'environnement existant.

Le projet est implanté dans une zone qui conserve une importante ouverture visuelle sur son environnement, sans créer de rupture avec le paysage existant.

Un parc éolien est situé à quelques centaines de mètres, qui modifie grandement la perception rurale de la campagne environnante, et attire fortement l'œil.

Le bâti central est référencé comme Patrimoine bâti, immeubles, ilots à protéger et à valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Des règles sont déjà présente quant à la conservation et à l'architecture des bâtis. Le nouveau bâtiment sera réalisé dans des matériaux respectueux et harmonieux des paysages ruraux du secteur. De plus les haies plantées en périphérie viendront couper les co-visibilités lointaines et ainsi limiter les nuisances visuelles. Le projet global de la FDC44 étant aussi de faire un bâtiment vitrine de leurs activités et de proposer un lieu véritablement qualitatif autant visuellement que par la qualité des constructions implantées sur le site.

Le projet aura donc un impact positif sur les bâtis et le paysage du secteur.

i) La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Pas de site pollué référencé sur le site ni aux abords du site.

Pas d'impact concernant cette thématique.

j) La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Le risque radon est relevé sur la commune, les constructions devront alors prendre en compte ce risque, d'autant plus pour les bâtiments recevant du public.

Pas d'autres risques majeurs relevés et donc pas d'incidences majeures.

k) La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Incidences potentielles :

- Augmentation de la consommation énergétique,
- Création d'un ilot de chaleur,
- Imperméabilisation des sols,

Principales mesures envisagées :

- L'insertion de panneau solaire photovoltaïque sera favorisée sur les toitures des bâtiments – projet encore à l'étude par la FDC44 à ce jour.
- Les revêtements des parkings seront en revêtement perméable type pavés enherbés et limitation des espaces de stationnement au strict nécessaire.
- Préservation des zones humides et de secteurs de pleine-terre à l'échelle de la zone,
- Inscription d'une préservation et d'un renforcement des haies sur le pourtour de la zone.

3. SYNTHESE ET CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Il est estimé que cette révision allégée du PLU ne devrait pas faire l'objet d'une évaluation environnementale car le projet sous-jacent ne modifie pas fondamentalement le zonage. En effet, il fait évoluer un secteur de zonage « A » en « Ad », qui ne comporte plus d'activités agricoles depuis de nombreuses années ce qui ne modifie pas l'économie générale du PLU.

De plus, la zone concernée a fait l'objet d'un diagnostic qui a relevé des enjeux de sensibilité auquel le projet répond en tout point pour leur conservation et en particulier concernant le paysage, l'hydrologie et la biodiversité avec notamment :

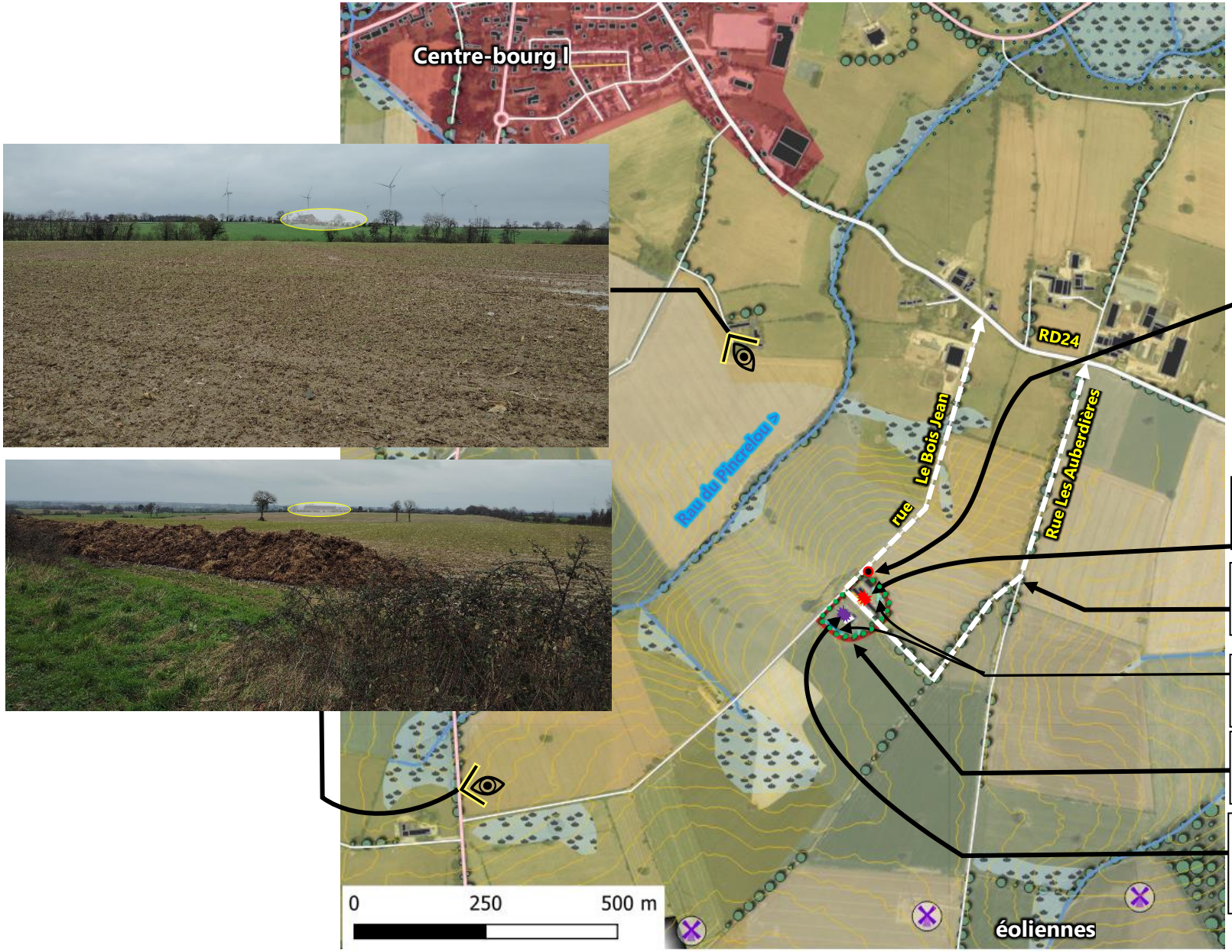
- La conservation et le renforcement de l'ossature végétale (haies) sur le pourtour du site,
- La préservation des zones humides inventoriées en prairies,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols avec l'imposition d'implanter des revêtements perméables pour les aménagements extérieurs et l'obligation de respecter, pour les bâtis, une emprise au sol de 20% maximum à l'échelle du nouveau zonage Ad (*cela représente une surface « bâtis » au sol maximale de 1980 m² sachant que la surface des bâtiments actuels couvre déjà environ 1100 m²*),
- Pour le patrimoine bâti, il est envisagé de réhabiliter et valoriser la longère existante et d'encadrer la hauteur des nouvelles constructions.

Ainsi, avec l'encadrement du futur projet et au regard de sa faible envergure, la révision allégée n'engendre pas d'incidence notable sur l'environnement et le paysage en favorisant l'inscription d'un projet durable pleinement intégré dans la campagne environnante.

Tableau synthétique présentant les principales incidences et mesures par thématiques en lien avec la révision allégée :

Secteur Ad	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Proximité des cœurs de vie - participation à la vie locale	Site isolé implanté en dehors de l'enveloppe urbaine (à moins de 2 km au Sud-Est du centre-bourg).	Pas d'enjeux notable mais contribution à la préservation du patrimoine communal avec la réhabilitation de la longère ainsi que la confortation et le renforcement des haies sur le pourtour du site.
Occupation du sol Contexte agricole	Partie Nord : Bâtiments et allées gravillonnées + Jardin privé avec pelouse + Présence d'une haie en limite Nord. Partie Sud : Friche en partie remblayée (empierrement / béton) liée à la démolition d'anciens bâtiments + Prairie sur le pourtour du site avec une haie périphérique à faible intérêt.	Incidences réduites car : - Le secteur déjà en grande partie anthropisé lié a différentes activités humaines. - Il n'engendre pas d'impact direct sur l'agriculture : Bâtiments n'ayant plus de fonctionnalité agricole et terrains ayant perdus leurs vocations agricoles depuis plus de 15ans.
Qualité paysagère du site, cadre de vie	Cadre paysagé hétérogène avec une partie sud plutôt peu qualitative et une partie nord plus typique de la campagne (présence d'une longère). Pas d'habitation proche mais quelques co-visibilités lointaines puisque le site est localisé en point haut. Présence d'un parc éolien en arrière-plan qui est largement perceptible dans le champ visuel lointain.	Incidences limitées puisqu'il est envisagé : - La préservation, la valorisation et le renforcement des haies sur le pourtour du site (proposition de remplacement des haies les moins intéressantes par des haies bocagères d'essences locales), - Préservation et réhabilitation de la longère. - La construction d'un nouveau bâtiment au Sud de la zone, qui se rapprochera de l'emprise du hangar à ce jour démoli, constitue la principale modification vis-à-vis des volumes bâtis. Celle-ci reste encadrée par le règlement du PLU aussi bien sur son emprise au sol que sur sa hauteur maximale ce qui vient garantir, en plus des haies imposées sur le pourtour du site, une intégration des constructions dans la campagne environnante.
Risques et nuisances	Site implanté : - En dehors des zones inondables, - En zone d'aléa au retrait-gonflement des argiles faible, - En zone d'aléa sismique faible. En zone à risque radon de catégorie 3.	Pas d'impact notable excepté la prise en compte de mesures courantes vis-à-vis des bâtiments particulièrement pour le risque radon puisque le site recevra du public.

Secteur Ad	Caractéristiques - Etat initial	Incidences et Mesures
Sensibilités naturelles, zones humides	Aucun espace naturel inventorié ou protégé sur le site. Site localisé à plus de 3,8 km du site Natura 2000 (à vol d'oiseau) et sans connexion hydraulique avec celui-ci. Pas de continuité écologique majeure identifiée dans le SRCE ni dans la TVB communale. **Petites zones humides au sein du site recensé dans le cadre du diagnostic** (critère pédologique). Terrain fortement anthropisé avec une friche sur la partie sud liée à la démolition d'un ancien hangar et une zone habitée et utilisée par l'humain pour la partie nord.	Incidences faibles et limitées : - Absence d'impact sur Natura 2000 (distance d'éloignement + faible interaction), - Pas d'impact sur les zones humides – préservation en état, - Conservation des espaces végétalisés du site avec une valorisation des essences boisées (préservation et diversification des haies existantes en limites du site). - Autres mesures visant à favoriser la biodiversité : Implantation de nichoirs sur les constructions existantes pour l'avifaune locale et les chiroptères + gestion des zones humides sous la forme de prairies à fauchage tardif.
Condition de desserte	Accès par la rue du « Bois Jean » en direction du centre-bourg depuis la RD24. Bouclage des cars scolaires possible à partir des voiries existantes permettant d'éviter des manœuvres et/ou des surfaces imperméabilisées supplémentaires pour les réaliser (transite par la rue « Le Bois Jean » puis la rue « Les Auberdières pour rejoindre la D24). Pas de cheminement doux existant depuis le centre-bourg.	Augmentation du passage de véhicule sur le réseau routier local, à savoir la rue « Le Bois Jean ». Passage (très ponctuel) de car scolaire avec un bouclage à partir des voiries existantes depuis la RD24 (Rue « Le Bois Jean » puis rue « Les Auberdières). Pas de création de voirie nouvelle et préservation de la voirie communale qui transite au sein de la zone. Vis-à-vis de l'accessibilité et de la desserte du site, la révision allégée qui vise à répondre aux besoins du projet porté par la FDC44 ne génère pas d'incidences importantes sur le réseau viaire.
Desserte par les réseaux	Servitude télécom le long de la rue du Bois Jean. Borne incendie déjà présente à proximité du site. Secteur déjà desservi par l'ensemble des réseaux. Zone en assainissement non collectif au zonage d'assainissement communal.	Incidences limitées : Mise aux normes de l'assainissement non collectif adapté aux futurs besoins – validation par le SPANC,



Site déjà desservi par l'ensemble des réseaux et présence d'un borne incendie à proximité

Valorisation du patrimoine bâti patrimonial - longère

Bouclage depuis la RD24 pour les cars scolaires

Préservation des petites zones humides

Haie bocagère sur le pourtour du site

Encadrement des constructions nouvelles (hauteur, emprise au sol, …)