

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1

Révision n°1 du PLU approuvée le 09 juillet 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 janvier 2013

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire,

en date du

mettant à l'enquête publique le projet de
révision n°1 ne portant pas atteinte aux
orientations du PADD.

Le Maire

Stella DUPONT

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Commune de Chalonnes-sur-Loire

Hôtel de Ville

Place de l'Hôtel de Ville

49290 CHALONNES-SUR-LOIRE

L'ÉQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL



THEMA Environnement

ZA Aéroport-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS

L'HISTORIQUE

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

Révision n°1 du PLU approuvée le 09 juillet 2012

- modification simplifiée n°1 approuvée le 24 janvier 2013

LES RAISONS DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE » N°1 DU PLU.....	5
L'OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU.....	6
LES ENJEUX	6
LE CONTENU DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE » N°1 DU PLU	6
Les modifications du règlement- document graphique.....	7
Les adaptations du règlement-pièce écrite	8

LES RAISONS DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE » N°1 DU PLU

La révision générale du PLU de CHALONNES-SUR-LOIRE a été approuvée le 09 juillet 2012.

La Municipalité a procédé à une modification simplifiée n°1, approuvée le 24 janvier 2013, afin de réparer une erreur matérielle.

La commune a prescrit, par délibération en date du 19 décembre 2013, la révision n°1 du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du PADD, que l'on appellera pour des raisons de commodités dans les pages suivantes : « révision allégée n°1 ». La finalité de cette révision « allégée » n°1 est de revoir la gestion de l'interface entre l'espace boisé classé du vallon de Gloire et l'enveloppe urbanisable du PLU opposable (zones Up et 2AUp), actuellement classé en zone N au PLU opposable, afin notamment de restituer de la constructibilité à la parcelle n°A440 précédemment classée en zone Up préalablement à la révision générale n°1 du PLU approuvée le 09 juillet 2012, tout en respectant les objectifs de protection de la Trame Verte et Bleue au cœur de l'agglomération. Il s'agit terrain nu reclassé en zone N du PLU, ayant fait l'objet d'une division parcellaire de longue date, en vue d'y construire une habitation. Or, le classement actuel ne le permet pas. Le reclassement en zone N a été motivé par la proximité du vallon du ruisseau de Gloire.

Cet espace étant classé en zone N au PLU opposable (zone naturelle et forestière), mais le niveau de précision de la cartographie du PADD ne permettant pas une identification à la parcelle, il est possible de recourir à la procédure de révision ne portant pas atteinte aux orientations du PADD telle que définie à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

L'OBJET DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

LES ENJEUX

Le reclassement en zone N lors de la révision générale du PLU approuvée en 2012 ayant été motivé par la proximité du vallon du ruisseau de Gloire, tout l'enjeu repose sur la question de la compatibilité d'une extension de la zone Up (au détriment d'un classement en N) avec les enjeux environnementaux en présence.

Pour ce faire, et compte tenu de la législation applicable, une évaluation environnementale a été réalisée. Elle est intégrée au présent Rapport de Présentation. Il est surtout important de noter que les choix d'évolution du PLU, qui vont être présentés ci-dessous, sont directement issus d'un travail itératif entre l'approche environnementale et l'approche planification urbaine.

LE CONTENU DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE » N°1 DU PLU

Sur la base de l'état initial de l'environnement, il a été décidé d'apporter les évolutions suivantes au PLU dans le cadre de la révision « allégée » n°1 du PLU :

- **au droit des parcelles n°152, 153 et 440, prolonger la zone Up (au détriment d'un classement actuel en N) jusqu'à l'espace boisé classé, tout en inscrivant en limite de l'espace boisé classé, sur une profondeur de 15 m, une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme au titre des « secteurs à protéger pour un motif écologique » ; seuls l'aménagement d'une liaison piétonne, le passage de réseaux et la réalisation d'annexes ou abris de jardins d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m² sont autorisées dans cet espace de protection ;**

- **au niveau de la parcelle 150, de ne pas faire de modification par rapport au zonage du PLU opposable, dans la mesure où un mur en pierres (cf. photo ci-dessous) marque la délimitation entre la zone 2AU (parcelle n°448) et la parcelle n°150 classée en N, mur qu'il convient de préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AU pour conserver l'histoire du lieu et apporter une touche qualitative à l'aménagement (compte tenu du coût de construction de murs en pierre, aujourd'hui de telles mises en oeuvre sont rares aujourd'hui). En outre, il existe depuis cette parcelle une très belle vue sur l'église Notre-Dame, qu'il convient de préserver.**



Mur en pierres (à gauche) marquant la limite entre les parcelles n°150 (à droite du mur) et 448



Vue sur l'église Notre-Dame depuis la parcelle n°150

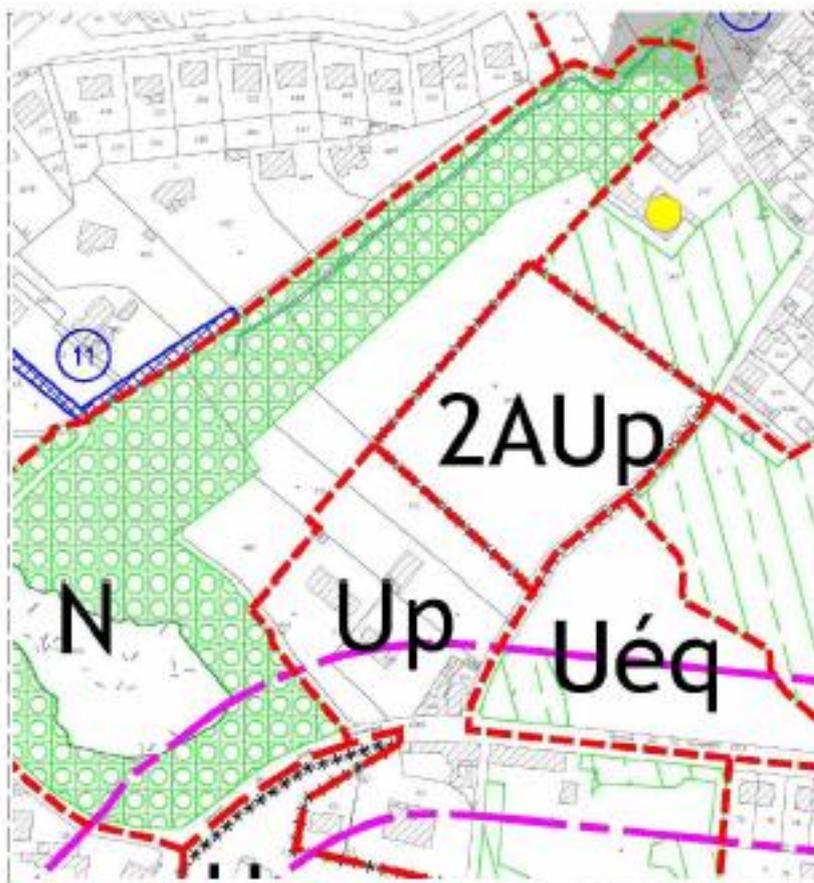
LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT- DOCUMENT GRAPHIQUE

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

L'extension de la zone Up porte sur une surface de 3200 m² environ, dont 1400 m² environ concernés par la protection L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

La surface totale de la zone Up passe donc de 102,8 ha à 103,12 ha. Quant à la surface totale de la zone N, elle passe de 1770,6 ha à 1770,28 ha.

Extrait du Plan 4C AVANT Révision « allégée » n°1

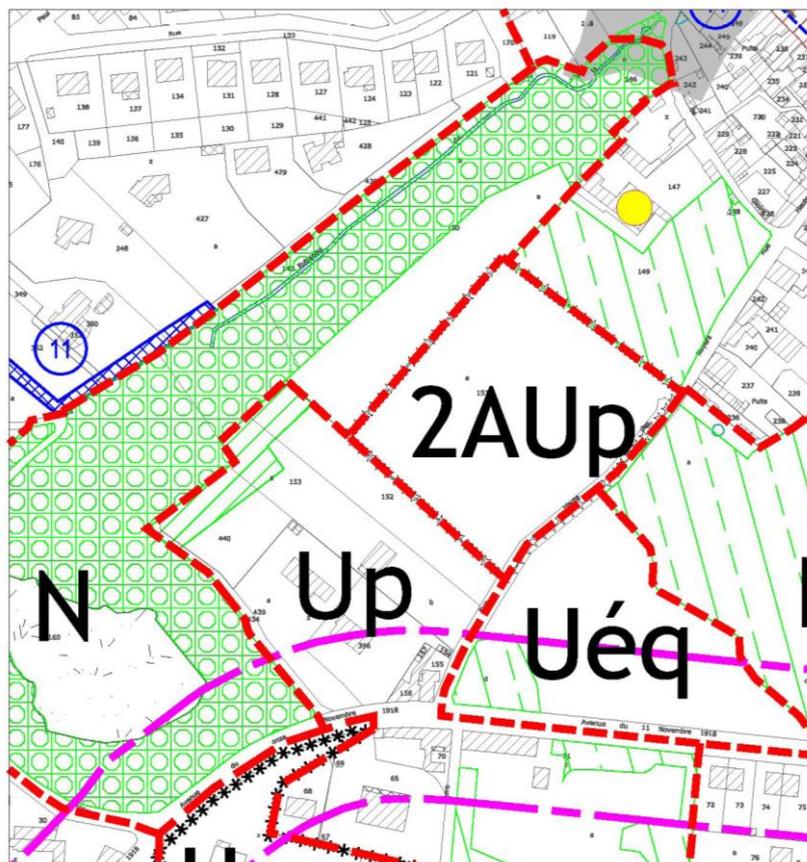


-  Zone à vocation d'équipements
 -  Zone mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne
 -  Secteur à vocation principale d'habitat
 -  Zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur vocation d'espaces naturels
- Élément de paysage identifié au titre de l'article L. 123-1-5 2° du Code de l'urbanisme (autorisations au titre des installations et travaux divers obligatoires) :
-  Boisements, parcs et jardins à protéger

Extrait du Plan 4C APRES Révision « allégée » n°1

-  Uég Zone à vocation d'équipements
-  Up Zone mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne
-  2AUp Secteur à vocation principale 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



8

LES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT-PIÈCE ÉCRITE

Au niveau du Règlement – Pièce écrite, les seules évolutions apportées au Règlement de la zone Up consistent en l'intégration de la protection L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme aux différents articles concernés, à savoir :

- à l'**article 2** « Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières », afin de rappeler la nécessité de recourir à d'une déclaration préalable pour les travaux ayant pour effet de détruire un secteur à protéger pour un motif écologique en application de l'article L.123-1-5—III 2° du code de l'urbanisme (dans sa version issue de la loi ALUR en date du 24 mars 2014), et de lister précisément les quelques occupations et utilisations du sol autorisées (aménagement d'une liaison piétonne passage de réseaux et construction d'une annexe ou d'un abri de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m² ;
- à l'**article 13** « Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés », de rappeler l'application du L.123-1-5-III 2° avec la liste limitative des occupations et utilisations du sol autorisées.



Chalennes sur Loire

RÉVISION DU PLU NE PORTANT PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD

*Evaluation environnementale
des parcelles A440, A448, A150, A152 et A153*



Août 2014



